

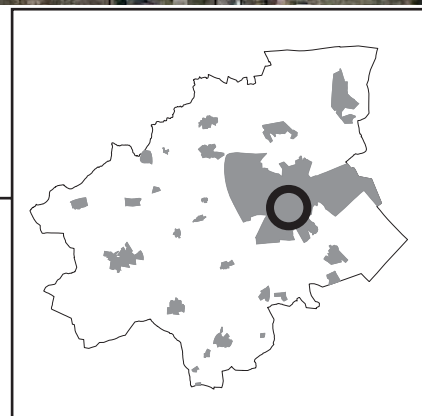


Lokalplan nr. 365

Erhverv og boliger ved Slangerrupgade



HILLERØD
KOMMUNE



2009

Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan ?

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

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 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

- 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. 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
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	12
Lokalplanens idémæssige indhold	12
Lokalplanen	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykninger	15
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	15
§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer	20
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning	22
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	22
§ 12 Aflysning af lokalplan	23
§ 13 Deklarationer	23
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag A - Matrikelkort med lokalplan og delområdegræner	
Kortbilag B - Arealanvendelse	
Kortbilag C - Illustrationsplan	

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 365 for erhverv ved Slangerupgade.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 26. august 2009 godkendt lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Offentlig fremlæggelse

Forslaget har været i offentlig høring i 8 uger fra den 2. september til den 29. oktober 2009.

Følgende er efter behandling af høringssvar ændret i lokalplanen

Adgangspunktet fra nord ved Slangerupgade i § 5.1 fastsættes som det primære adgangspunkt, og der er reduceret i øvrige adgangspunkter som vist på kortbilag B. I en note til § 5.1 beskrives, at vejadgang til delområde 1 og 2 primært skal ske fra dette punkt og at øvrig intern transport primært skal ske på virksomhedens eget areal.

I § 5.1 er tilføjet, at hvis nedlæggelse af del af Slangerupgade ikke realiseres skal vejadgang til delområde 1 og 2 ske fra Slangerupgade med udgangspunkt i nuværende overkørsler.

I § 5.3 beskrives det at sti a-b (ny sti) skal være belyst og betegnelserne "a" og "b" vises på kortbilag B.

I § 5.4 i afsnit om delområde 3 er tilføjet at parkering til erhverv skal overholde normen: 1 pr. 50 m² kontor- og servicevirksomhed og 1 pr. 100 m² værksteds-, produktions- og lagervirksomhed.

I § 8.2 er tilføjet bølgeeternit som tagmateriale i delområde 3 og følgende er slettet: Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i zink eller stål.

I § 9.2 er tilføjet: Ved udformning af samlet plan for ubebyggede arealer i delområde 1 skal det anvises at der ikke plantes samlede træbeplantninger, der kan give væsentlig skygge ind i nabohaver i delområde 3. Retsgrundlag.

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

Virksomheden FOSS A/S blev etableret i 1956 af Nils Foss i bygninger, der tidligere havde været anvendt som emaljeringsvirksomhed. Virksomheden producerer avanceret måleudstyr til fødevarerindustrien, landbruget, kemisk industri og medicinalindustri. FOSS A/S er i dag verdens førende leverandør af analyseinstrumenter til disse industrier og hovedparten af måleudstyret om sættes uden for Danmark. Der er i Danmark, Sverige og USA beskæftiget i alt ca. 1150 medarbejdere i virksomheden, der arbejder med fremstilling, produktion, udvikling og administration.

Virksomheden har lavet en 10-års udviklingsplan, der tager udgangspunkt i et ønske om at fastholde og udvikle virksomhedens koncernhovedsæde i Hillerød. Det forudsætter en modernisering og udbygning af faciliteterne og bygningerne til administration, produktudvikling og produktion.

Hillerød Kommune har støttet virksomhedens ønske og har som følge heraf bl.a. tilvejebragt nærværende lokalplan. Lokalplanen skal sikre en tidssvarende regulering af virksomhedens muligheder i et samlet område, der ikke mere er adskilt af Slangerupgade.

