

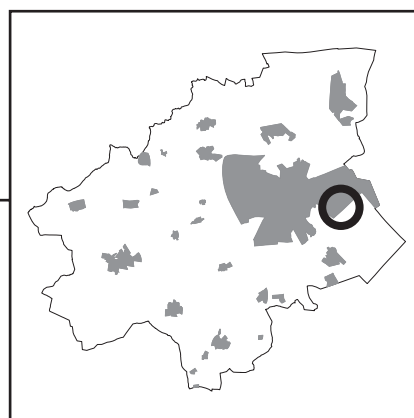


Lokalplan nr. 364

Etageboliger ved Centervænget, plejeboligbebyggelse



HILLERØD
KOMMUNE



2009

Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de detaljerede bestemmelser for området.

Formålet med lokalplanen er:

- At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- 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 ifølge Planloven gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod landsplanlægning og kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen 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 formålsbestemmel-

serne 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

- Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- Lokalplanen skal være let forståelig.
- Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- Borgere, der indsender et høringssvar i forbindelse med en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres høringssvar.
- Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle høringssvar.
- 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 høringssvar og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn og om lokalplanen skal miljøvurderes. Fristen for at komme med bemærkninger og høringssvar skal være mindst otte uger. Når høringssvarerne 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
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
<u>Redegørelse</u>	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	11
Lokalplanens idémæssige indhold	12
<u>Lokalplanen</u>	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	14
§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	19
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning	21
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	22
§ 12 Grundejerforening	22
§ 13 Aflysning af lokalplan	23
§ 14 Deklarationer	23
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag A - afgrænsning på matrikelkort	
Kortbilag B - administrationskort	

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, Teknik Planlægning i samarbejde med Emcon.

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.

DDOby©, Copyright COWI

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 364 for etageboligbebyggelse ved Centervænget - plejeboligbebyggelse.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 28. oktober 2009 godkendt lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i 8 uger fra den 10. november 2009 til den 10. januar 2010.

Endelig godkendelse

Lokalplanen og høringssvar er behandlet af Byrådet på møde den 24. februar 2010. I forbindelse med endelig vedtagelse er følgende besluttet:

- I redegørelsen beskrives, at konkret byggeri til plejecenter forventes at blive lavenergibyggeri klasse 1.
- § 5.3 tilføjes: Note: Handicapparkering skal etableres på terræn.
- I redegørelsen afsnit om Skovloven og i § 11.4 tilføjes: Skov- og Naturstyrelsen har d. 15. december 2009 givet tilladelse til ophævelse af fredskovspligten på matr. nr. 149b og 149v, Hillerød Overdrev, uden krav om vederlagsareal. Tilladelsen bortfalder hvis den ikke er udnyttet senest 3 år efter at den er meddelt.
- I redegørelsens afsnit om Naturbeskyttelsesloven og Artsfredningsbekendtgørelsen og i § 11.5 tilføjes: Skov og Naturstyrelsen har d. 2. september 2009 har givet dispensation til flytning af Skov-hullæbeorkideer fra matr. nr. 149b og 149v, Hillerød Overdrev, til egnede voksesteder. Det er et vilkår at der ved udgangen af 2010 indsendes kort rapport over resultatet af flytningen.
- § 6 tilføjes en § 6.3: Ved opførelse af ny bebyggelse skal der etableres brandhane på ejendommen. Brandhanens placering skal placeres efter aftale med beredskabsmyndigheden i kommunen.
- § 7.5 tilføjes: Note: Gældende regler for redningsveje og redningsarealer skal overholdes. Da der er mulighed for etagebebyggelse skal der etableres redningsarealer.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan bliver offentligt bekendtgjort på Kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på

www.plansystemDK.dk. Personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat høringssvar mod planen, vil modtage byrådets svar derpå.

Lokalplanens udsendelse

Lokalplanforslaget med dertil hørende redegørelse er samlet i dette dokument og følgende er i overensstemmelse med Planloven oplyst om lokalplanens offentliggørelse:

- Ejere og lejere/brugere indenfor lokalplanområdet
- Ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme
- Foreninger m.fl., der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
- Miljøministeriet, Miljøcenter Roskilde,
- Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen,

Lokalplanforslagets offentliggørelse annonceres i Hillerød Posten. Lokalplanforslaget vil blive offentliggjort på Kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

I 2003 blev der udarbejdet lokalplan for området med henblik på at give mulighed for etageboligbebyggelse på den af Hillerød Kommune ejede grund. Ønsket var, at et boligselskab kunne købe grunden og opføre almentnyttige boliger. Dette har ikke kunnet realiseres.

Hillerød Kommunes botilbud til ældre bliver i disse år forbedret og udbygget ud fra en samlet plan for hele kommunen. De gamle plejehjem skal nedlægges og erstattes med nye og moderne plejeboliger, hvortil der opføres et serviceareal med forskellige servicefaciliteter for beboerne.

I overensstemmelse med dette har Byrådet besluttet, at anvende området til at få opført et nyt plejecenter med tilknyttet serviceareal. Det nye plejecenter skal opføres som erstatning for Birgittehjemmet og samtidigt skal antallet af plejeboliger i kommunen øges, for at tilpasse antallet til den stigende ældrebefolkning.

