

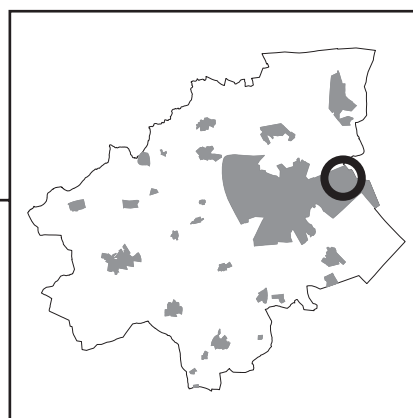


Lokalplan nr. 357

For et boligområde på Jespervej 247



HILLERØD
KOMMUNE



2008

Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen.

Formålet med lokalplanen er:

- I. At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- II. At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- III. At angive bindende bestemmelser inden for lokalplanområdet vedrørende anvendelse, udstykning, bebyggelse, veje og stier samt friarealer og andre ubebyggede arealer.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hillerød kommune. Det er Hillerød Byråd, der godkender lokalplaner.

Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de berørte grundejere. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser, nye anvendelser osv. Lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan således fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at opføre et byggeri eller udstykke sin grund etc.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod regionplanen og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem byggeønsker og den overordnede planlægning i kommuneplanen.

Dispensation

Byrådet kan give dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

Mål for kvalitet & service

- I. Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- II. Lokalplanen skal være let forståelig.
- III. Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- IV. Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- V. Borgere, der gør indsigelse mod en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres indsigelse.
- VI. Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle indsigelse.
- VII. Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside (www.hillerod.dk).

Rettigheder og pligter

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten og på kommunens hjemmeside, indeholder oplysninger om fristen for indgivelse af indsigelser og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og indsigelser skal være mindst otte uger. Når indsigelserne er vurderet, kan planen endeligt vedtages. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal annonceres i Hillerød Posten, at den er vedtaget.

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	6
Redegørelse	7
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanens område	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Fingerplan 2007	8
Kommuneplan 2005	8
Kommuneplantillæg 20	8
Skovbyggelinje	8
Parkering	9
Trafik	9
Opholdsarealer	9
Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter	9
Spildevandsplanlægning	9
Grundvandsinteresser	9
Varmeplanlægning	9
Vandforsyning	10
Elforsyning	10
Forurening	10
Støjforhold	10
Museumsloven	10
Miljøvurdering	11
Lokalplanens idémæssige indhold	11
Lokalplanen	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	14
§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9 Ubebyggede arealer	16
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	18
§ 12 Grundejerforening	18
§ 13 Aflysning af lokalplan	18
§ 14 Deklarationer	18
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	19
Vedtagelsespåtegning	20
Kortbilag A : Lokalplanens afgrænsning	
Kortbilag B : Beliggenhedsplan	
Kortbilag C : Forslag til bebyggelsesplan	

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 357 for et område på Jespervej 247.

Byrådsbehandling

Byrådet har vedtaget Lokalplan 357 endeligt den 29.10.2008.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i min. 8 uger fra den 01.07.2008 til den 26.08.2008.

Indsigelsesbehandling

Der er i høringsperioden indkommet 7 indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, har Hillerød Byråd besluttet at foretage følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i offentlig høring:

Lokalplan og kommuneplantillæg er ændret således, at der ikke kan opføres åben-lav byggeri i området, men alene tæt-lav byggeri. Samtidig reduceres antallet af boliger fra 18 til 12, jf. lokalplanens § 3.1.

Lokalplanens områdeafgrænsning for byggeri (benævnt delområde 1) har fået en ændret afgrænsning mod nordøst, således at denne afgrænsning følger de naturlige højdekurver i lokalplanområdet. Samtidig er der udlagt et delområde 2 til afvandingsområde/sø. Der henvises til lokalplanens § 3 og kortbilag B.

Det sikres i § 9.4 at der anlægges legeplads i området.

Da der har været uklarhed om, hvorvidt der var fredskov indenfor lokalplanområdet, har Hillerød Kommune indhentet en afgørelse fra Skov- og Naturstyrelsen om, at der ikke er registreret fredskov indenfor lokalplanområdet.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan bliver offentligt bekendtgjort. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger eller myndigheder, som har frem-

sat ændringsforslag til planen.

