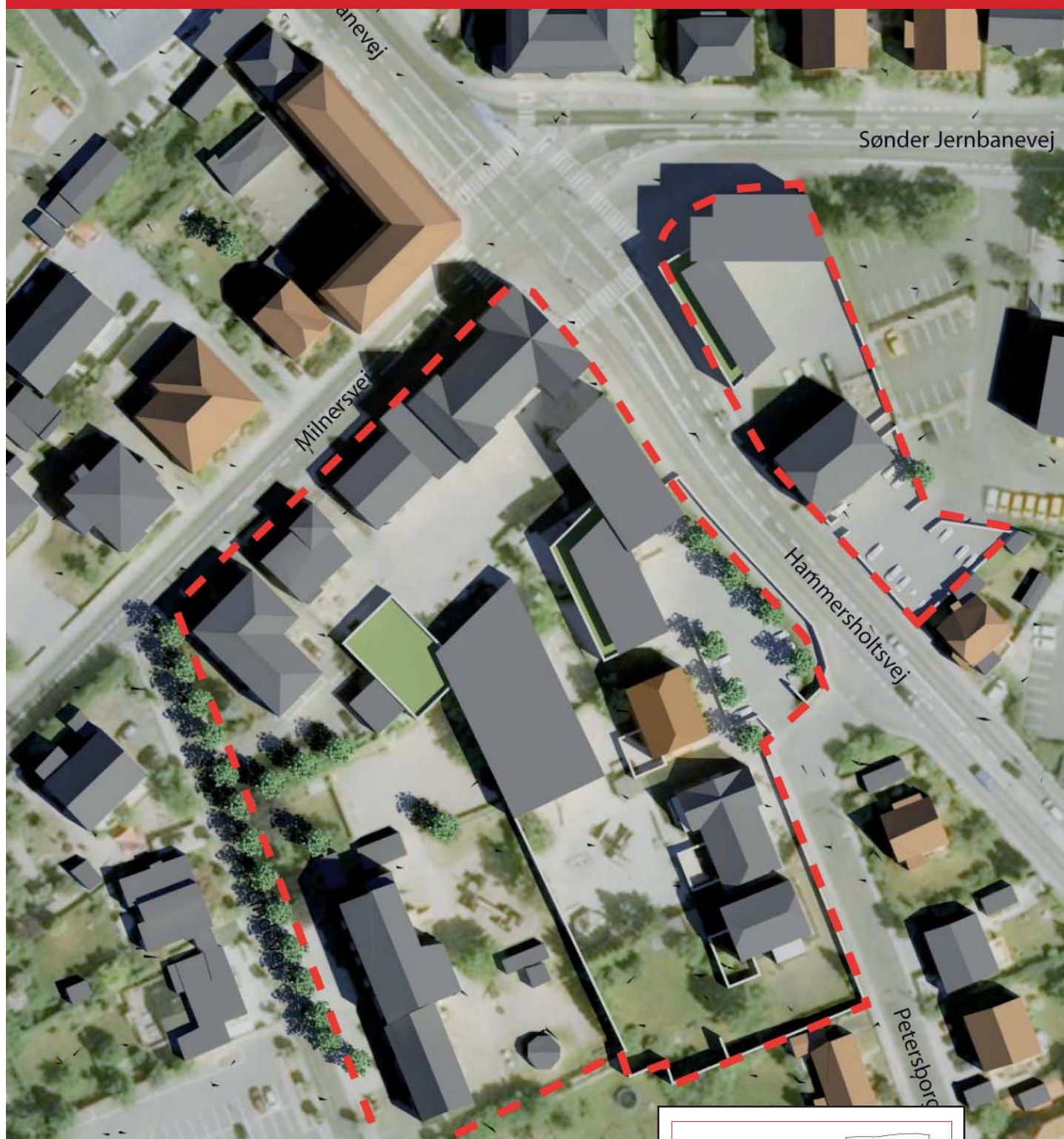
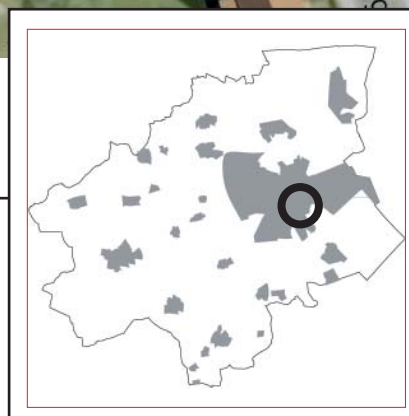




Lokalplan nr. 366 Marie Mørks Skole i Hillerød



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 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. 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

Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	14
Lokalplanens idémæssige indhold	14
Lokalplanen	17
1 Lokalplanens formål	17
2 Områdets afgrænsning og zonestatus	17
3 Områdets anvendelse	18
4 Udstykninger	18
5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	18
6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg	19
7 Bevaring	20
8 Bebyggelsens omfang og placering	21
9 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
10 Ubebyggede arealer	23
11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
12 Tilladelser fra andre myndigheder	25
13 Aflysning af lokalplan	25
14 Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	27
Kortbilag	
Kortbilag 1: Matrikler, afgrænsning og delområder.	
Kortbilag 2: Bevaringsværdige bygninger og træer.	
Kortbilag 3: Byggezoner, vejadgang og p-areal.	

*Lokalplanen er udarbejde af Hillerød Kommune, Teknik Planlægning
- Oktober 2009.*

Illustrationer/modelfotos er udarbejdet af Fogh og Følner arkitekter.

