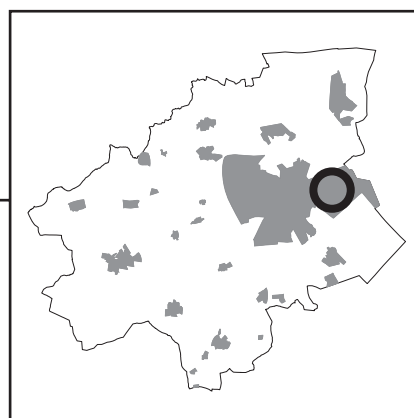




Lokalplan nr. 371 for et lokalcenter ved Skansevej



HILLERØD
KOMMUNE



2010

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 byggeri eller udstykke sin grund mv.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er omfattet af Kommuneplanen. Er der modstrid mellem bestemmelserne i en lokalplan og Kommuneplanen, skal der vedtages et tillæg til den gældende Kommuneplan, som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem grundejerens ønsker 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) samt på PlansystemDK (www.plansystemdk.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 endeligt.

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse 5

Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5

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 parkering	15
§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	22
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§ 11 Aflysning af lokalplan	25
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	25

Vedtagelsespåtegning 27

Kortbilag

- A Lokalplanområdets afgrænsning
- B Delområder
- C Vejadgang og byggefelter
- D Illustrationsplan
- E Eksisterende kurver

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, Teknik Planlægning. Illustrationerne på side 13 er udarbejdet af Årstiderne arkitekter

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.

Luftfoto DDOby©, copyright: COWI

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 371 for et lokalcenter ved Skansevej.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 9. marts 2010 til og med den 3. maj 2010. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i 4 skriftlige høringssvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 24. juni 2010 endelig vedtaget lokalplan nr. 371, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring:

- Byggehøjden er ændret fra 2½ etage til 1½ etage.
- Bebyggelsesprocent er sænket fra 80% til 60%.
- Bestemmelserne om altaner er fjernet.
- Muligheden for at anvende tagfladen som opholdsareal er fjernet.
- Den maksimale byggehøjde er sænket fra 12 til 8½ meter.
- Byggefeltet ved pengeautomaten er udvidet.

Herudover er der lavet nogle mindre tekniske rettelser.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er blevet annonceret i Hillerød Posten, på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemDK.dk. Personer, foreninger eller myndigheder, som har sendt høringssvar til planen, vil modtage Byrådets svar derpå.

Lokalplanens udsendelse

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.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 371 for et lokalcenter ved Skansevej i det østlige Hillerød.

Planen er udarbejdet på foranledning af en privat bygherre, der har ønsket at udbygge området med en dagligvarebutik. Forud for lokalplanens udarbejdelse er der udarbejdet en trafikal undersøgelse og løsning af de fremtidige trafikale problemstillinger ved realisering af denne lokalplan. Der er herudover udarbejdet et bebyggelsesforslag for området samt støjberegninger ved opførelse af en dagligvarebutik tæt på krydset mellem Skansevej og Tamsborgvej.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet udgør den sydlige del af et eksisterende lokalcenter. Området ligger på hjørnet af Skansevej og Tamsborgvej. Det afgrænses desuden af Dyrehavevej og Sandviggårdsvej. Mod sydøst afgrænses det af et parcelhusområde, der ligger langs Dyrehavevej og Sandviggårdsvej.

I dag består områdets bebyggelse af en enkelt bygning, der ligger ud til Skansevej. Bygningen indeholder blandt andet en bank, en bedemandsforretning og en frisørsalon. Den vestlige del af området mod Tamsborgvej og Skansevej benyttes i dag til parkering og grønt område.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2C4 i Kommuneplan 2009. Området er udlagt til centerformål, butikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 80 for området under et og med et maksimalt antal etager på 2½. Området er desuden udlagt som stationsnært område.

Lokalplanbestemmelserne er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, da kommuneplanen ikke udlægger et areal til udbygning af dagligvarebutikker. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009, der offentliggøres sammen med denne lokalplan.

Det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen, at kommuneplantillægget forud vedtages endeligt.

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. Byggeriet skal opføres som lavenergi.