Lokalplanens udsendelse

Lokalplanforslaget med dertil hørende redegørelse er samlet i dette dokument og i overensstemmelse med Planloven sendt til følgende borgere og myndigheder:

- a. ejere og lejere/brugere inden for lokalplanområdet,
- b. ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme,
- c. foreninger m.fl., der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
- d. Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen,
- e. Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- f. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen,
- g. Miljøcenter Roskilde,
- h. Region Hovedstaden.

Lokalplanens vedtagelse annonceres i Hillerød Posten.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Økonomiudvalget besluttede d. 23.04 2008 at udarbejde lokalplan for et boligområde på Jespervej 247 i den østlige del af Hillerød. Området er i Kommuneplan 2005 udlagt til tæt-lavt boligbyggeri.

Denne lokalplan skal fastsætte bestemmelser for placering og de overordnede rammer for udformningen af den fremtidige bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere tæt-lav boligbebyggelse med op til 12 boligenheder.

Den nordligste del af området fra det nordlige skel og mindst 25m mod syd skal friholdes for bebyggelse og der udlægges areal til opsamling af overfladevand i den laveste del af området. De friholdte områder skal anvendes som fælles friareal for områdets beboere og der skal sikres stiadgang mellem bebyggelsen og det fælles friareal. Der skal være offentlig adgang til området. Der skal etableres legeplads i området.



Billeder fra området

Lokalplanens område

Området er beliggende i den østlige del af Hillerød mellem Prinsens Vænge mod nord, tæt-lavt boligbyggeri mod øst og sydvest, åben-lav byggeri mod syd og et grønt område mod vest.

Lokalplanen dækker matr.nr. 49a Hillerød Overdrev og er i alt 5.417 m² ifølge matrikelregistret. Ejendommen ligger for enden af en nordgående stikvej fra Jespervej. Området er ved vedtagelsen af denne lokalplan ubebygget.

Terrænet er lettere kuperet og har i den sydlige del en træbeplantning, som ikke er fredsskov. Skov og Naturstyrelsen har d. 16. september 2008 truffet beslutning om det.

Byggefeltet følger højdekurverne for, at sikre bebyggelsen mod oversvømmelser og for at friholde en væsentlig del af området som grønt område, samtidig er det et formål at fastholde det naturlige terræn i området.



Rammekort
Østbyen

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Området er i Fingerplanen defineret som en del af det ydre storbyområde.

Kommuneplan 2005

Det er en målsætning i hovedstrukturen i Kommuneplan 2005 at der skal bygges flere boliger i Hillerød. Boligbyggeriet skal blandt andet ske i bymidten og i boligområderne, og skal etableres gennem byomdannelse og fortætning.

I Kommuneplanen er området omfattet af rammeområde 2.B.6. Området er udlagt til boligformål med tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må være op til 30 og der må bygges i op til 2 etager.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Bebyggelsesprocenten hæves som konsekvens af bygningsreglementet 2008.

Kommuneplantillæg nr. 20

- anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse
 - o Maksimal bebyggelsesprocent 40
 - o Maksimalt antal etager 2½

Skovbyggelinje

Den sydlige del af området er pålagt skovbyggelinje fra skoven i den grønne kile sydøst for området. Arealet mellem lokalplanområdet og skoven er udbygget, hvorfor indsynet til den grønne kile ikke påvirkes af realisering af lokalplanen.

Hillerød Kommune søger om reduktion fra skovbyggelinjen for realisering af byggemulighederne i lokalplanen.

I den nordlige del af området er skovbyggelinjen omkring Stenholtvang reduceret og berører dermed ikke lokalplanen.

Parkering

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig.

Trafik

Området vejbetjenes fra stikvejen til Jespervej.

Opholdsarealer

De udendørs opholdsarealer skal indrettes efter en samlet plan, som bygherre skal have godkendt hos Hillerød Kommune før der kan opnås byggetilladelse.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

I forbindelse med endelig vedtagelse af denne lokalplan, aflyses Lokalplan nr. 262 i sin helhed.

Spildevands- og regnvandsplanlægning

Lokalplanen er omfattet af Hillerød Kommunes Spildevandsplan og er omfattet af hovedopland 10, delopland 2.

Regnvand må ikke nedsives, og der må ikke anvendes trykimprægneret træ og pesticider (bestemmelse tinglyses på grunden). Afledning af vand fra befæstede arealer skal ske via sandfang og olieudskillere.