*Forsidefoto: DDOby/land©, Copyright COWI
Matrikelkort, copyright Kort- og Matrikelstyrelsen.*

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 366 for Marie Mørks Skole i Hillerød.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 30. juni 2009 til og med den 25. august 2009. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 25 skriftlige høringssvar/høringsforslag.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 16. december 2009 godkendt den endelige vedtagne lokalplan nr. 366, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring:

10.3 Hegn

Der skal opsættes et fast træhegn langs hele lokalplanens afgrænsning mod syd, som illustreret på kortbilag 3. Hegnet skal opsættes minimum 70 cm fra skel inde på lokalplanområdet areal. Hegnet etableres med en højde på 1,80 meter og skal tilpasses øvrige hegn inden for området. Hegnet kan etableres med en form for støjafskærmning på indersiden af hegnet.

10.4 Beplantning

Der skal etableres en randbeplantning langs det faste træhegn jf. 10.3. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter, der kan sikre en tæt stedsegrøn beplantningszone som illustreret på kortbilag 3.

12.3

Jf. Boligreguleringsloven § 46, skal byrådet forud for nedlæggelse af den eksisterende bolig, give sin tilladelse hertil.

Derudover er der ændret i redegørelsen i punktet omkring forhold til kommuneplanen, i af med at Kommuneplan 2009 i mellemtiden er blevet endelig vedtaget, og tillæg til Kommuneplan 2005 dermed udgår.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er blevet offentligt bekendtgjort på Kommunens hjemmeside og på www.plansystemDK.dk. Personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat høringssvar mod planen, vil modtage byrådets svar derpå.

Lokalplanens udsendelse

Lokalplanen 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 skriftlige har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
- Miljøministeriet, Miljøcenter Roskilde,
- Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen,

Lokalplanens offentliggørelse annonceres i Hillerød Posten.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er en anmodning fra Marie Mørks Skole. Skolen har behov for at udvide dens undervisningslokaler, og har i den forbindelse opkøbt en af naboejendommene. Der foreligger en eksisterende lokalplan på denne ejendom, lokalplan nr. 271, der foreskriver en anden anvendelse end til undervisningsbrug. Dette sammenholdt med et behov for at udlægge nye byggezoner, har medført et behov for en lokalplan for området.

Ved den eksisterende pavillionbygning nord for Hammersholtsvej, på matr. nr. 205 Hillerød Bygrunde, vil der blive udlagt en ny byggezone, således at der kan opføres et nyt byggeri. Dette byggeri vil være meget eksponeret i krydset, hvorfor der er stillet specifikke krav til bygningens omfang og udformning. Hovedparten af de resterende bygninger indenfor lokalplanområdet, er registreret med en høj til middel bevaringsværdi. Lokalplanen stiller derfor krav om bevaring af hovedparten af bygningerne indenfor området.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er placeret mellem Milnersvej, Lindevej, Petersborgvej og Hillerød Posthus, og med Hovedadressen Milnersvej 1. Hammersholtvej gennemskærer lokalplanområdet.

Marie Mørks Skole i Hillerød blev grundlagt i 1895 af frøken Marie Mørk, og er senere blevet udvidet ved opkøb af naboejendomme. Hele området er karakteriseret ved enkeltstående bygninger. De fleste opført i starten af 1900' tallet og til undervisningsbrug. De fleste af bygningerne er vurderet til at være bevaringsværdige. På matr.nr. 250 er der dog opført en nyere lav pavillionbygning ud mod hjørnet af Sønder Jernbanevej og Hammersholtsvej. Marie Mørks Skole optager størstedelen af lokalplanens område, men derudover indeholder området kontorerhverv i Milnersvej 7, og en kommunal fritidsklub i Lindevej 3 og 5.

Terrænet skråner fra Milnersvej i nordvest, og ned mod den østlige del ved Petersborgsvej 12/Lindevej 5.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007 skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Ved knudepunktsstationer skal det tilstræbes, at en del af de stationsnære byggemuligheder forbeholdes regionale funktioner, herunder kontorerhverv.

Marie Mørks Skole ligger stationsnært, men størstedelen af områdets bygninger er bevaringsværdige. Der vil i lokalplanen foreligge en mulighed for at forøge den eksisterende bygningsmasse. På del af matrikel nr. 205 Hillerød Bygrunde, hvor der i dag er opstillet en pavilionbygning, vil lokalplanen give mulighed for at nedrive og opføre en ny bebyggelse der modsvarer området stationsnære beliggenhed, både i anvendelse og bebyggelsesprocent.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplan 2009

Området er omfattet af rammeområde 1D5 i Kommuneplan 2009, der foreskriver en anvendelse til; Offentlige formål, uddannelse, kulturelle og sociale formål, kontor- og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 110 for området under et, og med en maks. etage på 4. Rammeområde 1D5 er en del af det stationsnære kerneområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

Parkering

Der skal udlægges areal til parkeringspladser indenfor lokalplanområdet som følgende:

Udenfor bymidte/bykerne (syd for Hammersholtsvej):

Undervisning min. 1 pr. 200 m²

Kontorerhverv min. 1 pr. 50 m²

Service/liberale erhverv min. 1 pr. 50 m²

Øvrig bykerne og området omkring stationen. (nord for Hammersholtsvej):

Undervisning min. 1 pr. 200 m²

og maks. 1 pr. 150 m²

Kontorerhverv	min. 1 pr. 150 m ² og maks. 1 pr. 100 m ²
Service/liberale erhverv	min. 1 pr. 150 m ² og maks. 1 pr. 100 m ²

Der skal derudover anlægges:
Min. 1 cykelparkering pr. 50 m² etagemeter.

I fald at der ikke kan etableres det fornødne antal parkeringspladser indenfor lokalplanområdet, så kan byrådet fravige parkeringskravet ved dispensation. Dispensationen gives mod indbetaling af et bidrag til Hillerød Kommunes parkeringfond.

Alternativt kan parkeringskravet også opfyldes ved en tinglyst, tidsubegrænset lejekontrakt på de nødvendige P-pladser. Det er en forudsætning, at P-pladserne findes i kvarteret.