Detailhandel

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til lokalcen-ter. Lokalplanområdet har en rummelighed på maksimalt 1.000 m² bruttoetageareal til dagligvarer, 100 m² til personalefaciliteter, 100 m² til personalefaciliteter og maksimalt 100 m² til udvalgsvarer. Der må ikke indrettes butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Eksisterende erhverv, som kan bevares, udgør ca. 370 m² liberalt erhverv og serviceerhverv.

Parkering

Ifølge de generelle rammer i Kommuneplan 2009 skal der udlægges min. 1 parkeringsplads pr. 25 m² butik, 1 parkeringsplads pr. 50 m² service-, liberale- og kontor-erhverv, 1 handicap parkeringsplads pr. 20 parkeringspladser.

Herudover stilles der krav om, at der anlægges 18 offentligt tilgængelige parkeringspladser, som erstatning for de eksisterende parkeringspladser, der nedlægges ved realisering af et byggeprojekt i lokalplanområdet. Der skal, f.eks. ved skiltning, gøres opmærksom på, at der på grunden findes 18 offentligt tilgængelige parkeringspladser. Disse offentlige parkeringspladser må ikke rumme parkering med tidsbegrænsning.

Da området er meget trafikeret og allerede har parkeringsproblemer, kan der som udgangspunkt ikke dispenseres fra parkeringskravet.

Trafik

Der er, forud for udarbejdelsen af lokalplanen, lavet en trafikanalyse, for at belyse de trafikale konsekvenser,

som et lokalplanområde med mulighed for op til 1.000 m² detailhandel og 100 m² udvalgsvarer vil få på det nærliggende vejnet.

Analysen vurderer, at der ikke er væsentlige trafikale forhold, der forhindrer, at der kan etableres en dagligvarebutik på op til 1.000 m². Dog konstateres det, at en forventet vækst i trafikken vil medføre utilfredsstillende afviklingsforhold, såfremt veje- og trafik anlæg ikke justeres. Det er derfor en forudsætning for byggetilladelse, at bygherre foretager de nødvendige ombygninger af veje og trafik anlæg, der sikrer, at den stigende trafik fra butik og den almindelige trafikstigning kan afvikles uden uacceptable forsinkelser.

Tilgængelighed

Som udgangspunkt skal udearealerne udføres i overensstemmelse med DS 105, for at sikre tilgængelighed for alle.

Opholdsarealer

Ved opførelse af boliger skal der anlægges udendørs opholdsarealer svarende til 100 % af boligernes bruttoetageareal og ved opførelse af erhverv, service og kontor skal der anlægges udendørs opholdsarealer svarende til 15 % af det samlede bruttoetageareal.

Ved opførelse udelukkende af detailhandel stilles der ikke krav om anlæggelse af udendørs opholdsarealer.

Aflysning af lokalplaner

Lokalplan nr. 341 for et centerområde ved Skansevej, vedtaget af Hillerød Byråd den 28. februar 2007, aflyses helt.

Lokalplan nr. 14 for et område ved Skansevej, vedtaget af Hillerød Byråd den 25. september 1980, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 371 for et lokalcenter ved Skansevej.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering. Det er besluttet, at tagvand og overfladevand skal separeres i lokalplanområdet. Der kan stilles krav til forsinkelse f.eks. via bassin/rørbassin samt til rensning inden udledning til sø/vandløb.

For at undgå, at den offentlige del af kloaksystemet bliver overbelastet, er der grænser for, i hvor stor udstrækning forskellige typer arealer må befæstes.

Note:

Befæstelsesgraden angiver, hvor meget overfladevand der maksimalt må afledes til kloak-/regnvands-systemet.

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.

Befæstelsesgraden må maksimalt være 0,8 inden for lokalplanområdet.

På grund af større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelse til følge, skal der lægges et forsigtighedsprincip ind i lokalplaner med hensyn til placering af byggefelter og evt. fastsættelse af byggekoter for ny bebyggelse.

Da der her er tale om et allerede bebygget område, er der ikke foretaget en samlet risikovurdering i forhold til ekstremregn, men bygherre anbefales at få udarbejdet en risikovurdering forud for udarbejdelse af byggesøgning med forslag til fastsættelse af stuegulvskote.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser.