Lokalplanen omfatter desuden tilstødende blandede bolig- og erhvervsområder, en del af Roskildevej og område med teknisk anlæg (spildevandsanlæg), som også kommer til at indeholde ny sidevej til Roskildevej, samt øvrige veje og stier i området, for at sikre en hensyntagen til områdets samlede udvikling.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter del af Roskildevej mod vest og nord, og afgrænses mod nordøst af Blytækkervej, og omfatter ud over virksomheden FOSS A/S også ejendommene Slangerupgade 64a -70 og 77a-85, Blytækkervej 4 og 8 og Bymosegårds Allé 1-9. Virksomheden FOSS A/S har ved lokalplanens udarbejdelse adresse på henholdsvis Slangerupgade 69, 72, 74A og 76 samt Blytækkervej 10.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

I Fingerplan 2007 er området beliggende i et område til byformål. Lokalplanens byggemuligheder for en be-

skæftigelsesintensiv produktionsvirksomhed er i overensstemmelse med Fingerplanen, da lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område, og da en del af lokalplanens rummelighed giver mulighed for udvidelse af eksisterende virksomheds kontorejendom opført før 1. januar 2007.

Kommuneplanforslag 2009

Der er vedtaget et forslag til Kommuneplan 2009, hvoraf det fremgår, at lokalplanområdet ligger i område til erhvervsformål, virksomhedsklasse 1-3 samt uddannelse og sociale og kulturelle formål, og at den del af lokalplanområdet, der ligger vest for Slingerupgade, må have en max. bebyggelsesprocent 65% og max. 2 etager, mens den del der ligger øst for Slingerupgade må have en max. bebyggelsesprocent 55% og max. 2 etager. Eksisterende boliger kan opretholdes.

Det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 365 at kommuneplan 2009 forud er endeligt vedtaget.

Detailhandel

Jf. Detailhandelstillæg til Kommuneplan 2005 (kommuneplantillæg nr. 16), der er indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2009's detailhandelsstruktur, kan der ikke etableres detailhandel indenfor denne lokalplans afgrænsning.

Parkering

Jf. de generelle rammer i Kommuneplan 2005 og i forslag til Kommuneplan 2009, skal der udenfor bykernen udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, 1½ parkeringspladser pr. tæt-lav bolig og etagebolig.

Jf. de generelle rammer i Kommuneplan 2005 og forslag til Kommuneplan 2009 skal der udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor- og servicevirksomhed og 1 pr. 100 m² værksteds-, produktions- og lagerareal. Parkering i forbindelse med den større virksomhed skal organiseres på virksomhedens grund.

Trafik

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra ny sidevej til Roskildevej, der skal betjene den sydligste del af Slingerupgade og Bymosegårds Allé samt af Slingerupgade og Blytækkervej. En strækning af Slingerupgade nedlægges og vil fremover indgå i området til erhverv. Den sydligste del af nuværende Slingerupgade vil få nyt vejnavn/husnummerering.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering. Ved lokalplanlægning skal det dog altid vurderes om der kan etableres seperatkloakering. Separering af overfladevand/tagvand skal ske i området vest for Slangerupgade, hvor der allerede er seperatsystem og skal tilstræbes i området øst for Slangerupgade. Befæstelsesgraden i erhvervsområder må ikke overstige 0,6. Der kan stilles krav til forsinkelse fx via bassin og rensning inden udlægning til sø/vandløb.

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 Hillerød Varme A/S. Ny bebyggelse skal tilsluttet 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 (Vandværk i Frederiksgade).

Elforsyning

Elstikledninger tilsluttes til Energi Hillerød's net.

Forurening

Matr. nr. 5d (Slangerupgade 77) og del af matr. nr. 3c (Blytækkervej 6) er registreret som forurenede på vidensniveau 2. Herudover har Hillerød Kommune ikke kendskab til konkrete forureninger indenfor lokalplanens afgrænsning.

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. Denne lokalplans område er ikke udtaget af områdeklassificeringen. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside (link til <http://webkort.hillerod.dk/>).

Helt konkret betyder det, at hvis der skal flyttes jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område i byzonen, skal flytningen anmeldes til kommunen og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes.

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 i forhold til trafikstøj kan overholdes (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 - Støj fra veje).