Trafik

Lokalplanområdet vejforsynes dels fra Petersborgsvej, dels fra Hammersholtsvej og dels fra Lindevej.

Området har i dag problemer med trafik ud og ind ad Petersborgvej og ud på Hammersholtsvej. Specielt om morgenen, når eleverne sættes af ved skolen.

Det er ved at blive undersøgt, om det er muligt at ændre trafikforholdene omkring skolen, således at afsætning af elever kan løses på en hensigtsmæssig måde. Dette er dog uden for lokalplanens afgrænsning. Der henstilles kraftigt til, at afsætning af elever til Marie Mørks Skole foregår ved Teglgårdssøens parkeringsplads.

Delområde 2 er problematisk at vejforsyne. Med sin nuværende anvendelse er der ikke et behov for at gøre brug af sin vejadgang til Hammersholtsvej, ligesom at udlæg af parkeringspladser indenfor delområde 2 kun til nød bør realiseres. I fald at delområde overgår til anden anvendelse bør der indtænkes en anden vejadgang, f.eks. fra det nuværende posthus.

Opholdsarealer

Der skal anlægges areal til udendørs, bilfri opholdsareal som angivet nedenfor.

10 % af m² bebygget areal til henholdsvis erhverv, service, kontor, undervisning og kultur.



Milnersvej 1



Milnersvej 1



Milnersvej 3



Milnersvej 5



Milnersvej 7



Lindevej 3 og 5

Byrådet afgør hvilke arealer, der er velegnede som opholdsarealer. Som eksempler kan nævnes haver og grønne arealer, tagterrasser, visse udendørsbefæstede arealer (eksempelvis gårdrum med torve- og pladskarakter). I særlige tilfælde kan altaner, balkoner samt overdækkede arealer medregnes, når krav i støjafsnit kan overholdes. Der vil da stilles vilkår om, at der på terræn skal være et sammenhængende fælles friareal.

SAVE registrering

Ifølge Kommuneplan 2005 er bygninger med en bevaringsværdi 1-3 bevaringsværdige. Bygninger med en bevaringsværdi 4 er ikke udpeget som bevaringsværdige, men der skal i forbindelse med lokalplanlægningen ske en nærmere vurdering af bygnings bevaringsværdi.

En stor del af bygningerne indenfor lokalplanområdet har bevaringsværdien 3, hvilket betyder at de ifølge de generelle rammer er bevaringsværdige. En del af bygningerne har bevaringsværdien 4. Der er dog et bygningsmæssigt og kulturhistorisk sammenspil med de resterende bygninger i området, hvorfor bygninger med bevaringsværdig 4 er medtaget som bevaringsværdige i lokalplanen. De bevaringsværdige bygninger er markeret på kortbilag 2.

Nedenstående er samtlige bygninger der er registreret i SAVE registeret med en bevaringsværdi:

Milnersvej 1: Opført i 1895, gl. skolehovedbygning. Rødt blankmurshus, harmonisk velproportioneret. Bevaringsværdi 3.

Milnersvej 1: Opførselsår 1905. Rød blankmurs bygning, tilbygning til hovedbygningen. Bevaringsværdi 3.

Milnersvej 3: Opførselsår 1893. Rødt blankmurshus, harmonisk, del af gl. skole. Bevaringsværdi 3.

Milnersvej 5: Opførselsår 1890. Rødt blankmurshus, harmonisk velproportioneret, del af skole. Bevaringsværdi 3.

Milnersvej 7: Opførselsår 1900. Rød blankmurs villa, harmonisk, men der er tilføjet senere ændringer til bygningen der er ikke er udført i samme stil. Bevaringsværdi 4.

Lindevej 3: Opførselsår 1900. Hvidpudset klassicistisk hus, harmonisk, velproportioneret. Tidligere hushold



Hammersholtvej 1



Petersborgvej 4



Petersborgvej 8



Petersborgvej 10



Petersborgvej 12

ningssskole. Bevaringsværdi 3.

Lindevej 5: Opførselsår 1917. Hvidpudset bygning, harmonisk, velproportioneret. Sammenbygget med Lindevej 3. Bevaringsværdi 4.

Hammersholtvej 1: Opførselsår 1907. National romantisk inspireret skolebygning i rød blankmur. Velproportioneret bygning med mange tidstypiske detaljer, kulturhistorisk vigtig. Del af Marie Mørks Skolen. Bevaringsværdi 3.

Petersborgvej 4: Opførselsår 1900. Rødt blankmurshus, enkelt, harmonisk, velproportioneret. Tidligere forstanderbolig til skolen. Hartvig Frisch's barndomshjem. Bevaringsværdi 4.

Petersborgvej 8: Opførselsår 1910. Rødpudset hus i 2 etager, harmonisk, velproportioneret. Del af gammel skole. Bevaringsværdi 4.

Petersborgvej 10: Pudset hus, lidt uharmonisk. Bevaringsværdi 5.

Petersborgvej 12. Rød blankmursvilla, med lodrette markeringer af hjørner. Opført i 1913, og renoveret i 1983. Ændringer dog ikke udført i oprindelig stil. Bevaringsværdi 5.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplan nr. 271, vedtaget af Hillerød Byråd d. 23. april 1998, ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 366 for Marie Mørks Skole.

Lokalplan nr. 182, vedtaget af Hillerød Byråd d. 24. september 1987, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 366 for Marie Mørks Skole.

En del af lokalplanområdet er omfattet af temalokalplanen for skiltning mv. i Hillerød (pt. lokalplan nr. 322). Denne lokalplan aflyses **ikke** indenfor lokalplan nr. 366 afgrænsning.

Spildevand, overfladevand og rensningsanlæg

Området er i Spildevandsplanen 2009-2012 udlagt til fælleskloakering.

Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden angiver, hvor meget overfladevand, der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra ejendomes areal uden forsinkelse. En befæstelsesgrad på 0 svarer til, at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet, mens en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet uden forsinkelse.

Maksimalle befæstelsesgrader

For at undgå, at den offentlige del af kloaksystemet bliver overbelastet, er der grænser for, i hvor stor udstrækning forskellige typer arealer må befæstes. De forskellige typer arealer er inddelt i kategorier efter, hvad de må anvendes til ifølge kommuneplan og lokalplaner.

Arealanvendelse jf. kommuneplan og lokalplan, og anvendte tilladelige befæstelsesgrad:

Boligområder, åben-lav og tæt-lav	0,2-0,3
Boligområder, etageboliger	0,3-0,5
Centerområder	0,8
Industriområder	0,6
Industriområder og håndværk	0,6
Kontor- og serviceområder	0,6
Serviceområder	0,6
Parker og grønne områder	0
Landsbyer	0,3

Arealanvendelsen undervisning henhører under kategorien kontor- og serviceområder, og må dermed have en maks. befæstelsesgrad på 0,6.

Hvis det vurderes hensigtsmæssigt, at der skal befæstes en større del af grunden end skemaet ovenfor giver mulighed for, skal den samlede afstrømningsmængde af regnvand begrænses, fx via forsinkelsesbassiner, der skal udformes så de indgår som et organisk udformet vådområde, svarende til værdierne i skemaet.

De fastsatte værdier skal følges, når der etableres nye tilslutninger, eller når eksisterende tilslutninger ændres.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område der af Kommuneplan 2009 er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Byrådet henstiller derfor til, at der ikke benyttes kemisk ukrudtsbekæmpelse i lokalplanområdet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med fjernvarme. Ny bebyggelse skal tilsluttes Energi Hillerød A/S's fjernvarmenet. Opføres bygningerne som lavenergibyggeri skal Byrådet dispensere fra tilslutningspligten. Der skal i så fald fremsendes en begrundet ansøgning om dispensation fra tilslutningspligten.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Hillerød Vand A/S.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes via Energi Hillerød A/S's ledningsnet.

Forurening

Der er umiddelbart ikke kendskab til forurening på vidensniveau 1 og 2 indenfor lokalplanens grænser.

Hvis der konstateres jordforurening under bygge- eller jordarbejdet, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes, jf. Lov om forurennet jord.

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

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.

Affaldshåndtering

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

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.

Byrådet opfordrer til at indtænke solfangere og solceller i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri. Disse kan dog ikke placeres på flader der er synlige ud mod gader og veje på de bevaringsværdige bygninger.

Støjforhold

Lokalplanområdet er beliggende ved et større trafikalt kryds, hvilket medfører at der er en del vejstøj ved lokalplanområdet.

I forbindelse med etablering af støjfølsom anvendelse skal det 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

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Skjulte fortidsminder, i form af bopladser, grave eller lign., er beskyttet af Museumslovens Kap. 8 § 27 stk.2, og kan kræves udgravet for bygherrens regning. Det kan betyde anlægsstop af påbegyndte jordarbejder indtil en udgravning er gennemført.

Der anbefales derfor, at der foretages en nærmere undersøgelse på arealet inden anlægsarbejder påbegyndes.

Miljøvurdering

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen pligt til at foretage en miljøvurdering af planer m.v., som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Efter en screening af lokalplanforslagets indhold, har kommunen vurderet, at lokalplanens anvendelse og udnyttelse ikke vil indebære risiko for en væsentlig påvirkning af miljøet.

I forbindelse med miljøscreeningen har Hillerød Kommune vurderet, at de forhold som lokalplanen åbner mulighed for, for en stor del af lokalplanområdet, alene vedrører mindre justeringer af et allerede bebygget område. Dertil kommer muligheden for en nyopførelse af bygningen på matr.nr. 205, der søges opført, så bygningen modsvarer områdets generelle tæthed og volumen. Det forventes, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, idet der lægges vægt på at lokalplanområdet allerede er bebygget, og beliggende i et

tæt byområde.

Der er i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget taget endelig beslutning om at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

Lokalplanens idémæssige indhold

Størstedelen af lokalplanens område er Marie Mørks Skole, der stammer fra omkring 1900 tallet. Hovedparten af bebyggelsen er bevaringsværdig.

Der udlægges nye byggezoner i lokalplanen, som supplement til de eksisterende bevaringsværdige bygninger.

Hvor der i dag ligger en lav pavilionbygning på hjørnet af Sønder Jernbanevej og Hammersholtsvej, udlægges der ny byggezone, der i udtryk og volumen skal forholde sig til den fremtidige stationszone og det nutidige udtryk som denne vil få. Bygningen skal fremstå bevidst om sin markante placering ud til hjørnet, hvor bygningen vil være synlig fra flere sider.

Ved Marie Mørks Skolen er det hensigten at nedrive den eksisterende gymnasstiksal/omklædningsbygning og udlægge ny byggezone til etablering af ny sal med tilhørende omklædningsfaciliteter. Denne byggezone placeres i skel ind til Lindevej 3-5. Da der er et ønske om at muliggøre at man med tiden vil kunne etablere en større sal, der vil være tilgængelig for begge institutioner, er der tillige udlagt en byggezone på den anden side af skellet indtil Lindevej 3-5, således at der evt. kan opføres en større samlet bygning. Det vil dog i den situation være nødvendigt at flytte skellet mellem de to institutioner.

Den nye bygning der skal indeholde gymnastiksal, skal delvis nedgraves i terrænet, således at bygningens højde over terræn, maks. er 4,5 meter. Der lægges op til at taget kan tages i brug til opholdsarealer, evt. i form af boldbane/bur.