Placeringen i Østbyen er begrundet i ønsket om en geografisk fordeling af plejecentrene i kommunen.

Det nye plejecenter planlægges til at kunne rumme 104 almene plejeboliger plus ca. 1300 m² serviceareal som disponeres til trænings- og aktivitetslokaler, café-område, personalefaciliteter, møderum m.v.

Lokalplanen er udarbejdet således, at den også kan give mulighed for at ny bebyggelse anvendes til etageboliger uden særlig målgruppe.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet består primært af ejendommen med hidtidig adresse til Kongens Vænge 2a, samt vej- og stiadgang hertil og afgrænses mod nord af Kongens Vænge. Mod øst ligger Region Hovedstadens administration, mod syd ligger Overdrevsvejen og mod vest afgrænses området af Centervænget med bebyggelse indeholdende etageboligbebyggelse, erhverv og centerfaciliteter, herunder dagligvarebutik.

Området har et kuperet terræn med stejle skrænter mod etageboligbebyggelsen mod vest. Området har desuden andel i mindre sø, der også strækker sig ind over arealet mod Region Hovedstadens administration.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007, der udlægger området til byområde.

Kommuneplan 2009

I kommuneplan 2009 fastsættes rammebestemmelserne for rammeområde 3.B.5 til etagebolig i maksimalt 4 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. I ny lokalplan ønskes mulighed for en bebyggelsesprocent på 60 %, hvilket ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområdet.

Sideløbende med fremlæggelsen af lokalplanforslaget fremlægges kommuneplantillæg nr. 1, der muliggør en bebyggelsesprocent på 60 % og tilføjer offentlige formål; plejecenter til anvendelsesbestemmelsen.

Kommuneplantillæg nr. 1 er endeligt vedtaget 24. februar 2010 som grundlag for endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Parkering

Der skal i henhold til Kommuneplan 2009's generelle rammebestemmelser, udlægges parkering svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. etagebolig dog kun ½ pr. bolig under 40 m².

Jf. de generelle rammebestemmelser skal antal parkeringspladser ved offentlige formål fastsættes konkret i lokalplan ud fra vurdering af funktionens placering og typen af brugerne af funktionen. Det fastsættes, at hvis ny bebyggelse inden for lokalplanområdet etableres som et samlet plejecenter skal der anlægges 60 parkeringspladser.

Der skal anlægges mindst 1 handicapparkering pr. 20 p-pladser, dog mindst 5 handicapparkeringspladser hvis bebyggelsen anvendes til et plejecenter.

Der skal anlægges 1-3 % af det samlede antal P-pladser til motorcykelparkering.

Der skal anlægges 1 cykelparkering pr. etagebolig eller 1 pr. 0,5 ansat hvis bebyggelsen anvendes til et plejecenter.

Trafik

Lokalplanen fastsætter vejadgang via Centervænget; matr. nr. 149q, over et areal, hvor der ved lokalplanens

udarbejdelse ligger skure og oplag.

Disse mindre bygninger vil ved realisering af denne lokalplan skulle fjernes og erstattes af tilsvarende faciliteter indenfor lokalplanens område i dertil udlagt byggefelt.

Stiadgang til området, der også fortsat skal fungere som brandvej, fastholdes via matr. nr. 149b. Den eksisterende sti øst for bebyggelsen ved Centervænget fastholdes, ligesom den eksisterende offentlige sti med gangbro over Kongens Vænge fastholdes.

Sti fra matr. nr. 149b frem til Region Hovedstadens administration fastholdes, men kan forlægges enten nord om ny bebyggelse eller igennem ny bebyggelse på matr. nr. 149v.

Der er god kollektiv trafikdækning, i form af busruter med stoppested ved Centervænget og ved Regionsgården.

Opholdsarealer

Jf. Kommuneplan 2009's generelle rammer om opholdsarealer, skal der i områder med bebyggelsesprocent mellem 60 og 110% anlægges opholdsarealer svarende til mindst 50% af etagearealet for boliger.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 301. Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 364, der har sammenfaldende afgrænsning med lokalplan nr. 301, aflyses lokalplan nr. 301 i sin helhed.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser.

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra Energi Hillerød A/S. Ny bebyggelse skal tilsluttets fjernvarme. Opføres nye bygninger som lavenergibyggeri skal Byrådet dispensere fra tilslutningspligten. Der skal i så fald fremsendes en begrundet ansøgning.

Vandforsyning

Området skal vandforsynes fra Hillerød Vand A/S.

Elforsyning

Elstikledninger tilsluttes til Energi Hillerød's net.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering.

Befæstelsesgraden i etageboligområder må ikke overstige 0,5.

Affaldshåndtering

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ og kommuneplanens generelle rammebestemmelser (afsættes plads til sortering i mindst 7 fraktioner).