Erhverv skal overholde Miljøbeskyttelseslovens grænser for støj og vibrationer m.v. ift nabobebyggelse (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 med tillæg fra 2007).

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

Museumsloven

Folkemuseet oplyser, at området grænser op til Bøllemosen, hvor der tidligere er gjort flere fund fra ældre stenalder, dvs. perioden fra 9000-4000 før krist. Der kan ligeledes påtræffes fund fra denne periode inden for lokalplanens afgrænsning.

Museet anbefaler bygherre at gennemføre en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejder.

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

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke naturtyper inden for lokalplanområdet, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Bøllemosen vest for Roskildevej, som området grænser op til, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

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, der indeholder nye veje, der jf. Miljøvurderingslovens bilag 4, punkt 10e, særligt skal vurderes og konkluderet, at planen ikke skal miljøvurderes, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2, da lokalplanen kun i begrænset omfang giver mulighed for ny bebyggelse i

et bymæssigt område og at den ny vejstruktur ikke påvirker miljøet negativt.

Ny anvendelse er ikke miljøbelastende og støjkrav vurderes at kunne overholdes.

Screeningen har været i høring hos relevante myndigheder og organisationer og der er ikke indkommet bemærkninger til screeningen.

Der er i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget taget endelig beslutning om at lokalplanen ikke skal miljøvurderes. Beslutningen om ikke at udarbejde en miljøvurdering/miljørapport er offentliggjort sammen med lokalplanforslagets offentliggørelse 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.

Det er Byrådets mål at ny bebyggelse opføres som Energiklasse 2 byggeri (lavenergibyggeri), jf. bygningsreglementets bestemmelser.

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

FOSS A/S har til hensigt at bygge på en forsvarlig energi- og miljømæssig måde og i øvrigt i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Lokalplanens idémæssige indhold

Med lokalplanen ønsker Byrådet, at give mulighed for at fastholde en større virksomhed i området og samtidigt fastsætte rammerne for udvikling og ny bebyggelse i forbindelse med virksomheden og tilstødende ejendomme. Rammerne skal bl.a. sikre en strukturel og bygningsmæssig helhed i udformningen af virksomheden. Ved udlæg af byggezoner kombineret med angivelse af samlet omfang af ny bebyggelse indenfor delområde 1 og 2 tages der hensyn til de omkringliggende boliger og virksomheder.

Lokalplanområdet grænser op til Bøllemosen, som der i 2008 er udarbejdet en landskabsplan for. Bøllemosen indeholder sø- og engområder beskyttet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser, herudover er der friholdt en indsigtskile til Frederiksborg Slot, omkranset af en beplantningsstruktur med hvidtjørn. Lokalplanen fastlægger, at ubebyggede arealer ud mod Roskildevej/Bøllemosen beplantes, så det kommer til at frem-

stå som en "naturpræget grøn væg", der understøtter Roskildevejs grønne karakter og danner en beplantet afgræsning mod Bøllemosen.

Lokalplanen skal sikre, at vejstrukturen i området ændres således at en del af Slingerupgade kan nedlægges og indgå i område til erhverv, sådan at FOSS A/S får et samlet areal, der ikke gennemskæres af en vej. Ny sidevej til Roskildevej skal give vejadgang til den sydligste del af Slingerupgade, Bymosegårds Allé og til FOSS A/S. Stien, der er underført Roskildevej, og ny sti vest og nord om FOSS A/S skal give gode trafikale forhold for bløde trafikanter.



Illustration fra Landskabsplan for Bøllemosen med lokalplanområdet indrammet.

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 sikre mulighed for fastholdelse og udvikling af en større erhvervsvirksomhed i området,
- at sikre ændret trafikal struktur, så del af Slangerupgade kan nedlægges og inddrages i område til erhverv, og ny sidevej til Roskildevej sikrer vejadgang til den sydligste del af Slangerupgade og Bymosegårds Allé,
- at sikre sti- og parkeringsforhold i området,
- at nyt erhvervsbyggeri placeres så genevirkninger for nabobebyggelse modvirkes,
- at tilpasse ny bebyggelse til områdets karakter og at skabe en "grøn væg" i form af en beplantet zone mod Roskildevej/Bøllemosen.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr.nr. 3a, 3d, 3l, 3r, 3v, 3ad, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g, 6ay, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24 og del af litra "b", "g", "bt" og "bu" (Roskildevej), dele af litra "a" og "q" (Slangerupgade), litra "æ" og "bv" (sti), del af matr. nr. 5k (Bymosegårds Allé) og dele af litr "bu", "bt" og "g" (Roskildevej), alle Trollesvang, Hillerød Jorder samt alle ejendomme, der efter den 1. april 2009 udstykket fra de nævnte ejendomme.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag A.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområdernes anvendelse

