

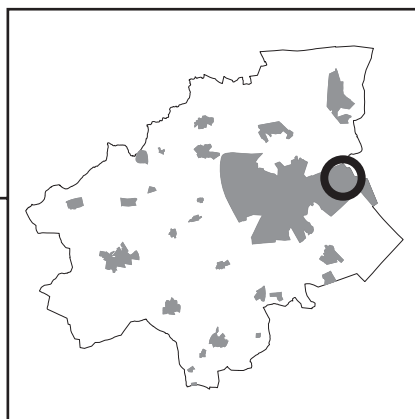


Lokalplan nr. 358

For et boligområde på Jespervej 212



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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 358 for et boligområde på Jespervej 212.

Byrådsbehandling

Byrådet har vedtaget Lokalplan 358 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 et skriftligt indlæg fra en nabo, som bl.a. ønsker at bebyggelsesprocenten skal være 25 og bygningshøjden skal være 1 etage.

Indsigelsen har ikke ført til ændringer i lokalplanen. For så vidt angår bebyggelsesprocenten på 30 er det alene en konsekvens af ændringerne i bygningsreglementet 2008.

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 fremsat 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 212 i den østlige del af Hillerød. Området er i Kommuneplan 2005 udlagt til offentlig service, daginstitution. Da det vurderes at der ikke længere er behov for en daginstitution på denne placering, ønskes arealet nu anvendt til boliger.

Denne lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg skal muliggøre etablering af op til to enfamilie boliger inden for lokalplanområdet.



Billeder fra området

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i Hillerød Øst i et udbygget boligområde. Området ligger ud til Jespervej med parcelhuse på de øvrige tre sider.

Lokalplanen dækker matr.nr. 90ar Hillerød Overdrev og er i alt 2.436 m² ifølge matrikelregistret. Området er ved vedtagelsen af denne lokalplan ubebygget.

Området ligger en smule højere end de omkringliggende ejendomme, men følger ellers jævnt terrænet.

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.D.12. Området er udlagt til offentlig service, daginstitution. Bebyggelsesprocenten må være op til 25 og der må bygges i 1 etage.



Rammeplankort
Østbyen

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, hvorfor lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg.

Bebyggelsesprocenten hæves som konsekvens af ændringerne i bygningsreglementet 2008.

Kommuneplantillæg 19

- Anvendelse til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse
- Maksimal bebyggelsesprocent: 30
- Maksimalt antal etager: 1
- Mindste grundstørrelse: 800m²

Skovbyggelinje

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.

Parkering

Jævnfør Kommuneplan 2005 skal der udlægges areal til parkering svarende til 2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

Trafik

Området trafikforsynes fra Jespervej. Der er i forvejen en række udkørsler fra private boliger til Jespervej, og det anses ikke for nødvendigt at foretage specielle trafikregulerende foranstaltninger som følge af lokalplanens realisering.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

I forbindelse med endelig vedtagelse af denne lokalplan, aflyses Lokalplan nr. 130 for den del som angår matr.nr. 90ar Hillerød Overdrev, samt matrikler udstykket heraf.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanen er omfattet af Hillerød Kommunes Spilde-

vandsplan og er omfattet af hovedopland 10, delopland 8.

Grundvandsinteresser

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

Hillerød Kommune opfordrer til at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler. Gode råd kan fås ved henvendelse til Hillerød Kommune, Teknik.

Varmeplanlægning

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

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Hillerød Kommune, Energi og Vand.

Elforsyning

Lokalplanområdet er tilknyttet Energi Hillerød.

Forurening

Der er ikke registreret jordforurening og Hillerød Kommune har ikke kendskab til forurening i området.

Støjforhold

Området grænser ikke op til særligt støjende anlæg og forventes derfor ikke at blive støjpåvirket. De til enhver tid gældende støjkrav skal dog altid overholdes.

Museumsloven

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 klimatiske faktorer, 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

Det idémæssige indhold er at skabe mulighed for åbenlave enfamilie boliger som en del af byfortætningstrategien.



Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør udstyknings og etablering af op til to enfamiliehuse. Hver grund skal minimum være 800 m².

Den nye bebyggelse skal i farve- og materialevalg tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.



Billeder fra området

Vejadgangen skal ske fra Jespervej som ligger umiddelbart nord for området.

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 lokalplan områdets anvendelse til åben-lav enfamilie boliger
- Fastlægge adgangsforhold til de boliger, som lokalplanen giver mulighed for
- Sikre at de nye boliger tilpasses lokalområdet

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag A og omfatter matr.nr. 90ar Hillerød Overdrev samt alle ejendomme, der efter denne lokalplans vedtagelse udstykes heraf.