Lokalplanområdet separatkloakeres jf. Spildevandsplanen 2009-12.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 beskrevet som værende et område med særlige drikkevandsinteresser.

Varmeplanlægning

Området er beliggende inden for det varmeplanlagte område. Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme fra Hillerød Kommunale varmekværk.

Alternativt kan der benyttes mere miljøvenlige energiformer. Kommunalbestyrelse skal jf. lov nr. 520 af 7. juni 2006 dispensere fra foranstående, hvis bebyggelsen opføres som lavenergihuse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Hillerød Kommune, Energi og Vand.

Elforsyning

Lokalplanområdet er tilknyttet Energi Hillerød.

Forurening

Hillerød Kommune har fået foretaget en miljøteknisk undersøgelse i forbindelse med lokalplanlægningen.

Der er blevet udtaget 10 prøver, hvoraf 9 overholdt Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord. Prøven nærmest Prinsens Vænge viste, at jorden her var lettere forurenede med bly, som må formodes at stamme fra motoriseret trafik.

Rapporten kan rekvireres hos Hillerød Kommune.

Støjforhold

Området grænser op til Prinsens Vænge samt Nordbanen og er påvirket af trafikstøjen herfra. Det skal sikres, at der ved boligerne er et maksimalt støjniveau på 55dB(A) på mindst en af boligens facader samt på primære udendørs opholdsarealer. Det indendørs støjniveau må maksimalt være 30dB(A).

Da bebyggelsen placeres i den sydlige del af området, vurderes det, at det ikke vil være nødvendigt at opføre støjdæmpende foranstaltninger for at overholde disse regler.

Museumsloven

Folkemuseet i Hillerød er den primære lokale interessent i forhold til museumsloven og er derfor blevet hørt forudgående før udarbejdelsen af denne lokalplan. Museet havde ingen bemærkninger.

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejde standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Skjulte fortidsminder, i form af bopladser, grave og lignende er beskyttet af museumslovens kapitel 8 § 27 stk. 2.

Miljøvurdering

Jævnfør § 3 stk. 2 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft d. 21. juni 2004, har kommunerne pligt til at foretage miljøvurdering af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hillerød Kommune har screenet planen bl.a. for biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora jordbund, vand, luft klimatiskefaktorer, materielle goder, landskab og kulturarv. Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse hos kommunen.

Det fremgår af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, at hvis planer fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer af sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende lokalplan giver mulighed for fortætning af et eksisterende boligområde og det vurderes at lokalplanen ikke får væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen skal gøre det muligt at etablere et nyt attraktivt boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Den skal samtidig sikre adgang til og fra det grønne område vest for lokalplanområdet, både for de fremtidige beboere og for de nuværende naboer.

Vejadgang til hele lokalplanområdet skal ske fra Jespervej via den eksisterende stikvej. Vejarealer inden for lokalplanområdet skal anlægges, så der sikres en tilpas lav hastighed og tages hensyn til bløde trafikanter. Området indrettes til max. 15 km/t.

Den nye bebyggelse skal tilpasses områdets karakter og følge landskabet. Det eksisterende terræn skal danne grundlag for bebyggelsesplanen, og der må ikke foretages terrænregulering ud over hvad der er nødvendigt for at sikre adgangsforholdene til den enkelte bolig. Dog kan der i forbindelse med anlæggelsen af afvandingsområdet foretages de nødvendige terrænreguleringer.

Byggezonen fastlægges af højdekurverne i området, hvor det lavest liggende område friholdes for bebyggelse. Dette område udlægges som afvandingsområde/sø, hvortil regnvand skal ledes og samtidig vil området

fungere som et rekreativt fristed. Den nordligste del af området skal ligeledes friholdes for bebyggelse, således at der sikres opretholdelse af grønne arealer inden for lokalplanområdet. Offentligheden skal sikres adgang til området.