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til erhvervsformål, virksomhedsklasse 1-3.

Delområde 3 må anvendes til blandet bolig og erhverv, virksomhedsklasse 1-2. Der er bopælspligt i alle nye og nyindrettede boliger indenfor lokalplanområdet.

Delområde 4 må kun anvendes til svingbaner til ny sidevej samt ny sidevej til Roskildevej, tekniske anlæg og grønne områder.

3.2 Anvendelse generelt indenfor området

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg som transformatorer, sparebassiner m.v.

Der må ikke ske nogen form for detailhandel indenfor lokalplanområdet.

§ 4 Udstykninger

4.1

Indenfor delområde 3 må der ikke udstykkes grunde under 700 m². Der kan dog ved etageboligebyggelse ske ejerlejlighedsopdeling/sokkeludstyknings og/eller enheder kan udstykkes med tilhørende friarealer.

Indenfor delområde 1, 2 og 4 kan der ske sammenlægninger af ejendomme og/eller dele af ejendomme eller udstykning af arealer i forbindelse med etablering af fælles adgangs- og parkeringsarealer, opholds- og friarealer m.v.

4.2

Vej- og stiarealer kan udskilles matrikulært. Der kan ske udstykning af tekniske anlæg uanset grundstørrelsen.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra ny (offentlig) sidevej til Roskildevej, Slangerupgade (offentlig vej), Blytækkervej (offentlig vej/privat fællesvej) og Bymosegårds Allé (privat fællesvej).

Delområde 1 og 2 skal have vejadgang fra det på kortbilag B viste primære adgangspunkt. Intern transport

i delområde 1 og 2 skal primært ske på virksomhedens eget areal.

Hvis nedlæggelse af del af Slangerupgade jf. § 5.2 ikke realiseres skal vejadgang til delområde 1 og 2 ske fra Slangerupgade med udgangspunkt i nuværende overkørsler.

5.2 Nedlæggelse af del Slangerupgade

Slangerupgade kan på strækning vist på kortbilag B nedlægges, jf. vejlovens procedurebestemmelser. Krydset Slangerupgade/Bymosegårds Allé skal i den forbindelse ombygges så store køretøjer, herunder redningskøretøjer, kan svinge fra syd og ned ad Bymosegårds Allé.

Note: Trace for ledninger skal respekteres og forsyningsselskaberne skal have adgang til reparation og renovering af ledninger placeret på strækningen.

5.3 Sti

Den offentlige sti på litra "ae" og "by", der er underført Roskildevej og fører til Slangerupgade/Bymosegårds Allé, skal fastholdes. Stien skal have en minimum 3 m bred fast belægning.

Ny sti a-b, vist på kortbilag B, skal have en minimum 3 m bred fast belægning og der skal være minimum 3 meter til kørebanekant på Roskildevej.

Begge stier skal være belyst, ud fra projekt godkendt af vejmyndigheden.

Note: Sti a-b vil delvis ligge ind over matr.nr. 21.

5.4 Parkering

I delområde 3 skal der mindst udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, 1½ parkeringspladser pr. tæt-lav bolig og etagebolig. For erhverv skal der mindst udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor- og servicevirksomhed og 1 pr. 100 m² værksteds-, produktions- og lagerareal.

I delområde 1 og 2 skal der skal mindst udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor- og servicevirksomhed og 1 pr. 100 m² værksteds-, produktions- og lagerareal. Parkering skal etableres i de på kortbilag B viste parkeringszoner.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1

Der er indenfor lokalplanens område overordnede og interne ledninger for el, vand og kloak primært placeret i de offentlige vejarealer og private fællesveje. Der gøres dog opmærksom på overordnet kloakledning, der er beliggende på matr.nr. 3a og 3r vist på kortbilag B, der skal respekteres, som det fremgår af tinglyst deklaration af 30.08.1976.

