

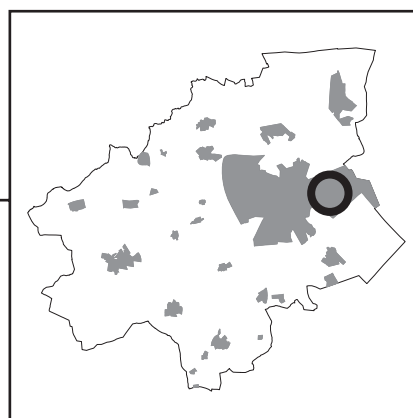


Lokalplan nr. 359

For et boligområde på Højager



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 21	7
Skovbyggelinje	7
Parkering	7
Trafik	7
Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter	7
Spildevandsplanlægning	8
Grundvandsinteresser	8
Varmeplanlægning	8
Vandforsyning	8
Elforsyning	8
Forurening	8
Støjforhold	8
Museumsloven	9
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	12
§ 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. 359 for et område ved Højager.

Byrådsbehandling

Byrådet vedtog Lokalplan 359 endeligt den 29.10.2008.

Offentlig fremlæggelse

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

Indsigelsesbehandling

Der er ikke indkommet indsigelser i høringsperioden.

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 Højagervej 107 i den østlige del af Hillerød. Lokalplanområdet har igennem en årrække været reserveret til etablering af en daginstitution, men da der ikke længere vurderes behov for en daginstitution på denne placering, ønskes områdets anvendelse nu ændret til boligbebyggelse.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre op til fire åben-lave enfamilie boliger inden for området.



Billeder fra området

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i Hillerød Øst i et udbygget boligområde. Syd for området ligger et rækkehusbyggeri, mens der på de øvrige tre sider er parcelhuse.

Lokalplanen dækker matr.nr. 86a Hillerød Overdrev og er i alt 3.925 m² ifølge matrikelregistret. Området er ved vedtagelsen af denne lokalplan ubebygget.

Terrænet er forholdsvis jævnt med et lille fald mod vest.

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 en del af rammeområde 2.B.2. Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, med mulighed for etablering af daginstitutioner til nærområdet. Mindste grundstørrelse er 800 m² og der må bygges i op til 1½ 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 21

- Anvendelse til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse
- Maksimal bebyggelsesprocent: 30
- Maksimalt antal etager: 1½
- Mindste grundstørrelse: 800m²

I forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillægget overgår området til det nye rammeområde 2.B.19.

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 dispensation 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 ligger på en stikvej til Højagervej. Stikvejen ender blindt og fungerer dermed udelukkende som tilkørselsvej for områdets boliger. De fire nye boliger vil ikke medføre en væsentlig stigning i trafikmængde og dermed ikke afstedkomme væsentlige trafikale gener for områdets eksisterende beboere.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

I forbindelse med endelig vedtagelse af denne lokalplan, aflyses Lokalplan nr. 131 for den del som angår matr.nr. 86a Hillerød Overdrev, samt matrikler udstykket heraf efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanen er omfattet af Hillerød Kommunes Spildevandsplan og er omfattet af hovedopland 10, delopland 3.

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 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 lavenergihus.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes af 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 byfortætningsstrategien.

Lokalplanen muliggør udstykning og etablering af op til fire enfamiliehuse. Hver grund skal minimum være 800 m².

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

Vejadgangen skal ske fra Højagervej via stikvejen som ligger umiddelbart syd for området.



Billeder fra 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 lokalplanområdets anvendelse til åben-lav en-familie boliger.
- Fastlægge adgangsforhold og omfang af parkeringsarealer 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. 86a 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 fortsat 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 fire 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 via en stikvej til Højager (litra "bi").

5.2

Der skal udlægges et areal til parkering svarende til to parkeringspladser på egen grund pr. bolig. Heraf skal minimum én parkeringsplads anlægges. Parkeringspladsen kan være i garage eller carport.

5.3

Der kan anlægges 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 1½ 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 bygningsreglement.

7.4

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

7.5

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

§ 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 enten 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.

8.5

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

8.6

Der må opsættes solfangere med ikke skinnende overflade på tagflader og ydervægge, uanset bestemmelsen 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

Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Terrænregulering må kun foretages for at sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til bygninger, terrasser og lignende. Ved regulering ud over 0,5 m skal der søges om tilladelse ved Hillerød Kommune. Terrænregu-

lering skal afsluttes på egen grund og må ikke være til gene for nabo eller vej.

9.2

Hegn i skel mellem private parceller skal bestå af levende hegn, evt. suppleret med et trådhegn ikke højere end 1,2m på 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, er disse omfattet af Museumsloven og Folkemuseet skal straks kontaktes.

§ 12 Aflysning af lokalplan

12.1

Lokalplan nr. 131 aflyses inden for denne lokalplans afgrænsning ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

§ 13 Deklarationer

13.1

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

18.03.1959 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv

08.07.1982 Lokalplan nr. 131

18.10.1984 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv

Servituten vedrørende lokalplan nr. 131 aflyses jf § 12, mens de øvrige servitutter skal respekteres.