Bebyggelsen skal placeres således, at områdets rekreative kvaliteter udnyttes bedst muligt. Det skal tilstræbes, at der opnås optimalt lysindfald i boligerne, og atboligerne har udsigt til de rekreative arealer i nærområdet. Derudover skal der kunne anvendes miljøvenlige energiformer som f.eks. solceller. Parkeringsarealer skal etableres inden for byggefeltet og skal tilpasses områdets karakter.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen formål er at:

- Skabe det planmæssige grundlag for lokalplanområdets anvendelse til boligbyggeri
- Fastlægge adgangsforhold og omfang af parkeringsarealer til de boliger, som lokalplanen giver mulighed for
- Sikre at de nye boliger tilpasses lokalområdet
- Sikre at bebyggelse og anlæg placeres hensigtsmæssigt i terrænet i forhold til vådområde i delområde 2
- Samt sikre hensigtsmæssige afvandingsforhold fra bebyggede og befæstede arealer

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag A og omfatter matr.nr. 49a Hillerød Overdrev samt alle ejendomme, der efter denne lokalplans vedtagelse udstykkes heraf.

2.2

Lokalplanens område fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde 1

Området må kun anvendes til boligformål. Der må opføres eller indrettes op til 12 tæt-lav boliger.

3.2

Delområde 2

Området må kun anvendes til afvandingsområde og/eller etablering af sø.

§ 4 Udstykninger

4.1

Udstykning kan ske efter nærmere godkendt udstykningsplan. Se vejledende bebyggelsesplan Bilag C.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes via en stikvej fra Jespervej (litra "bl").

fordelingsveje internt i området udlægges som privat fællesvej.

5.2

Der skal anlægges 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig. Enkelte parkeringspladser kan evt. anlægges som gæsteparkering.

5.3

Der kan anlægges privat fællesvej i området. Veje skal anlægges som stilleveje. Området skal indrettes til max 15km/t.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1

Nye ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

6.2

Regnvand må ikke nedsives, men skal ledes til afvandsningsområdet/søen i delområde 2, jf. §3.3 Udledning af vand fra befæstede arealer skal ske via sandfang og olieudskiller.

6.3

Søen kan etableres som forsinkelsesbassin med de nødvendige anlæg til bortledning af overfladevand mv. fra området.

6.4

Forsinkelsesbassinet skal udformes som en "naturlig" sø, med en organisk form.

6.5

Hældningen på skrån timer må ikke være større end 1:5.

6.6

Der må ikke etableres hegn omkring søen.

6.7

Der kan foretages terrænregulering el.lign. i forbindelse med anlæg af søen.

6.8

Opmærksomheden skal henledes på allerede eksisterende ledninger, herunder drænledninger og kloakledninger for regnvand og spildevand m.m.

Ved om- eller nybyggeri skal ledningerne sikres eller eventuelt omlægges, efter nærmere aftale med ledningsejeren, i det enkelte tilfælde. Ved byggeri over og omkring eksisterende ledninger skal der, hvis byrådet kræver det, udføres særlig fundering, som muliggør senere udskiftning af ledningen, uden indgreb i bygningen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet vist på Kortbilag B.

7.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, for den enkelte parcel incl. andel i fælles friareal.

7.3

Bebyggelsen må opføres i op til 2½ etager.

7.4

Såfremt der i lokalplanområdet skal etableres nye transformerstationer, skal placering, udformning og tilladelig højde fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg eller som pudset mur. Dog kan gavltrekanter og ydervægge i 1. sals højde og højere tillades udført med bræddebeklædning.

8.2

Tage må kun beklædes med ikke blanke teglsten i jordfarver, naturskifer eller eternit. Dog jf. 8.3.

8.3

Der må dog opsættes solfangere på tagflader og yder-vægge, uanset bestemmelserne i § 8.1.

8.4

Tilbygninger og garager skal udformes således, at bebyggelsen på en ejendom fremtræder med en god helhedsvirkning efter Byrådets vurdering.

8.5

Der må ikke anvendes trykimprægneret træ og tagren-der eller nedløbsrør af zink eller kobber af hensyn til vandkvaliteten i søen.

8.6

Minimal skiltning (1 skilt pr. virksomhed på max. 0,125 m² svarende til A3-format) er tilladt. Skiltningen må ikke bryde områdets karakter som boligområde og skal godkendes af byggemyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

8.7

Der må ikke opsættes antennemaster.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Opholds-, færdsels-, og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Udformningen skal opfylde kravene i DS 105 "Udearealer for alle".

9.2

Udearealerne inden for lokalplanområdet skal anlægges efter en af byrådet nærmere godkendt plan, som skal redegøre for adgangsforhold til de enkelte boliger, placering af de udlagte parkeringspladser, tilkørsel med brandkøretøjer, opholds- og legearealer, befæstelse og beplantninger.