Petersborgsvej 4 er udlagt i lokalplanen som bevaringsværdig. Der er dog et muligt fremtidigt behov for at nedrive bygningen til fordel for en ny og større bygning, der evt. vil kunne medvirke til at Marie Mørks Skole kan samle sine aktiviteter på den sydlige side af Hammers

holdtsvej. Der er derfor udlagt en ny byggezone der muliggør en opførelse af en ny bygning i stedet for den eksisterende. I fald at man ønsker at nedrive Petersborgsvej 4, kræver det en tilladelse fra Byrådet, og en høring af Nordsjællands Folkemuseum.

Ved bygningerne Petersborgsvej 8, 10 og 12 udlægges der en byggezone til etablering af mindre tilbygninger til de eksisterende bygninger. Det er hensigten at nye tilbygninger til de eksisterende villaer, skal dimensioneres så de er i samspil med de eksisterende bygninger, men må gerne fremstå med deres eget nutidige udtryk, og i lette materialer.

Eksempel på Marie Mørks Skolen efter fuld udbygning.

Modelfoto: Fogh og Følner arkitekter.



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 fastsætte områdets anvendelse til; Offentlige formål, uddannelse, kulturelle og sociale formål, kontor- og serviceerhverv.
- at udlægge nye byggezoner.
- at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og beplantning bevares i henhold til kortbilag 2.
- at ændringer til eksisterende bevaringsværdig bebyggelse sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektur.
- at sikre at ny bebyggelse udformes således at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.
- at fastlægge vejadgangen til lokalplanområdet.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. : 205, 370, 371, 372, 373, 374, 376a, 377, 378, 379, 380, 381 og 382 alle Hillerød Bygrunde.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzonen, og skal fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til; Offentlige formål, uddannelse, kulturelle og sociale formål, kontor- og serviceerhverv.

3.2

Der kan indenfor området etableres tekniske anlæg så som transformatorer m.v.

§ 4 Udstykninger

4.1

Der kan ske sammenlægninger af ejendomme og/eller dele af ejendomme, eller udstykninger af arealer i forbindelse med etablering af fælles adgangs- og parkeringsarealer, opholds- og friarealer. Der kan ligeledes ske skelregulering i forbindelse med etablering af ny sal med tilhørende omklædningsfaciliteter.

4.2

Vej- og stiarealer kan udskilles matrikulært.

4.3

Der kan ske udstykning til tekniske anlæg uanset grundstørrelsen.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lindevej, Hammersholtsvej og Petersborgsvej i henhold til kortbilag 3.

Ved vejtilslutninger, vejadgange samt ved krydsning mellem vej og sti, skal der sikres de nødvendige hjørneafskæringer og oversigtsarealer.

5.2 Parkering

Der skal udlægges areal til parkeringspladser i henhold til følgende normer:

Parkeringskrav – delområde 1:

Undervisning	min. 1 pr. 200 m ² og maks. 1 pr. 150 m ²
Kontorerhverv	min. 1 pr. 150 m ² og

Service/liberale erhverv	maks. 1 pr. 100 m ² min. 1 pr. 150 m ² og maks. 1 pr. 100 m ²
--------------------------	--

Parkeringskrav – delområde 2:

Undervisning	min. 1 pr. 200 m ²
Kontorerhverv	min. 1 pr. 50 m ²
Service/liberale erhverv	min. 1 pr. 50 m ²

Areal udlæg til parkering må ikke bebygges, men kan beplantes eller befæstes indtil parkering etableres.

5.3 Parkering

Bygningsmyndigheden fastlægger i byggetilladelser hvor stor en del af de udlagte parkeringspladser der skal anlægges, herunder antallet af parkeringspladser for handicappede.

Byrådet kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

5.4 Parkering - delområde 2.

Der kan ved ny bebyggelse på matr. nr. 205 etableres parkering i kælder.

5.5 Parkering, dispensationsmulighed

Såfremt det ikke er muligt at etablere det beregnede antal parkeringspladser inden for egen grund, eller areal disponeret til formålet, kan byrådet i den konkrete byggesag fravige parkeringskravet ved dispensation. Dispensationen gives mod indbetaling af et bidrag til Hillerød Kommunes parkeringfond.

Parkeringskravet kan også opfyldes ved fremvisning af en lejekontrakt på de nødvendige P-pladser. Det er en forudsætning, at P-pladserne findes i nærområdet.

5.6 Cykelparkering

Der skal anlægges min. 1 cykelparkering pr. 50 m² etagemeter. Cykelparkering kan være overdækket.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1

Ledninger, herunder ledninger til fremføring af el til vej og stibelysning, data- og telekommunikation og lignen

de, skal fremføres som jordkabler.

6.2

Eksisterende ledninger, herunder eventuelle drænledninger over lokalplanområdet, skal bevares eller omlægges efter forudgående aftale med ledningsejer.

6.3

Transformerstationer og andre tekniske anlæg kan opføres med en placering og et omfang efter bygningmyndighedens nærmere godkendelse.

Note:

De bevaringsværdige bygninger er bygninger der i SAVE-registreringen har fået værdier fra 1 til 4, og som i sig selv, eller i den bygningsmæssige sammenhæng, er vurderet som bevaringsværdige.

Se afsnit om bevaring i redegørelsen.

§ 7 Bevaring

7.1 Bevaringsværdig bebyggelse

Bebyggelse der på kortbilag 2 er vist som bevaringsværdig bebyggelse, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

7.2 Bevaringsværdig bygningstræk

Ved bebyggelse, der på kortbilag 2 er vist som bevaringsværdig bebyggelse, må der ikke foretages ændringer i bygningernes hovedudformning (husdybder, facadehøjder og taghældinger).