6.2

Der kan etableres nødvendige el-transformatorer og regnvandsbassiner under hensyntagen til områdets bebyggelse.

Nye ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

Note: Eventuelle ændringer af eksisterende tekniske anlæg skal aftales med anlægs- eller ledningsejer og betales af bygherre.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten fastsættes

i delområde 1 til 65 %,

i delområde 2 til 55 %, og

i delområde 3 til 40 %.

I delområde 4 må der kun etableres veje og tekniske anlæg og mindre bygningsanlæg, der er nødvendige for driften.

Note: De på kortbilag C viste nye bygninger kan opføres i 2 etager inden for bebyggelsesprocenten for henholdsvis delområde 1 og 2. Dog kan den på kortbilag C angivne "Alternativ ny bygning" kun opføres inden for bebyggelsesprocenten for delområde 1, hvis den nordlige "Ny bygning mod Roskildevej" reduceres tilsvarende.

7.2 Placering

Bebyggelse indenfor delområde 1 og 2 må kun opføres inden for de på kortbilag B viste byggezoner.

Småbygninger, udhuse og lignende kan dog opføres uden for byggezonerne iht. bygningsreglementets bestemmelser.

Note: Opmærksomheden henledes på deklaration vedrørende matr.nr. 6 ay om byggelinje/oversigtslinje tinglyst 16.10.1978.

Note: Eksisterende lovlig bebyggelse, der ligger udenfor

byggezonerne kan fortsat opretholdes, men ikke udvides. Ved brand, ulykke eller ved ønske om nedrivning og opførelse af ny bebyggelse, skal bebyggelsen placeres indenfor byggezonerne.

7.3 Etageantal

Indenfor de på kortbilag B viste byggezoner for delområde 1 og 2 må bebyggelsen max. opføres i 2 etager. Tagflader må herudover anvendes til opholdsarealer.

I delområde 3 må bebyggelsen max. opføres i 2 etager.

Note: Det angivne etageantal er ud over "høje kældre" (kældre hvor kælderloftet ikke ligger højere end 1,25 over omgivende terræn).

7.4 Tagform

Tage i delområde 1 og 2 skal udføres som flade, tage med saddeltage eller ensidig taghældning med en hældning mellem 0 og 25 grader, eller svagt buede tagkonstruktioner.

Tage i delområde 3 skal udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning mellem 25 og 50 grader. Tage på mellembygninger og udhuse/garager/carporte m.v. kan have en anden tagform og taghældning.

7.5 Niveauplan

Ved ny bebyggelse skal der udarbejdes en niveauplan med angivelse af sokkelkoter og stuegulvskote, der skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Da området er lavt beliggende og der kan forventes problemer ved store regnskyl, skal der i forbindelse med byggesagsbehandling foretages en vurdering af behovet for at forhøje sokkelkoten i forhold til eksisterende byggeri i området.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facader

Delområde 1 og 2

Bebyggelse skal opføres med et arkitektonisk udtryk, der giver erhvervsområdet et moderne og samlet helhedsindtryk. Bebyggelsens ydre fremtræden (udvendige bygningssider, facader og tage) skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse i delområde 1 og 2, og må ikke virke skæmmende. Miljøvenlige tekniske installationer som fx. solceller og solfangere, skal være en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

I delområde 1 skal facaden mod Roskildevej brydes med arkitektoniske elementer minimum for hver 50 m. De arkitektoniske elementer kan være lodrette eller vandrette variationer i facadeudtrykket fx ved bygningsspring/slip, skift i materialer eller farver, så bebyggelsens ydre fremtræden mod Roskildevej ikke fremstår monoton og ubrudt.

Delområde 3

Bebyggelsens ydervægge, herunder gavltrekanter, skal være blank, skuret eller pudset teglstensmur. Hvis der udføres skuret eller pudset mur, skal denne farvesættes efter godkendelse fra bygningsmyndigheden. Facader i hvide, gule, røde, grå eller gråblå nuancer eller andre traditionelle farver vil være udgangspunktet og bygningerne skal farvesættes, så der i forhold til den omgivende bebyggelse, opnås en god helhedsvirkning.