Forurening

Hillerød Kommune har ikke kendskab til konkret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen, som et område, der kan være lettere forurenede (områdeklassificeret). Hillerød Kommune har jf. lovens muligheder justeret omfanget af områdeklassificerede områder således, at det kun er dele af byzonen, der er områdeklassificeret og dermed forventes at være lettere forurenede. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside (<http://webkort.hillerod.dk/>).

Lokalplanområdet er udtaget af det områdeklassificerede område.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Støjforhold

Det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 - Støj fra veje).

Krav til det indendørs støjniveau er fastsat i Bygningsreglementet, og skal dokumenteres overholdt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Museumsloven

Folkemuseet har efter arkivalisk kontrol og besigtigelse oplyst, at museet ikke har kendskab til fund inden for selve lokalplanområdet, men at der i St. Dyrehave lidt syd for arealet er fundet en mindre skat fra 1600-årene. Nordvest for arealet er der opsamlet flint fra den

sene del af stenalderen, dvs. omkring år 2000 f. Krist. Dette betyder, at der har været menneskelig aktivitet i nærområdet både i oldtiden og renæssancen, hvorfor det ikke kan udelukkes, at der vil kunne påtræffes skjulte fortidsminder ved anlægsarbejder. Dette understøttes af områdets topografi, som indeholder en mindre forhøjning. Bopladser fra forhistorisk tid skal netop findes på forhøjningerne.

Museet anbefaler derfor, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for anlægsarbejder på grunden.

I fald der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af museumsloven, og arbejdet skal stoppes og museet tilkaldes.

Skovloven

Beplantningen på størstedelen af matr. nr. 149v og 149b er at betragte som skov i Skovlovens forstand. Skov- og Naturstyrelsen har d. 15. december 2009 givet tilladelse til ophævelse af fredskovspligten på matr. nr. 149b og 149v, Hillerød Overdrev, uden krav om vederlagsareal. Tilladelsen bortfalder hvis den ikke er udnyttet senest 3 år efter at den er meddelt.

Naturbeskyttelsesloven og Artsfredningsbekendtgørelsen

Sø, der delvist ligger inden for lokalplanens afgrænsning er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Der må ikke ske ændringer i eller ved søen og dens bredder uden tilladelse fra naturmyndigheden.

Skovbyggelinje er ophævet indenfor lokalplanens afgrænsning.

Der er konstateret en større bestand af orkideen Skovhullæbe på matr. nr. 149v. Orkideen er omfattet af Artsfredningsbekendtgørelsen.

På et areal omkring søen og langs lokalplanens østlige afgrænsning er det fastlagt, at det naturlige terræn ikke må ændres og at levebetingelserne for orkidearten skal opretholdes.

Skov og Naturstyrelsen har d. 2. september 2009 givet dispensation til flytning af Skovhullæbeorkideer fra matr. nr. 149b og 149v, Hillerød Overdrev, til egnede voksesteder. Det er et vilkår at der ved udgangen af 2010 indsendes kort rapport over resultatet af flytningen.

Miljøvurdering

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen pligt til at foretage miljøvurdering af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Hillerød Kommune har screenet planen. Screeningen har været i høring hos relevante myndigheder og organisationer og der er ikke indkommet indsigelser.

Hillerød Kommune har vurderet, at planen skal miljøvurderes jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2. Ny anvendelse er ikke miljøbelastende og støjkrav vurderes at kunne overholdes og lokalplanen giver kun i begrænset omfang mulighed for ny bebyggelse i et bymæssigt område, men der er skovbeplantning på del af arealet og forekomst af orkidéarten Skov-hullæbe, hvilket der fokuseres på i Miljøvurderingen.

Der er i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget også godkendt en Miljøvurdering. Miljøvurderingen er offentliggjort i forbindelse med annoncering af lokalplanforslaget jf. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4.

Byøkologi og Ressourcer

Med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affald, vandforsyning og spildevandsrensning, er det Byrådets hensigt, at der ved nybyggeri så vidt muligt, søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget.

Et konkret byggeri til plejecenter planlægges at blive lavenergibyggeri klasse 1.

Byrådet opfordrer til at indtænke solfangere og solceller i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanens hovedidé er, at skabe det planmæssige grundlag for en etageboligbebyggelse, der samlet kan fungere som et plejecenter for ældre. Det forudsættes at skure til nabobebyggelse nedrives, så vejadgangen kan etableres fra Centervænget. Arkitektonisk skal den nye bebyggelse have et slægtsskab i proportioner med nabobebyggelser. Der er givet mulighed for at den nye bebyggelse kan have sit eget moderne udtryk og organisering, så den bedste og mest fleksible løsning kan findes.