2.2

Lokalplanens område fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til åben-lave enfamilieboliger.

3.2

Der kan drives liberalt erhverv som enmandsvirksomhed fra den enkelte bolig. Det er en forudsætning, at det er en type erhverv, der normalt kan udøves fra en bolig, at ejeren bebor ejendommen og at ejendommen forsat har karakter af beboelse (herunder begrænsning af skiltning og lignende). Der må kun være tale om et minimalt parkeringsbehov (ca. to parkeringspladser), og det må ikke være til gene for naboerne.

§ 4 Udstykninger

4.1

Det er tilladt at udstykke op til to parceller/enheder inden for lokalplanområdet. I princippet som vist på Kortbilag B.

4.2

Den enkelte grund skal minimum være 800 m².

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1

Området vejbetjenes fra Jespervej.

5.2

Der skal udlægges et areal til parkering svarende til to parkeringspladser på egen grund pr. bolig. Heraf skal minimum én parkeringsplads anlægges.

5.3

Der kan etableres privat fællesvej i området.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1

Nye ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etage.

7.2

Boligbebyggelse skal placeres minimum 2,50 m fra skel.

7.3

Carporte og små sekundære bygninger kan placeres i skel i henhold til gældende byggelovgivning.

7.4

Ny bebyggelse skal opføres med en tagvinkel på 25-50 grader.

7.5

Mindre bygninger til renovation, carporte, depot/udhuse, overdækkede terrasser og lign. kan opføres med anden taghældning.

7.6

Byggelinien på 10,00 m fra vejmidten på Jespervej skal respekteres.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg eller som pudset mur. Dog kan gavltrekanter tillades udført med bræddebeklædning.

8.2

Såfremt der skal ske indfarvning eller bemaling af ydervægge skal farven være jordfarver eller godkendes af bygningsmyndigheden.

8.3

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

8.4

Tilbygninger og garager må kun opføres med ydervægge og tag i samme materiale og med samme farve som ejendommens beboelsesbygning. Tilbygninger og garager skal udformes således, at bebyggelsen på en ejendom fremtræder med en god helhedsvirkning.

8.5

Carporte må opføres i tømmerkonstruktion med bræddebeklædning og med en tagbeklædning af tagpap eller plastprofilplader.

8.6

Der må opsættes solfangere på tagflader og ydervægge, uanset bestemmelserne i § 8.1.

8.7

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.

8.8

Opsætning af parabolantenner med en diameter over 110 cm kræver Byrådets forudgående godkendelse. Der må ikke opsættes antennemaster.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Hegn i skel mellem private parceller skal bestå af levende hegn, evt. suppleret med et trådhegn ikke højere end 1,8m på indersiden mod egen grund.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

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

§ 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 Aflysning af lokalplan

12.1

Lokalplan nr. 130 aflyses inden for denne lokalplans afgrænsning ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 13 Deklarationer

13.1

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

25.07.1935 Dok om byggelinjer mv

08.07.1982 Lokalplan nr. 130

Byggelinjen ligger 10,00 m fra vejmidten af Jespervej og skal overholdes.

Servitut om Lokalplan nr. 130 aflyses jf. § 12

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

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes i overens

stemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, kan forsætte 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.

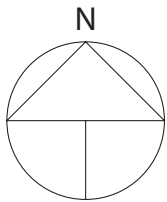
Hillerød Byråd den 29. oktober 2008

Kirsten Jensen Birgit Garval

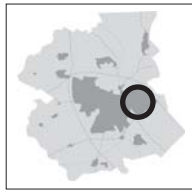
Kirsten Jensen
borgmester

/

Birgit Garval
Konst.kommunaldirektør



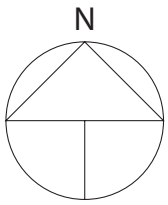
Lokalplanafgrænsning
Matr. nr. 90ar Hillerød Overdrev



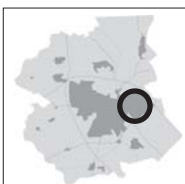
Kortbilag A - Lokalplanafgrænsning
Lokalplan nr. 358
Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:1000
Dato: 7. april 2008





Matr. nr. 90ar Hillerød Overdrev



Kortbilag B - Udstykningsforslag
Lokalplan nr. 358

Mål: 1:1000



Hillerød Kommune, Teknik

Dato: 7. april 2008