Døre og vinduesrammer skal udføres i træ eller metal eller kombinationer heraf. Der må ikke anvendes plast i disse bygningdele. Døre og vinduer skal farvesættes, så der i forhold til bygningens facade, opnås en god helhedsvirkning.

8.2 Tage

Tage i delområde 3 må kun beklædes med røde tegltagsten, gråsort naturskifer/plan eternit samt bølgeeternit.

Tage på mellembygninger, garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan beklædes med andre materialer end de ovenfor foreskrevne, når de harmonerer med materialerne på den bebyggelse de indgår i en sammenhæng med.

8.4 Generelt om materialer

Der må ikke bruges "surrogatmaterialer", altså materialer, der skal ligne andre materialer fx. betontagsten, metalprofiler udformet som tagsten, plastvinduer og -tagrender m.v.

8.5 Tekniske installationer

Taggennemføringer i forbindelse med tekniske installationer skal udføres i zink, aluminium eller rustfrit stål. Større tekniske anlæg på tage skal inddækkes/afskærmes.

Note: Bemærk § 10.3 om ekstern støj fra virksomheder.

8.6 Skiltning

Skiltning skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Skiltning skal begrænses og skal gives en helhed og kvalitet, der kan bidrage positivt til områdets fremtræden.

Facadeskiltning skal tilpasses bygningernes arkitektur og proportionering, materialer og opdeling. Facadeskiltning må kun ske som løse bogstaver.

Fritstående henvisningsskilte mod vej må maksimalt have en størrelse på 1,2 x 0,7 x 0,2 m (l x h x b).

Pyloner kan kun tillades, hvor afstand til bygninger, hvorpå der kan etableres facadeskiltning, er betydelig og skal i omfang og placering tilpasses virksomhedens bygningsanlæg.

Flagning med firmaflag/reklameflag og bannere kan ikke tillades. Der kan opsættes en flagstang pr. ejendom til flagning med nationalflaget på flag- og festdage.

Note: Der tilstræbes en rolig, kvalitativ, enkel og begrænset skiltning i området. "Dobbeltskiltning" skal undgås, fx. vil der ikke kunne tillades opsætning af fritstående skilte nær en facade, hvor der også er skiltet. Skiltning på bygninger med løse bogstaver opsat i overensstemmelse med bygningernes arkitektur, prioriteres frem for fritstående skilte.

§ 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.

Der skal være niveaufri adgang til alle enheder og funktioner i bygningernes stueetager samt til evt. elevator. Såfremt niveauforskelle ikke kan undgås, skal disse optages af ramper udformet i henhold til bygningsreglementes bestemmelser.

9.2 Samlet plan

Ved ansøgning om byggetilladelse skal der foreligge en samlet plan for de ubebyggede arealer. Planen for de ubebyggede arealer skal redegøre for placering af adgangsvejs-, parkerings- og opholdsarealer med angiv-

velse af belægninger, beplantning, belysning samt evt. skiltning og terrænregulering.

Ved udformning af samlet plan for ubebyggede arealer i delområde 1 og 2 skal det anvises at der ikke plantes samlede træbeplantninger, der kan give væsentlig skygge ind i nabohaver i delområde 3.

Planen skal vise at befæstigelsesgrad på 0,6 for erhverv og 0,2-0,5 for boliger, jf. Spildevandsplanens bestemmelser, er overholdt.

9.3 Grønt og blå

I delområde 1 skal der langs Roskildevej være en beplantningszone vist på kortbilag B, der skal beplantes med enkeltstående træbeplantning med bundbeplantning med lave bunddækkende buske, så Roskildevejs grønne karakter forstærkes og der dannes en "grøn væg" som afgrænsning af Roskildevej og Bøllemosen.

Overstandere over en buskbeplantning:

Eg fx Quercus Petrea (Vinter Eg).