Lokalplanen tilstræber at udnytte det bestående landskabstræk; Det kuperede terræn med højt beliggende arealer mod nord, vest og syd og et faldende terræn ned mod søen mod øst samt at bevare søen og areal mod øst som naturlige biotoper.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at skabe det planmæssige grundlag for en etageboligbebyggelse, der funktionelt kan fungere som et plejecenter for ældre,
- at sikre at sø og søbred bevares som naturlige biotoper for beskyttet orkideart og som en kvalitet for bebyggelsen, og at områdets terrænmæssige forskelle udnyttes i byggeriet, så byggeriet bygges ind i det skrånende terræn,
- at sikre sti- og adgangsforhold, parkeringspladser og opholdsarealer til de boliger lokalplanen åbner mulighed for, og at der sikres gode sammenhængende sti-forbindelser.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter:

Matr. nr. 149b, del af 149q, del af 149t, 149v, alle Hillerød Overdrev, samt de parceller, der efter den 1. juni 2009 udstykkes fra ovennævnte matrikler.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsbeboelse, etageboliger, med tilhørende fællesarealer og fællesfaciliteter samt offentlige formål; plejeboliger.

Der kan etableres servicearealer, da boligbebyggelsen bl.a. kan anvendes til plejecenter for ældre, hvor der kan være tilknyttet personale til boligbebyggelsen.

3.2 Materielhus

Inden for området kan der etableres et materielhus på

højest 150 m², som erstatning for mindre eksisterende bygninger, der forudsættes fjernet i forbindelse med, at der skal etableres vejadgang til den ny bebyggelse, lokalplanen giver mulighed for.

3.3 Generelt

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg, som pumpestationer, transformatorstationer, bassiner og lignende.

§ 4 Udstykninger

4.1

Inden for lokalplanområdet kan matrikler sammenlægges, ligesom der er mulighed for udstykning af materielhus, boligblokke samt ejerlejlighedsopdeling.

4.2

Veje og stier kan udstykkes.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Vejadgang til bebyggelsen skal ske via matr. nr. 149q (Centervænget). Der udlægges vejareal til privat fællesvej over matr. nr. 149q fra A til B som vist på kortbilag B med en bredde på mindst 6 m.

Note: Etablering og vedligeholdelse af ny privat fællesvej frem til ny bebyggelse skal ske jf. Privatvejslovens bestemmelser.

Vejen skal udføres med hastighedsdæmpende foranstaltning markeret med stjerne på kortbilag B.

5.2 Internvej/brandvej

Fra C til D vist på kortbilag B, skal der opretholdes en intern vej/brandvej med minimum bredde på 4 m.

5.3 Parkering

Der skal sikres parkeringspladser, svarende til 1½ P-plads pr. etagebolig og ½ pr. ældre/ungdomsbolig (bolig under 40 m²).

Hvis bebyggelsens anvendelse til et samlet plejecenter gælder dog følgende parkeringskrav:

Minimum 60 P-pladser anlægges i græsarmeringssten indenfor P-zone vist på kortbilag B.

Parkeringen skal etableres i P-zone vist på kortbilag B. Parkeringspladserne skal anlægges med græsarmeringssten.

Hvis parkeringskravet ikke fuldt ud kan dækkes i P-zonen skal de resterende P-pladser anlægges som parkeringspladser under bebyggelsen i P-kælder.

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. bolig hvis bebyggelsen anvendes til etageboliger og 1 cykelparkeringsplads pr. 0,5 ansat, hvis bebyggelsen anvendes til et samlet plejecenter.

Der skal anlægges mindst 1 handicapparkering med fast belægning pr. 20 P-pladser, dog mindst 5 handicap-parkeringspladser placeret i ankomstzone, hvis bebyggelsen anvendes til et plejecenter.

Note: Handicapparkering skal etableres på terræn.

Der skal anlægges 1-3 % af det samlede antal P-pladser til motorcykelparkering.

Der skal anlægges 1 cykelparkering pr. etagebolig eller 1 pr. 0,5 ansat hvis bebyggelsen anvendes til et plejecenter.

Parkeringspladser anlagt foran vejbyggelinje vist på kortbilag B skal ved vejmyndighedens forlangende fjernes. Se også § 7.4.

5.4 Stier

Der skal opretholdes sti a(a)-b gennem lokalplanområdet som vist på kortbilag B. Stien kan forlægges nord og vest om byggefeltet, som vist på kortbilag B, eller føres igennem byggefeltet (vil kræve, at der er åben/uaflukket passage gennem bebyggelsen). Stien skal have en minimumsbredde på 2,1 m med befæstet areal.

Eksisterende intern adgangssti c-d vist på kortbilag B skal bevares i nuværende bredde: 1,3 m med befæstet areal.

Eksisterende sti e-f vist på kortbilag B med forbindelse til gangbro bevares i nuværende bredde: 3 m med befæstet areal.

Alle stier skal være befæstede med fliser eller anden fast handicapvenlig belægning og være belyste.

5.5 Vejbyggelinje

Der er fastlagt en vejbyggelinje 30 m fra midten af Overdrevsvejen. Vejbyggelinjen er vist på kortbilag B.

Se også § 7.4.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1

Kloakledning på matr. nr. 149b, der løber gennem byggefelt (langs matriklens østlige afgrænsning) skal respekteres, alternativt omlægges af bygherre efter ledningsejernes anvisninger og takster.