9.3

Parkeringsarealer skal udføres i armeret græs. Parkeringsarealer skal lokaliseres inden for byggezone. Placering af parkeringsarealer udenfor byggezone kan alene ske efter Byrådets tilladelse på baggrund af en samlet vurdering

9.4

Offentligheden har adgang til de ubebyggede arealer.

9.5

Der skal anlægges legeplads i området.

9.6

Den nordligste del af området, fra vejskel mod Prinsens Vænge og 25m mod syd, skal friholdes for bebyggelse og udmatrikuleret som fælles friareal for områdets beboere.

9.7

Vedligeholdelse af fællesarealer påhviler grundejerforeningen, jf. §12.

9.8

De havearealer, som hører til de enkelte boliger, må kun hegnes mod nabohaver og fællesarealer med levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn. Hegnet må ikke have en højde over 1,8 m målt fra færdigreguleret terræn.

9.9

Belysning af ubebyggede arealer, herunder veje og stier, skal afskærmes så de ikke er til gene for omgivelserne.

Belysning skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning, evt. monteret på bygningsdele eller som park belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3 m.

9.10

Det eksisterende terræn skal bevares. I forbindelse med de bygningsnære arealer, kan der ske mindre terrænregulering for at opnå hensigtsmæssige adgangsforhold. Der kan dog ske større terrænreguleringer, med Byrådets tilladelse.

Terrænregulering skal fremstå "naturlig", således at der ikke etableres stejle volde eller skråninger og der må ikke anvendes støttemure

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget tilslutning til den kollektive forsyningsnet.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de udendørs anlæg er etableres i overensstemmelse med den godkendte haveplan og før de udlagte parkeringspladser er

anlagt i det omfang, som kræves ved udstedelse af byggetilladelse.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

11.1

Såfremt der indenfor lokalplanområdet er eller afdækkes jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven og Museet skal straks kontaktes.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Ejere af boligparceller inden for lokalplanområdet er forpligtede til at være medlem af en grundejerforening, der senest oprettes når 2/3 af boligparcellerne er solgt eller når byrådet kræver det.

12.2

Fælles færdsels-, parkerings-, opholds- og friarealer samt fællesanlæg, tilskødes grundejerforeningen, når arealerne er anlagt iht. lokalplanens bestemmelser, senest når 2/3 af boligparcellerne er taget i brug eller når Byrådet kræver det.

12.3

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af fællesarealer i bebyggelsen.

12.4

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Aflysning af lokalplan

13.1

Lokalplan 262 aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af denne lokalplan

§ 14 Deklarationer

14.1

Pr. 4. marts 2008 var der lyst følgende servitutter på ejendommen:

28.03.1946 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

20.04.1998 Lokalplan nr. 262

Servituten vedr. bebyggelse, benyttelse mv. aflyses inden for denne lokalplans afgrænsning ifm. lokalplanens endelige vedtagelse.

Servitutten vedrørende lokalplan nr. 262 aflyses jf § 13.

Bygherre har pligt til at sikre at de til enhver tid gældende deklARATIONER respekteres.

14.2

I forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan tinglyses en ny servitut på ejendomme, som forbyder brug af trykimprægneret træ og pesticider i området.

14.3

Der tinglyses deklARATION om, at Hillerød Kommune kan opføre tekniske anlæg/sparebassin inden for delområde 2.

§ 15 Lokalplanens retsvirkning

15.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

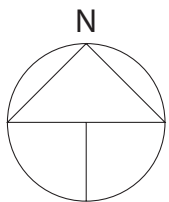
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd.