Buskbeplantning:

Berberis thunbergii - Berberis

Crataegus monogyna - engriflet hvidtjørn

Malus sargentii - Sargents æble

Prunus spinosa - Slåen

Beplantningen skal udformes som naturlig læplantning og kan indeholde eksisterende hæk og trådhegn. I område udlagt til opholdzone kan bundbeplantningen afløses af græsser.

Note: Der ønskes en beplantet struktur langs Roskildevej, der understreger Roskildevejs grønne karakter og danner en markant grøn "væg" som afgrænsning for Bøllemosen, frem for den klippede plæne med en præcis klippet lav hæk, der præger arealet foran virksomhedens bygning ved lokalplanens udarbejdelse.

Åbent vandløb vist på kortbilag B skal fastholdes og evt. regnvandsbassin kan indgå som et element i område til ophold (kan dog også etableres som lukket bassin under fx. P-areal).

9.4 Opholdsarealer

Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet for erhverv i delområde 1 og mindst 15 % af etagearealet for erhverv i delområde 2. Opholdsarealer kan etableres på tagflader i delområde 1 og 2.

9.4 Belysning

Ny belysning på lokalplanområdets offentlige vej- og stiarealer og interne veje skal ske ved belysning jf. kommunens til en hver tid gældende Belysningsplans Amaturplan (1 nugældende belysningsplan er udpeget 2 typer af "københavnner-armaturet" og 1 type af "Iridium-armaturet").

Interne stier, adgangs- og parkeringsarealer kan belyses med parkbelysning, pullertbelysning, eller belysning opsat på facade med en lyspunktshøjde på højst 3 m. Belysningen må ikke virke blændende eller være til gene for naboer eller trafik.

9.5 Terræn

Terrænregulering må kun foretages efter bygningsmyndighedens forudgående tilladelse og skal fremgå af den i § 9.2 nævnte samlede plan for ubebyggede arealer.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages ibrug, før de parkeringspladser, der er krævet i henhold til lokalplanen og byggetilladelsen er anlagt.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før plan for ubebyggede arealer, jf. § 9.2, er udført i det omfang, som er krævet ved byggetilladelsens udstedelse, herunder etablering af beplantning, jf. § 9.3.

10.3

Før nye boliger kan tages i brug skal det være påvist, at støjniveauet på de primære opholdsarealer ikke vil overstige 55 dB(A) fra biltrafik, samt at bygningsreglementets krav om, at indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) overholdes.

For erhverv skal kravene fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 med senere tillæg overholdes.

10.4

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, fjernvarme, og bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

11.1

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

11.2

Matr.nr. 5d (Slangerupgade 77) og del af matr.nr. 3c (Blytækkervej 6) er registreret som forurenede på vidensniveau 2. Hvis der skal ske ændring af anvendelsen/anlægsarbejder på disse ejendomme skal miljømyndigheden godkende dette.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, jf. Jordforureningsloven. Hvis der skal flyttes jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område i byzonen, skal flytningen anmeldes til kommunen og der skal tages prøver af den jord der skal flyttes.

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

11.3

Vejprojekt for ny sidevej til Roskildevej inkl. svingbaner mv på Roskildevej, ny udformning af kryds ved Slangerupgade/Bymosegårdsallé og ny sti vest om større virksomhed skal godkendes af vejmyndigheden.

Del af Slangerupgade kan ikke nedlægges som vej før ny sidevej til Roskildevej er etableret.

§ 12 Aflysning af lokalplan

12.1

Den del af lokalplanområdet, der ligger vest for Slangerupgade er omfattet af lokalplan nr. 91A. Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 365 aflyses lokalplan nr. 91A indenfor lokalplan nr. 365's område (matr.nr. 6ay, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24 og litra "ae" og "bv").

§ 13 Deklarationer

13.1

Servitutundersøgelse har ikke påvist tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

Se § 6.1 om tinglyst kloakledning og § 7.2 om tinglyst bygge-/oversigtslinje mod Roskildevej.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 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.