6.2

Nye ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

6.3

Ved opførelse af ny bebyggelse skal der etableres brandhane på ejendommen. Brandhanens placering skal placeres efter aftale med beredskabsmyndigheden i kommunen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Rummelighed

Der må indenfor lokalplanområdets byggefelt opføres maksimalt 8.282 bruttoetagemeter (svarende til en samlet bebyggelsesprocent for matr. nr. 149b og 149v på 60 %). Evt. parkeringskælder medregnes ikke i etagearealet.

7.2 Byggefelter

Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag B viste byggefelter, med en minimumsafstand til sø på 10 m.

Se dog § 7.6 om udhus/materielhus.

7.3 Overdækninger

Der kan indenfor lokalplanområdet opføres mindre overdækninger til cykler, affaldsdepoter m.v.

7.4 Vejbyggelinje

I henhold til vejbyggelinje lyst 30 m fra midten af Overdrevsvejen, skal bebyggelse og andre faste anlæg (herunder også støjvolde og parkeringspladser) holdes bag vejbyggelinjen. Vejbyggelinjen er behæftet med et højdeforskelstillæg.

Vejbyggelinjen er vist på kortbilag B.

7.5 Etageantal/højder/tagudformning

Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 4 etager.

Byggeriet kan have en "base" der udfylder størstedele-

len af byggefeltet og fremstå som stueetage ud mod sø mod øst og som kælderetage mod nord, syd og vest, - altså en delvis nedgravet etage.

Delvist nedgravede parkeringskældre og egentlige kælderarealer (jf. bygningsreglementets bestemmelser) under bebyggelsen medregnes ikke i etageantallet.

Op af "basen" kan der opføres etageblokke i yderligere 3 etager opføres med en max. husdybde på 20 m. Disse etageblokke må ikke opføres ubrudt i byggefeltets nord-sydgående retning, idet den ny bebyggelses udformning skal tage hensyn til udformningen af naboboligbebyggelsen mod vest. Etageblokkene må gerne sættes sammen i vinkler eller lignende.

Bebyggelsen må maksimalt have en totalhøjde på 15 m målt fra stuegulvskote på "søsiden" af bebyggelsen.

Tage skal udformes uden afvalmning og taghældningen skal være mellem 0 og 35 grader, dog skal den være minimum 25 grader hvis tagene udformes som saddeltage.

Der kan arbejdes med saddeltage, forskudte tage og ensidig taghældning.

Mindre bygninger, overdækninger m.v. kan have anden taghældning end hovedhusene.

Note: Tagformen på naboetageboligbebyggelsen er uvalmede saddeltage uden udhæng og med høj rejning på 45 grader, mens Regionsgårdens tilbygning har helafvalmede saddeltage uden udhæng og med en taghældning på 35 grader. Markante bebyggelser i området som 1. etape af Regionsgården (den tidligere Amtsgård) og 2. etape af ATP-huset, har flade tage.

Note: Gældende regler for redningsveje og redningsarealer skal overholdes. Da der er mulighed for etagebebyggelse skal der etableres redningsarealer.

7.6 Udhus/materielhus

Materielhus på max. 150 m² må opføres i max. 1 etage, og med en max. bygningshøjde på 4 m inden for lokalplanområdet placeret hensigtsmæssigt i forhold til eksisterende nabobebyggelse og ny bebyggelse, efter bygningsmyndighedens godkendelse.

7.7 Stuegulvskoter

Stuegulvskoter for det enkelte byggefelt fastsættes af bygningsmyndigheden.

Note: Grundet større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser til følge, skal der lægges et forsigtighedsprincip ind i lokalplaner med hensyn til placering af byggefeltet og evt. fastsættelse af byggekoter for ny bebyggelse. I denne lokalplan er byggefeltet placeret 10 m fra søbred. Bygherre anbefales herudover at få udarbejdet en risikovurdering forud for udarbejdelse af byggeansøgning med forslag til fastsættelse af stuegulvskote.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Samlet fremtræden

Den samlede bebyggelse skal have en ydre fremtræden, der sikrer en god arkitektonisk helhedsvirkning, opnået gennem et sammenhængende arkitektonisk formsprog, herunder valg af materialer og farveholdning.

For at opnå arkitektonisk kvalitet og en varieret bebyggelse, skal der være en variation i facaderne fx. ved brug af spring, fremspringende eller tilbagetrukne facadeelementer såsom indgangspartier, karnapper, altaner m.v., ligesom de terrænmæssige forhold skal udnyttes ved at bygge nederste etage (basen) "ind" i terrænet.

Note: Det nye byggeri skal tilpasses det omgivende byggeri med hensyn til bygningsproportioner, højde, længestruktur m.v. Det er lokalplanens hensigt at nyt byggeri i sin arkitektur kan adskille sig fra det eksisterende nabobyggeri. Der er derfor givet mulighed for at den nye bebyggelse kan have sit eget materialemæssige moderne udtryk og organisering, så den bedste og mest fleksible løsning kan findes.

Note: I tråd med Hillerød Kommunes Agenda 21 strategi er de materialer lokalplanen fastsætter for facader og tage naturlige og/eller genanvendelige. Det anbefales herudover at byggematerialer, der efter endt levetid kun kan bortskaffes ved deponering, fravælges.