Byrådet henstiller til, at der ved vedligehold af ubebyggede arealer ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller lignende, der kan indebære en risiko for grundvandet.

Varmeplanlægning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, fjernvarme, der varetages af Hillerød Varme A/S.

Når ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, kan kommunen dispensere fra lokalplanens tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S.

Elforsyning

Lokalplanområdet tilsluttes Verdo EI-Net.

Affaldshåndtering

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

Forurening

Lokalplanområdet er klassificeret som et område, der kan være lettere forurennet.

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.

Ejer her oplyst, at de har funder jordforurening. Hillerød kommune har ikke yderligere kendskab til jordforurening i lokalplanområdet. 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.

Hele lokalplanområdet er udlagt til centerformål med en blanding af boliger og erhverv mv. Kombinationen af boliger og erhverv kan give anledning til konflikter mellem de forskellige anvendelser i de enkelte bygninger. Der kan typisk opstå gener i form af lugt fra restauranter og /eller musikstøj fra værthuse, diskoteker og lignende samt støjgener i forbindelse med varelevering til butikker og kundeparkering.

For at forebygge lugt- og støjgener, skal det ved etablering af de erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

Metodiske undersøgelser har påvist, at der er støjpåvirkning ved opførelse af en dagligvarebutik for de omkringliggende boliger, hvorfor et støjhegn er nødvendigt i naboskel langs parkeringsarealer, idet det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes.

Ved varelevering samt på parkeringsarealer skal opmærksomheden på støjniveauet skærpes. Det er en forudsætning for byggetilladelse til opførelse af en dagligvarebutik, at der etableres støjskærme langs parkeringsarealer ved naboskel, for at minimere støjgener for naboer. Det anbefales, at støjskærme dimensioneres således, at støjgener minimeres mest muligt. Udformningen af støjskærme skal godkendes af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggeansøgningen.

Museumsloven

Ifølge Folkemuseet er der ikke registreret noget i lokalplanområdet, der giver anledning til at foretage arkæo-

logiske udgravninger. Det kan dog ikke udelukkes, at der ved realisering af anlægsarbejder kan påtræffes fortidsminder, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I givet fald er bygherre forpligtet til at indstille anlægsarbejdet i det omfang, det berører det fundne, og indberette fund til Folkemuseet. Museet vil så beslutte, hvornår anlægsarbejdet kan genoptages. Skjulte fortidsminder, i form af f.eks. bopladser og grave er beskyttet af Museumsloven, kap- 8, § 27, stk. 2.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet ligger i en afstand af 145 meter fra Præstevang Kirke. Kirken er i forvejen omgivet af bymæssig bebyggelse. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke kirkeomgivelserne eller oplevelsen af kirken. Opførelse af bebyggelse over 8½ meter kræver dispensation, jf. Naturbeskyttelsesloven §19 og 65.

Miljøvurdering

Teknik Planlægning har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, § 4, stk.2 og bilag 2. Konklusionen på screeningen er, at lokalplanen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Planen omfatter ikke projekter i lovens bilag 3 og 4.

Da lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, udarbejdes der ikke miljøvurdering af lokalplan nr. 371, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2.

Screeningen har været i høring hos relevante myndigheder og organisationer og der er ikke indkommet indsigelser.

I forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget, har Byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering. Beslutningen offentliggøres i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanområdet ligger ved krydset af Skansevej/Tamsborgvej/Dyrehavevej og udgør hovedsagligt den sydlige del af lokalcentret ved Skansevej.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik, mindre udvalgsvarebutikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke gengivende erhverv, inden for lokalplanområdet.