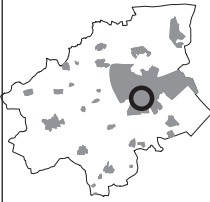
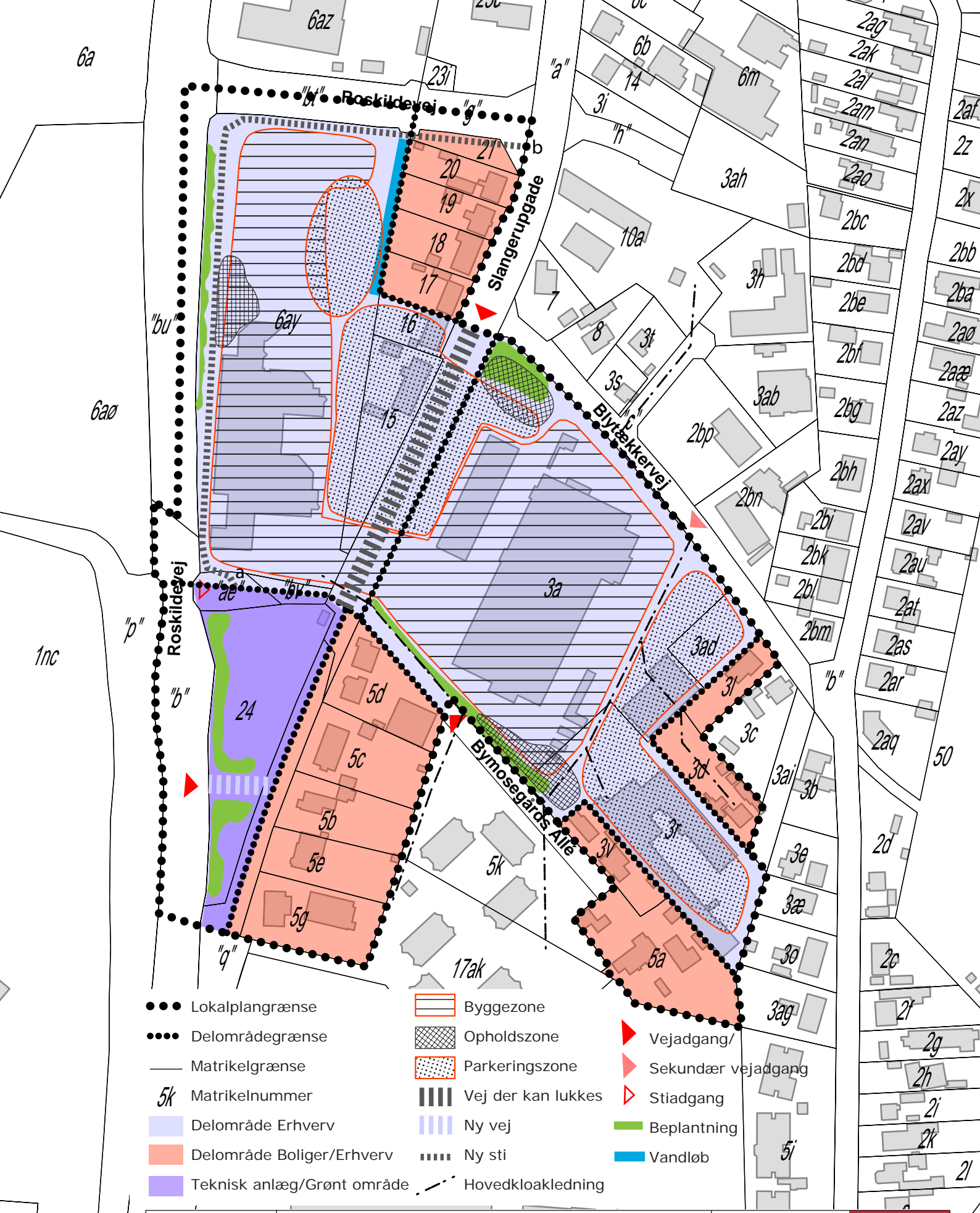
For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Således endelig vedtaget af Hillerød Byråd 16. december 2009

Kirsten Jensen
borgmester

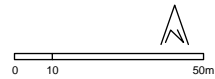
Peter Zahlekjær
Kommunaldirektør



Kortbilag B - Arealanvendelse
 Lokalplan nr. 365
 Erhverv og boliger ved Slingerupgade

Hillerød Kommune, Teknik

Mål 1: 2000



December 2009