8.2 Facader

Bebyggelsens facader skal fremstå i blank, pudset eller skuret teglstensmur, facader i træ eller metal/eter nit eller kombinationer heraf. "Vinterhaver" eller lignende større glaspartier kan indgå som facadeelementer. Farvesætning af udvendige bygningsdele skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Solfangere og solceller skal indpasses i arkitekturen.

8.3 Altaner og terrasser

Aptering til altaner og terrasser skal udføres i metal eller træ. Enkelte elementer kan udføres i beton eller plade. Materialerne kan kombineres.

8.4 Tage

Ved taghældning over 15 grader må der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

Der skal forberedes for installation af fx. solfangernalæg.

Tagrender og alle inddækninger skal udføres i zink eller stål.

8.5 Småbygninger og materielhus

Udhuse og lignende skal udføres efter et samlet projekt, der er i overensstemmelse med bebyggelsens karakter.

Hvis der er lette partier i boligfacaderne skal udhuse o. lign. have samme materialekarakter som disse. Projektet skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

Tage skal opføres med en vinkel på mellem 0 og 15 grader.

Materielhuset skal med hensyn til materialer og farveholdning fremstå som den øvrige ny bebyggelse.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Tilgængelighed

For at sikre god tilgængelighed for alle, skal opholds-, færdsels- og adgangsarealer udformes ifølge kravene i DS 105 "udearealer for alle" eller i tilsvarende senere retningslinjer.

9.2 Plan for ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en samlet plan for de ubebyggede arealer i området. Planen skal redegøre for opholdsarealernes indretning, herunder legeområde, terrænregulering samt angive færdselsarealer, udlæg til parkeringspladser og adgangsveje for brandvæsen og renovation. Planen skal desuden redegøre for befæstelse, havemure, beplantning, belysning og inventar. Planen skal følge de principper for udearealernes an-

læggelse, som er vist på kortbilag B.

9.3 Landskab og friarealer

Ubebyggede arealer skal fremstå med en grøn karakter.

Områdets terrænmæssige hovedtræk med faldende terræn mod søen skal fastholdes.

Der kan arbejdes med terrassering af landskabet/indbygning af byggeriet i terrænet, dog ikke nærmere søen end 10 m ligesom zone i 8 meters bredde langs lokalplanens østlige afgrænsning vist på kortbilag B ikke må terrænreguleres, men skal fastholdes som naturlig biotop.

Områdets eksisterende beplantning skal i det hele taget tilstræbes bevaret i så vid udstrækning som muligt bl.a. for at sikre levevilkår for orkideen Skov-Hullæbe. Ved anlægsarbejder skal områder hvor beplantning jf. godkendt plan ud fra § 9.2 skal bevares afspærres, så de ikke bliver en del af byggepladsen.

Der skal jf. § 9.5 etableres støjvolde/støjmure mod tilstødende veje som vist på kortbilag B. Støjmure, der jf. overholdelse af § 9.5 får en højde over 1,8 m, skal begrønnes.

Der skal etableres opholds- og friarealer svarende til 50 % af m² til boligareal og 5% serviceareal. For at bevare så størst muligt areal med eksisterende beplantning skal opholds- og friarealer primært sikres vi større fælles altaner, hævet over terræn.

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes, til enhver tid gældende, affaldsregulativ. Der skal afsættes plads til sortering i mindst 7 fraktioner.

9.4 Befæstning

Befæsting skal så vidt mulig være gennemtrængelig for regnvand. Parkering skal primært foregå på arealer med græsarmering.

Befæstigelsesgraden må ikke overstige 0,5.

9.5 Støjforanstaltning

Der skal etableres støjvold/støjmur med beplantning mod Kongens Vænge og mod Overdrevsvejen som vist på kortbilag B.

Støjforanstaltningernes placering, udformning og materialevalg skal godkendes af Byrådet.

9.6 Belysning

Belysning skal være lave pullertlys eller parkbelysning. Parkbelysning må højst have en lyspunkthøjde på 4 m.

Udendørs belysning skal afskærmes, så det ikke er til gene for omgivelserne.

Belysning på vejarealer skal være i overensstemmelse med den gældende Belysningsplan.

9.7 Skiltning

Skiltnings udformning og opsætning, må ikke ændre områdets karakter af boligbebyggelse/plejecenter og må kun ske efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.8 Beplantning og hegn

Der skal etableres beplantning i område til støjforanstaltninger langs Kongens Vænge og Overdrevsvejen vist på kortbilag B. Beplantningen skal etableres med danske løvtræer, som f.eks. eg, hæg, bøg, hassel, hvid tjørn, ståen og rød el.

Hegn må kun etableres som levende hegn evt. suppleret af trådhegn.

Fra boligernes havefacade og ved fælles opholdsterrasser og 2 m ud må der dog etableres ensartet fast hegn i max. 1,8 m højde, på baggrund af et fælles projekt som, tilpasser sig byggeriets arkitektur og farveholdning.

Projektet skal godkendes af byggemyndigheden.

9.9 Terrænregulering

Der skal som en del af den samlede plan, jævnfør § 9.2 og 9.3, udarbejdes en terrænreguleringsplan for området.