Facademateriale, tagmateriale, murborter/murdetaljer, tagafslutninger, tagrender- og nedløb, skorstene og inddækninger, dør- og vinduspartier, vindusopsprosnings, og andre bygningsdetaljer skal bevares i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik.

Reparationer og gennembrydninger skal udføres så overgangene bliver så lidt synlige som mulige.

7.3 Tilføjelser af tagvinduer, kviste, altaner på bevaringsværdig bebyggelse.

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og/eller i forhold til bygningens fagopdeling og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste må ikke være mere end 1,5 meter brede.

Altaner og altangange må kun tilføjes ind mod skolegård/gårdrum (væk fra veje) og skal fremstå som lette metalkonstruktioner.

7.4 Bevaringsværdig beplantning

Beplantning der på kortbilag 2 er vist som bevaringsværdig, må ikke fældes, eller på anden måde forsætlig beskadiges uden Byrådet tilladelse.

7.5 Genopførelse efter ulykke

I tilfælde af at enkeltstående bevaringsværdig bygninger tillades nedrevet, eller efter brand eller anden ulykke må nedrives, kan der etableres en ny bygning i samme omfang som den forrige, og ifølge lokalplanens øvrige bestemmelser.

Hvis flere bygninger kræves nedrevet, eller efter brand eller anden ulykke må nedrives, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området.

Ved evt. ansøgning om tilladelse til nedrivning af bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig, skal der jf. Museumslovens bestemmelser gennemføres en offentlig høring.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocent - delområde 1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80 %. For matriklerne 371, 372, 373, 374, 376a, 377, 378, 379 og 380 gælder det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 80 % for området som ét hele.

8.2 Bebyggelsesprocent - delområde 2

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må ikke overstige 110 %.

8.3 Byggezoner

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 3 anviste byggezoner. Indenfor den stiplede markering må der kun opføres mindre tilbygninger og bygninger til at forbinde de eksisterende bygninger med hinanden.

Udenfor den markerede byggezone, kan der opføres mindre overdækninger, udvendige trapper, transformerstation o. lign. som har tilknytning til områdets anvendelse.

8.4 Etageantal

Indenfor de på kortbilag 3 viste byggezoner, skal be

byggelsen opføres med det for de enkelt byggezoner angivne antal etager over terræn.

Det er muligt at etablere tagterasse eller opholdsareal på tag.

På matrikel 205 er det muligt at etablere parkeringkælder under terræn.

8.5 Bygningshøjde

Bygningshøjderne skal vurderes af bygningsmyndigheden, under hensynstagen til de omkringliggende bebyggelser.

Bygningen der kan opføres ind til skellet ved matr. nr. 382 (markeret som skraveret og med 1 etage på kortbilag 3) må maks. opføres med en højde over terræn på 4,5 meter.

Ved byggezone i delområde 1 ud til Hammersholtsvej, må højde af murkrone eller taggesims på bygningen må ikke være højere end taggesims på bygningen ved Milnersvej 1.

8.6 Niveauplan

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

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Generelt om materialer

Der må ikke bruges "surrogatmaterialer", altså materialer der skal forestille at ligne andre materialer, f.eks. betontagsten, metalprofiler udformet som tagsten, plastvindure m.v.

9.2 Generelt om nye bygninger

Ny bebyggelse skal efter bygningsmyndighedernes godkendelse udformes ud fra en overordnet arkitektonisk idé i samspil med de omkringliggende bevaringsværdige bygninger, således at en god arkitektonisk helhed opnåes.

9.3 Ydervægge

Bebyggelsens ydervægge skal fremstå i blank tegl, natur- eller eternitskiffer og glas. Mindre facadepartier kan beklædes med træ eller metal.

Gymnastiksalen kan tillige gives en facadebeklædning af stål, træ, skiffer og glas.

9.4 Sekundære bygninger, skure og tilbygninger

Ydervægge ved sekundære bygninger, skure, tilbygninger etc. kan tillige holdes i træ, metal eller glas, ud fra en helhedsbetragtning om at opnå et godt samspil med de eksisterende bygninger.

9.5 Vinduer, døre m.m.

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

9.6 Tage

Tage kan beklædes med tegl, zink, tagpap og naturskiffer, der sammen med de øvrige materialer kan give bebyggelsen et godt helhedsindtryk. Der kan dog anvendes eternitskiffer, hvis bygningsmyndigheden kan godkende at der opnås samme udtryk som med naturskiffer.

9.7 Taghældning

Ny bebyggelse kan opføres med tage med ensidig taghældning eller med sadeltage, samt med variationer heraf. Der må kun etableres "fladt" tag på gymnastikbygningen ved skellet ind til Lindevej 3-5.

9.8 Tage

Til tagdækning med hældning må blanke eller reflekterende materialer ikke anvendes.

9.9 Tekniske installationer

Tekniske installationer på tag og facade skal godkendes af bygningsmyndigheden for placering og arkitektonisk udformning.

9.10 Reklamer

Der må indenfor lokalplanområdet ikke finde nogen form for reklamer sted.

9.11 Skiltning

Inden for den del af lokalplanområdet der er omfattet af den til enhver tid gældende lokalplan for skiltning mv. i Hillerød (pt. lokalplan nr. 322) må der kun skiltes mv. i overensstemmelse med de regler, der er angivet i deri.

For den resterende del skal skiltning og reklamering begrænses og må ikke virke skæmmende, eller være til gene for omgivelserne. Skiltning må kun finde sted efter bygningsmyndighedens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Opholds- og friarealer

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer, i forbindelse med etablering af nye bygninger indenfor lokalplanområdet. Planen skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Planen skal redegøre for adgangsforhold, befæstelser, parkerings-, opholds- og friarealer, beplantning, belysning, stiforbindelser, terrænreguleringer, fremtidig drift af området m.v. herunder tilgængelighed for handicappede.