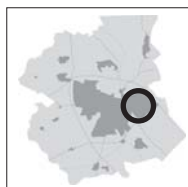
Hillerød Byråd den 29. oktober 2008

Kirsten Jensen
borgmester

Birgit Garval
Konst.kommunaldirektør



Matr. nr. 49a Hillerød Overdrev



Kortbilag A - Lokalplanafgrensning

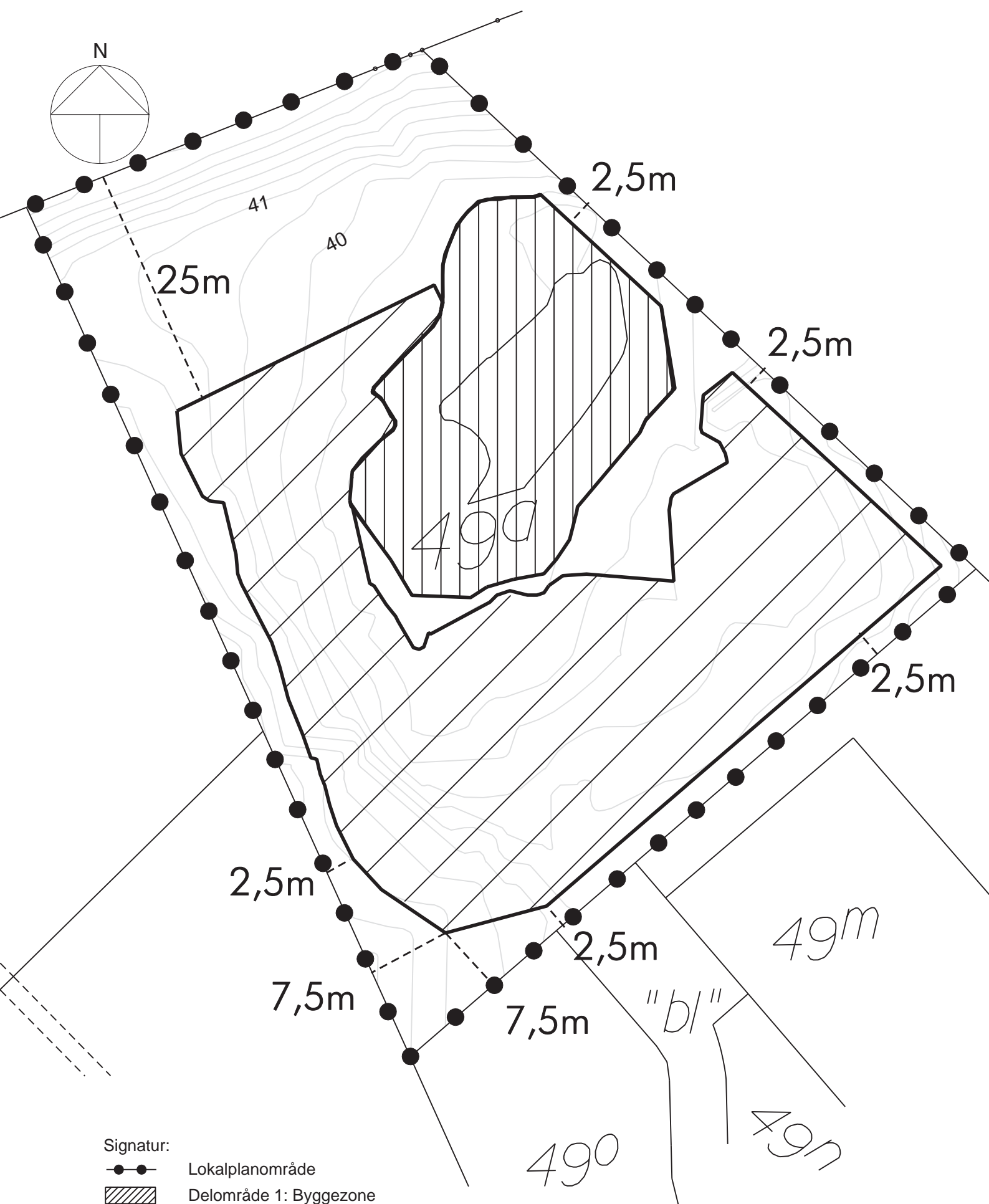
Mål: 1:1000

Lokalplan nr. 357

Hillerød Kommune, Teknik

Dato: 7. april 2008

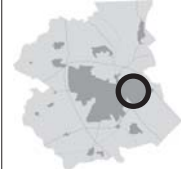



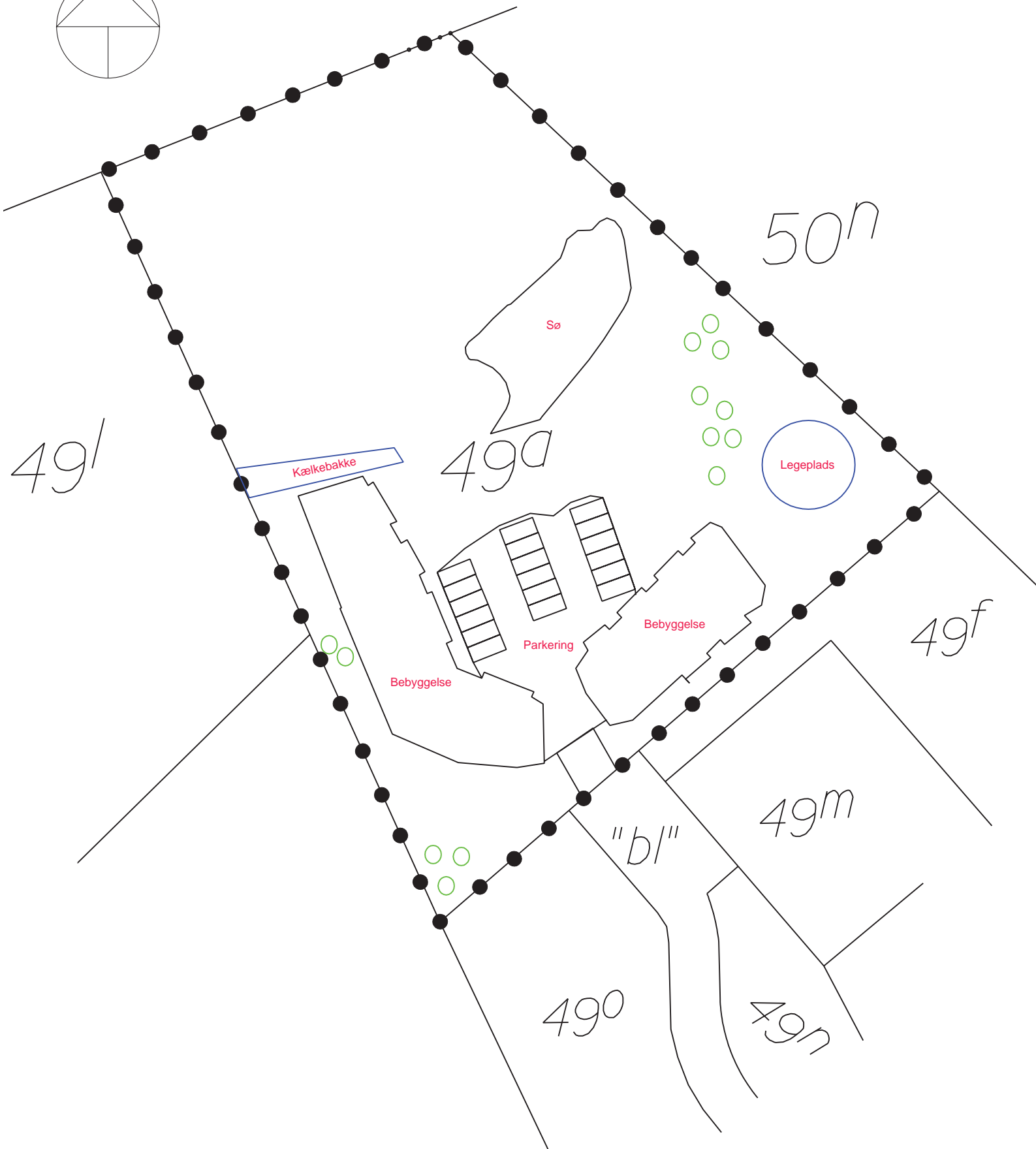
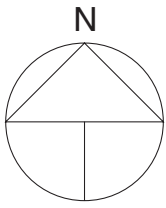


Signatur:

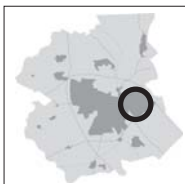
- Lokalplanområde
- ▨ Delområde 1: Byggezone
- ▩ Delområde 2: Afvandingsbassin/sø

Matr. nr. 49a Hillerød Overdrev

	Kortbilag B - Beliggenhedsplan	Mål: 1:500	
	Lokalplan nr. 357		
Hillerød Kommune, Teknik		Dato: 15. sep. 2008	



Matr. nr. 49a Hillerød Overdrev



Kortbilag C - Forslag til bebyggelsesplan
Lokalplan nr. 357

Ude af mål

Hillerød Kommune, Teknik

Dato: 15. sep. 2008