Bygherre har pligt til at sikre at de til enhver tid gældende deklamationer 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.

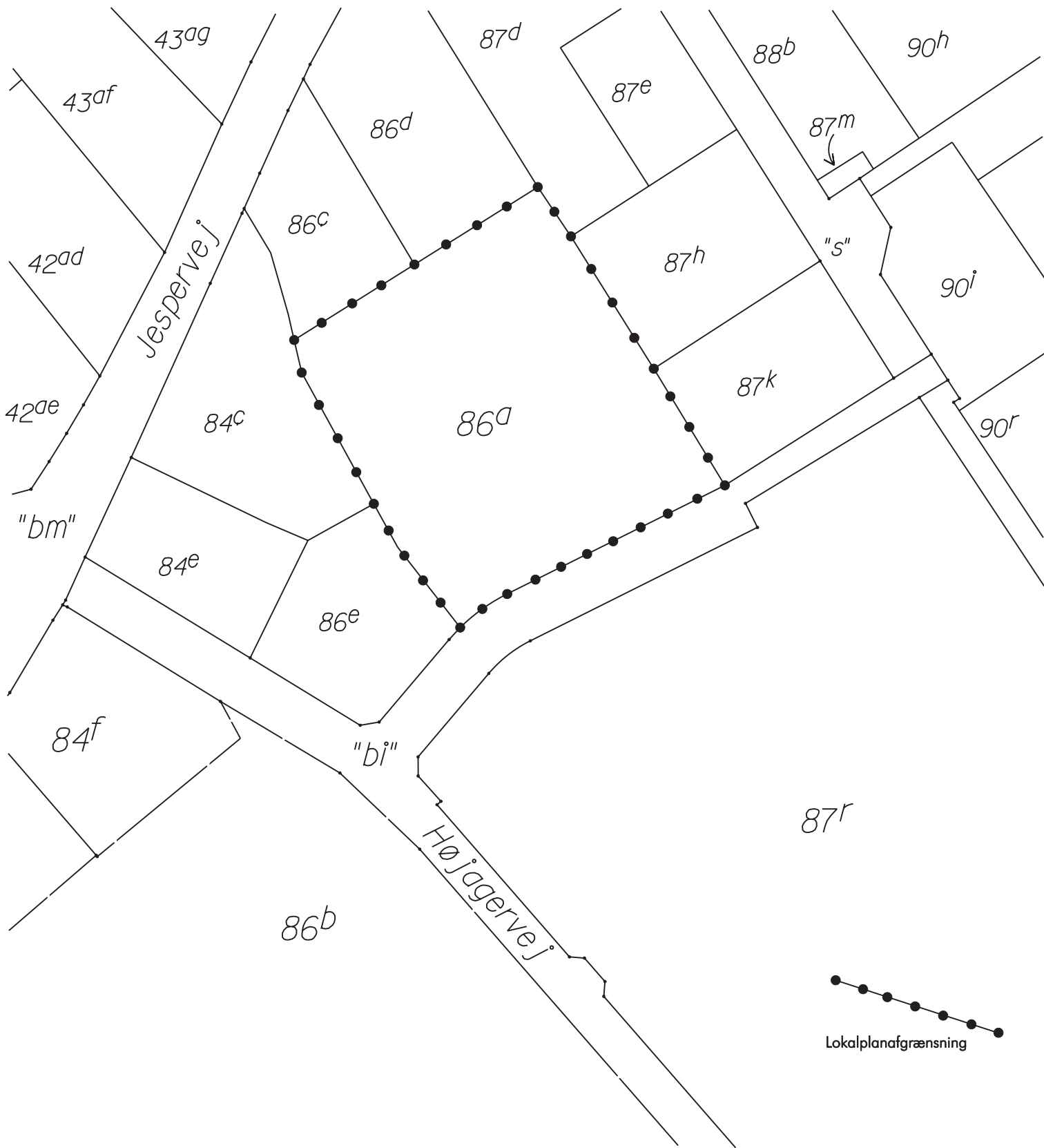
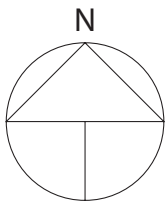
Hillerød Byråd den 29. oktober 2008

Kirsten Jensen *Birgit Garval*

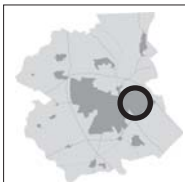
Kirsten Jensen
borgmester

/

Birgit Garval
Konst. kommunaldirektør



Matr. nr. 86a Hillerød Overdrev



Kortbilag A - Lokalplanafgrænsning

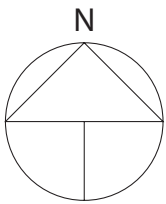
Mål: 1:1000

Lokalplan nr. 359

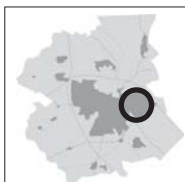


Hillerød Kommune, Teknik

Dato: 7. april 2008



Matr. nr. 86a Hillerød Overdrev



Kortbilag B - Udstykningsforslag
Lokalplan nr. 359

Mål: 1:1000

Hillerød Kommune, Teknik

Dato: 7. april 2008