10.2 Hegn

Det er tilladt at opsætte trådhegn omkring boldbaner, også på taget af gymnastikbygningen.

10.3 Hegn

Der skal opsættes et fast træhegn langs hele lokalplanens afgrænsning mod syd, som illustreret på kortbilag 3. Hegnet skal opsættes minimum 70 cm fra skel inde på lokalplanområdets areal. Hegnet etableres med en højde på 1,80 meter og skal tilpasses øvrige hegn inden for området. Hegnet kan etableres med en form for støjafskærmning på indersiden af hegnet.

10.4 Beplantning

Der skal etableres en randbeplantning langs det faste træhegn jf. 10.3. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter, der kan sikre en tæt stedsegrøn beplantningszone som illustreret på kortbilag 3.

10.5 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 eventuelle elevatorer. Såfremt niveauforskelle ikke kan undgås,

skal disse optages af ramper udformet i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

10.6 Belysning

Lyskilder skal placeres med en maks. punkthøjde på 4 meter. I forbindelse med boldbaner kan der etableres decideret banebelysning. Belysningen må ikke virke blændende eller være til gene for naboer eller trafik.

10.7 Affaldshåndtering

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

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

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1

Såfremt der indenfor lokalplanområdet er, eller afdækkes jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven.

12.2

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.

12.3

Jf. Boligreguleringsloven § 46, skal byrådet forud for nedlæggelse af den eksisterende bolig, give sin tilladelse hertil.

§ 13 Aflysning af lokalplan

Lokalplan nr. 271, vedtaget af Hillerød Byråd d. 23. april 1998, ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 366 for Marie Mørks Skole.

Lokalplan nr. 182, vedtaget af Hillerød Byråd d. 24. september 1987, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 366 for Marie Mørks Skole.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

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

Hvis Byrådet med hjemmel i bevaringsbestemmelserne afslår at give tilladelse til nedrivningen af en bygning, kan ejerne i henhold til Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentlig misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgrad for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Overtagelsespligten kan kun få virkning ved et afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning, med ikke ved afslag på en ansøgning om tilladelse til ombygning eller ændring af bygningen.

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

I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt

Hillerød Byråd den 16. december 2009.

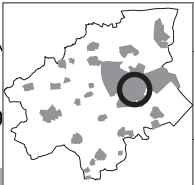


Kristen Jensen
borgmester

/



Peter Zahlekjær
kommunaldirektør



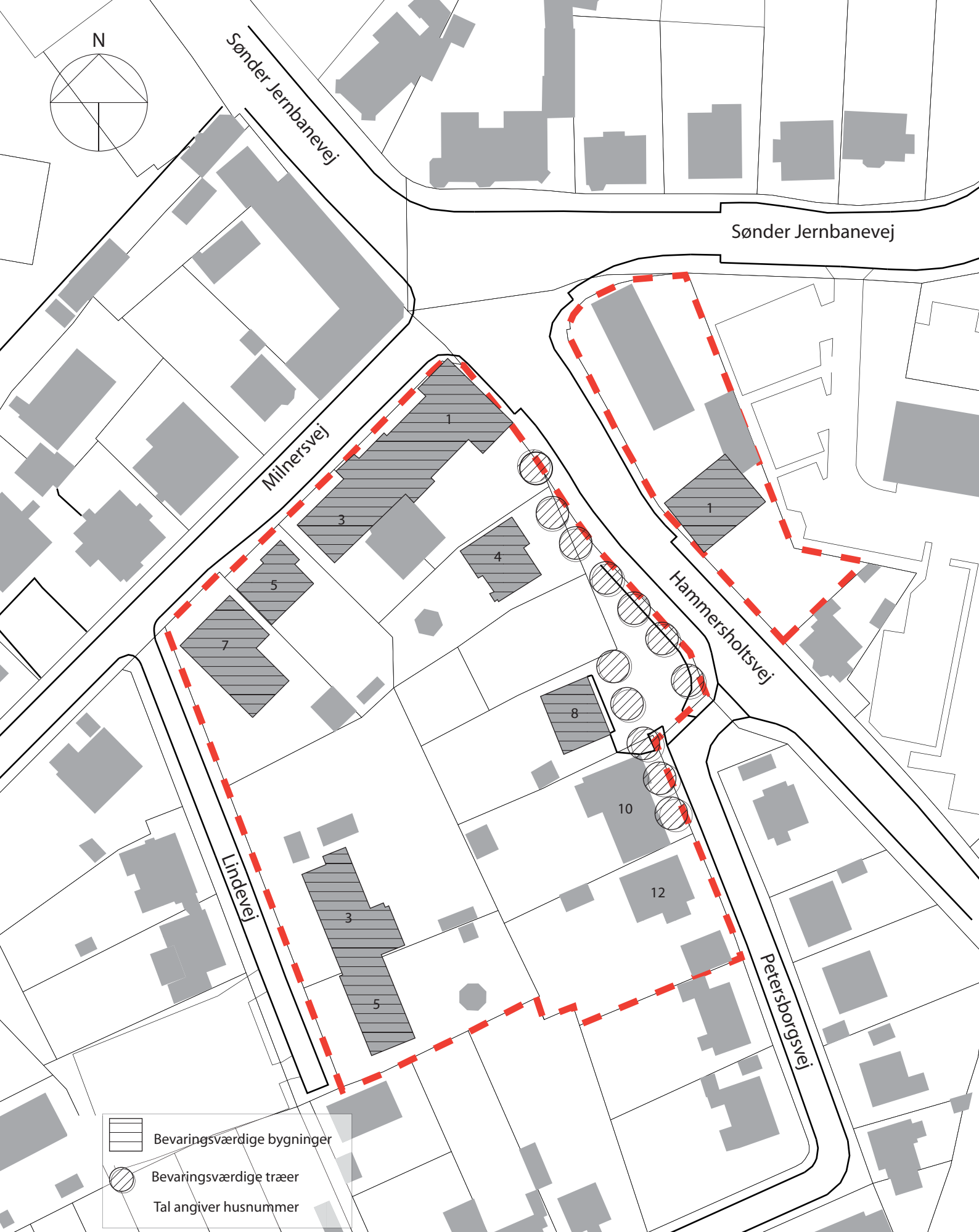
Kortbilag 1: Matrikler, afgrænsning og delområder
 Lokalplan nr. 366 for Marie Mørks Skolen i Hillerød