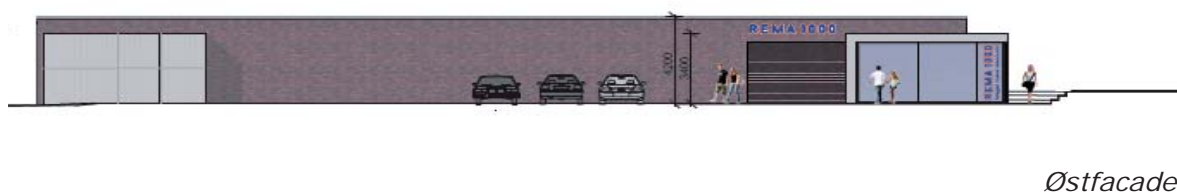
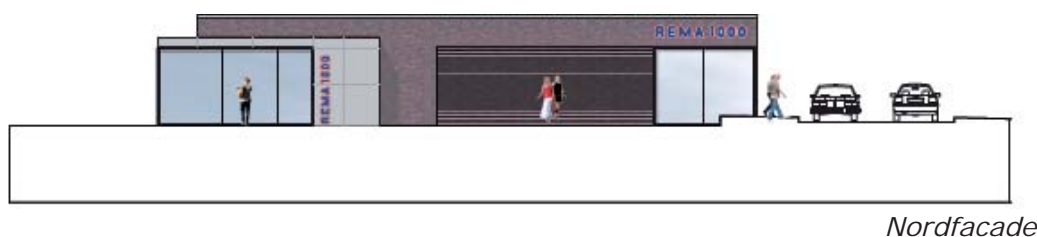
Der gives mulighed for at etablere ny bebyggelse i området med en samlet bebyggelsesprocent på 60.

Områdets nuværende bygning, der ligger ud til Skansevej, kan rives ned.

Vejadgang til området skal primært ske fra Skansevej og sekundært fra Dyrehavevej. Vejadgangen fra Dyrehavevej kan benyttes til varelevering til ny bebyggelse, som kan opføres ud til Tamsborgvej samt til parkeringspladser beliggende ud til Dyrehavevej.

For at sikre et arkitektonisk sammenhængende område stilles der desuden krav til bebyggelsens materialer og udformning samt til områdets beplantning.

Nedenfor er et eksempel på, hvordan dagligvarebutikken kunne komme til at fremstå:



Eksempel på illustration set fra Skansevej

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, at området anvendes til centerformål,
- at skabe det planlægningsmæssige grundlag for at udlægge et lokalcenter til dagligvarebutik og små udvalgsvarebutikker, til at dække det daglige behov for indkøb i lokalområdet.
- at angive vejadgang til området og
- at udlægge et areal til parkeringspladser.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 1ae og 2 af Sandviggård, Hillerød Jorder, og del af vejarealerne litra "a" Sandviggård, Hillerød Jorder, litra "b" Sandviggård, Hillerød Jorder, litra "ae" Hillerød Overdrev og litra "æ" Hillerød Markjorder, samt alle matrikler, der, efter denne lokalplans vedtagelse, udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2 og 3, som angivet på kortbilag B.

2.3

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af butikker, herunder dagligvarebutikker, etageboliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke gengivende erhverv, som naturligt hører til

i området.

3.2 Detailhandel

Inden for lokalplanområdet må der indrettes i alt 1.100 m² detailhandel, her af 1.000 m² bruttoetageareal til dagligvarer samt 100 m² bruttoetageareal til udvalgsvarer. Herudover kan der indrettes op til 100 m² til Personalefaciliteter.

Der udlægges ikke areal til pladskrævende varer i lokalplanområdet.

Note: Banker og lignende regnes ikke som værende detailhandel.

3.3 Anvendelse af etager

Stueetager skal udnyttes til detailhandel og udadvendte servicefunktioner.

3.3 Tekniske anlæg

Inden for lokalplanområdet kan der etableres de nødvendige transformerstationer og øvrige lignende tekniske anlæg til sikring af lokalplanområdets forsyning.

§ 4 Udstykninger

4.1 Matrikulære sammenlægninger

I forbindelse med udstedelse af tilladelse til etablering af den bebyggelse og de anlæg, der gives mulighed for i lokalplanen, stilles der krav om matrikulære sammenlægning af matriklerne inden for lokalplanområdet.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Der kan ske udstykning af arealer for etablering af tekniske anlæg uanset grundstørrelsen. (Byggelovens § 6A stk. 1 og stk. 3)

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang skal ske som angivet på kortbilag C. Den primære vejadgang til lokalplanområdet må kun finde sted fra Skansevej.