Der må i zone omkring sø og langs lokalplanens østlige afgræning, vist på kortbilag B, ikke terrænreguleres. Planen skal godkendes af Byrådet.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Støj

I forbindelse med byggeansøgningen skal det, ved beregning, dokumenteres at der inden for lokalplanområdet ikke er et støjniveau der overstiger 55 dB(A) ved boligernes facade og på de primære udendørs opholdsarealer jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 og 30 dB(A) indendørs jf. bygningsreglementets

bestemmelser.

I fald disse krav først kan overholdes ved hjælp af støjvolde/støjmure, må ny bebyggelse ikke tages i brug før støjforanstaltningerne er etableret.

10.2 Kollektiv forsyning

Samtlige boliger skal være tilsluttet den kollektive varmforsyning (fjernvarme). Ved opførelse af lavener-girigtigt byggeri gives der dispensation herfor.

Samtlige boliger skal være kloakeret i overensstemmel-se med Spildevandsplanen (fælleskloakeres).

Samtlige boliger skal være forberedt for tilslutning til fælles antenneanlæg.

10.3 Ubebyggede arealer

Plan for ubebyggede arealer jf. § 9.2 skal være god-kendt og planen skal være realiseret.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

11.1

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder fin-des jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af muse-umsloven, og arbejdet skal stoppes og museet tilkal-des.

11.2

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordfor-urening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

11.3

Der må ikke uden Vejdirektoratets tilladelse etableres faste anlæg, herunder parkeringspladser, skure, støj-volde/mure og lignende indenfor vejbyggelinjen vist på kortbilag B.

11.4

Der skal jf. Skovlovens § 6 opnås tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen om at fredskovpligten kan ophæves. Skov- og Naturstyrelsen har d. 15. december 2009 gi-vet tilladelse til ophævelse af fredskovspligten på matr. nr. 149b og 149v, Hillerød Overdrev, uden krav om ve-derlagsareal. Tilladelsen bortfalder hvis den ikke er ud-nyttet senest 3 år efter at den er meddelt.

11.5

Der skal jf. Artsfredningsbekendtgørelsen opnås en til-

ladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til fjernelse eller flytning af orkidearten Skov-hullæbe, inden lokalplanen kan realiseres. Skov og Naturstyrelsen har d. 2. september 2009 givet dispensation til flytning af Skov-hullæbeorkideer fra matr. nr. 149b og 149v, Hillerød Overdrev, til egnede voksesteder. Det er et vilkår at der ved udgangen af 2010 indsendes kort rapport over resultatet af flytningen.

Afhjælpende foranstaltninger jf. Miljøvurdering skal foretages.

11.6

Sø, der delvist ligger inden for lokalplanens afgrænsning er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Der må ikke ske ændringer i eller ved søen og dens bredder uden tilladelse fra Naturmyndigheden.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Hvis boligerne etableres som ejer- eller andelsboliger skal der oprettet en grundejerforening/andelsforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område. Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

12.2

Foreningen er pligtig at tage skøde på de i lokalplanen nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

12.3

Foreningen skal etableres når Byrådet forlanger det. Foreningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunen.

§ 13 Aflysning af lokalplan

13.1

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 301. Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 364 aflyses lokalplan nr. 301 indenfor lokalplan nr. 364's område (matr. nr. 149b, del af 149q, del af 149t og 149v).

§ 14 Deklarationer

14.1

Ved lokalplanens endelige vedtagelse aflyses følgende deklarerationer i tingbogen på de angivne ejendomme:

- Dok. om byggelinjer m.v. tinglyst 25.07.1935 på matr. nr. 149q og Dok. om anvendelse til brug for spejderbevægelsen tinglyst 28.07.1947 på matr. nr. 149b, da de fejlagtigt er lyst på de nævnte matrikler.

Følgende deklARATIONER fastsholdes:

- Dok. om byggelinjer m.v. tinglyst 14.08.1968 på matr. nr. 149v, 149b, 149t og 149q,
- Dok. om adgangsbegrænsning m.v. tinglyst den 04.12.1971 på matr.nr. 149v, 149b, 149t og 149q,
- Dok. om anlæg af skrån timer m.v. tinglyst den 06.07.1976 på matr.nr. 149v, 149t og 149q.
- Dok. om parkering m.v. tinglyst 14.05.1987 på matr. nr. 147t og 149q (kan erstattes af ny overenskomst om drift og vedligehold af parkerings- og opholdsarealer).