Mål: 1:1000

Hillerød Kommune, Teknik

Dato: oktober 2009





-  Bevaringsværdige bygninger
-  Bevaringsværdige træer
- Tal angiver husnummer



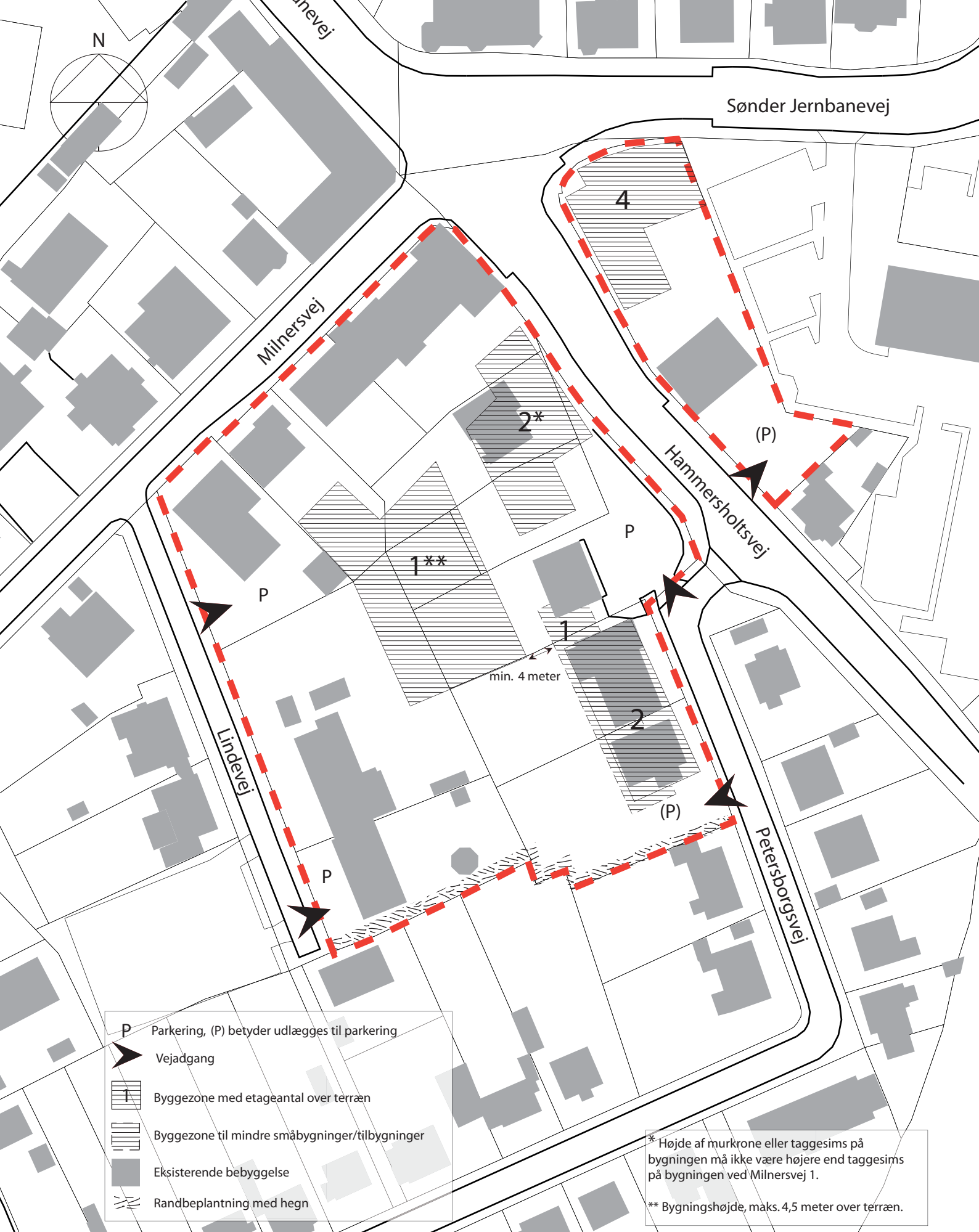
Kortbilag 2: Bevaringsværdige bygninger og træer
 Lokalplan nr. 366 for Marie Mørks Skolen i Hillerød

Mål: 1:1000

Hillerød Kommune, Teknik

Dato: oktober 2009

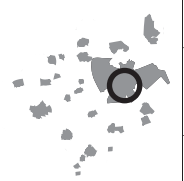




- P** Parkering, (P) betyder udlægges til parkering
- Vejadgang
- Byggezone med etageantal over terræn
- Byggezone til mindre småbygninger/tilbygninger
- Eksisterende bebyggelse
- Randbeplantning med hegn

* Højde af murkrone eller taggesims på bygningen må ikke være højere end taggesims på bygningen ved Milnersvej 1.

** Bygningshøjde, maks. 4,5 meter over terræn.



Kortbilag 3: Byggezoner, vejadgang og p-arealer
 Lokalplan nr. 366 for Marie Mørks Skolen i Hillerød

Mål: 1:1000



Hillerød Kommune, Teknik

Dato: oktober 2009