Følgende deklARATIONER vedrører arealer, der ikke er omfattet af lokalplan nr. 364:

- Dok. om naturgas/anlæg m.v. tinglyst 17.11.1986 på matr.nr. 149b og 149q,
- Dok. om naturgas/anlæg m.v. tinglyst 16.09.1987 på matr. nr. 149b,
- Dok. om forsynings/afløbsledninger m.v. tinglyst 27.12.1989 på matr. nr. 149v,
- Dok. om forsynings/afløbsledninger m.v. tinglyst den 27.10.1993 på matr.nr. 149v og 149q,
- Dok. om lejekontrakt tinglyst 16.05.2001 på matr. nr. 149b.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes 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.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder

over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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 endeligt vedtaget af Hillerød Byråd den 24. februar 2010

Kirsten Jensen
borgmester

Peter Zahlekjær
kommunaldirektør

/

Kongens Vænge

149p

149v

149b

149t

149j

149u

149x

149r

149s

149q

Centervænget

"S"

Overdrevsvejen

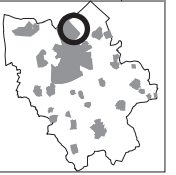


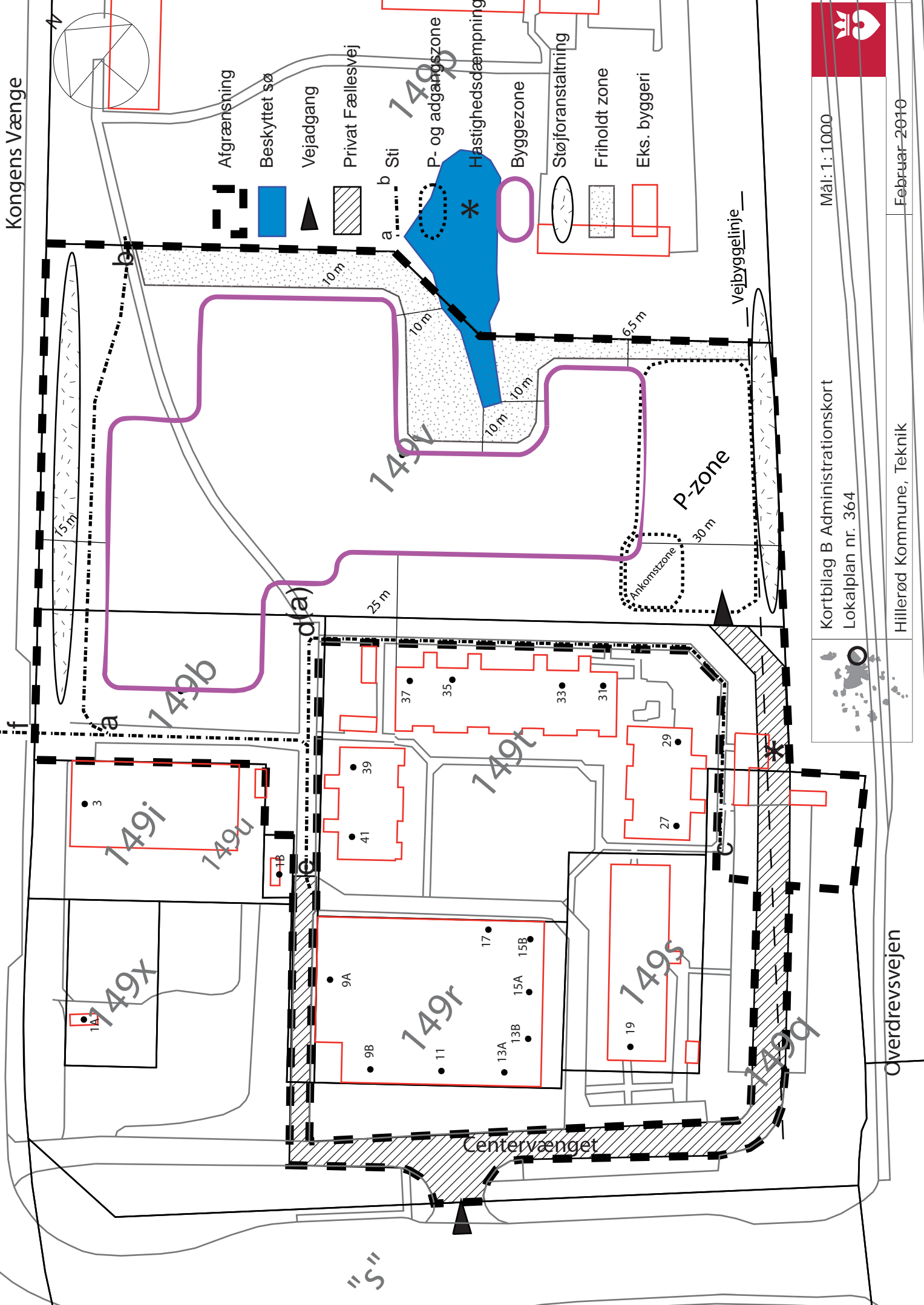
Mål: 1:1000

Kortbilag A afgrænsning på matrikelkort
Lokalplan nr. 364

Hillerød Kommune, Teknik

Februar 2010





- Afgrænsning
- Beskyttet sø
- Vejadgang
- Privat Fællesvej
- Sti
- P- og adgangszone
- Hastighedsdæmpning
- Byggezone
- Støjforanstaltning
- Friholdt zone
- Eks. byggeri



Mål: 1:1000

Kortbilag B Administrationskort
Lokalplan nr. 364



Februar 2010

Hillerød Kommune, Teknik

Overdrevsvejen

"S"