Der må herudover etableres en sekundær adgangsvej til lokalplanområdet fra Dyrehavevej, såfremt denne kun har til formål at betjene et mindre antal parkeringspladser placeret tæt på Dyrehavevej og/eller varelevering til butikker opført inden for delområde 1.

5.2 Parkering

Der skal udlægges og anlægges et areal til parkering svarende til mindst:

1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig, 1 parkeringsplads pr. 25 m² detailhandel, 1 parkeringsplads pr. 50 m² service-, liberal- eller kontorerhverv, 1 handicap parkeringsplads pr. 20 parkeringspladser

Herudover skal der anlægges 18 offentligt tilgængelige parkeringspladser. De offentligt tilgængelige parkeringspladser må ikke rumme parkering med tidsbegrænsning og skal markeres som offentligt tilgængelige parkeringspladser, jf. § 8.19.

Parkeringspladserne skal i princippet etableres som angivet på kortbilag E. Alternativt kan parkering foregå under terræn.

Parkeringsarealer kan etableres med græsarmering.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1

Alle ledninger, herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, el, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag C.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Indgangspartier, varegårde, carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse, kundevognshuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne.

Containere til renovation skal afskærmes med beplantning eller integreres i bebyggelsen.

Varegård til detailhandel skal afskærmes med hegn eller integreres i bebyggelsen. Hegn må ikke være gennemsigtigt som f.eks. trådhegn.

7.3 Placering af bebyggelse

Delområde 1

Ny bebyggelse skal placeres så facaden er parallel med retningen af Tamsborgvej.

Delområde 2

Ny bebyggelse skal placeres så facaden er parellel med retningen af Skansevej.

7.4 Afstand til skel

Delområde 1

Ny bebyggelse må maksimalt placeres 3 meter fra vej-skel mod Skansevej og 6 meter fra vejskel mod Tamsborgvej.

7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60% for området under ét.

7.6 Etager

Ny bebyggelse må højst opføres i 1½ etage og må maksimalt gives en højde på 8,5 meter.

7.7 Niveauplan

Niveauplan og stuegulvskote fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.8 Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse, som vist på kortbilag C, kan nedrives.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Generelt

Ny bebyggelse skal inden for hvert af delområderne fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

8.2 Helhedsvirkning

Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivnende bebyggelse med hensyn til proportioner, materialer og farvesætning.

Ny bebyggelse skal understrege en arkitektonisk helhedsvirkning og en veltilrettelagt indpasning på denne hjørnegrund.

8.3 Facader

Facader skal udføres som teglstensmur. Facader kan fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret i far-

ver, der er tilpasset de eksisterende bygningers facader.

Mindre dele af facaden kan udføres med lette beklædninger, såsom træ, glas, m.v.

Sekundære bygninger må også udføres i andre materialer, f.eks. glas, træ, stål og aluminium med ikke reflekterende overflader.

Facader skal rumme vinduer ud mod vej og indgangspartier til erhverv i stueetagen skal orientere sig mod vej.

Der skal være variation i facaden ud mod de omkringliggende veje, f.eks. i form af kviste, skiftedybde i murværket m.m.

Delområde 1

Såfremt ny bebyggelse anvendes til detailhandel, dagligvarebutik skal murværket udføres med en varieret skiftedybde i felter, i princippet som illustreret i redegørelsen i afsnittet "Lokalplanens idemæssige indhold". Indgangsparti til detailhandel, dagligvarebutik i stueetagen kan orientere sig mod parkeringsareal.

8.4 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og skal placeres, således at de indgår som en integreret del af arkitekturen.

8.5 Tagform

På bygninger med mere end en etage skal tage opføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 45° - 50° i forhold til det vandrette plan eller med ensidig taghældning, hvor hældningen sker ned mod de omkringliggende veje.

Ved ombygning og tilbygning af eksisterende tag kan taget dog udføres med samme vinkel, i forhold til det vandrette plan, som den eksisterende bygning.

Tage på bygninger, udelukkende indeholdende detailhandel, dagligvarebutik må herudover opføres, så de syner flade.

8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædning på tage med rejsning skal udføres med røde tegl tagsten. Tage, der syner flade skal udføres med tagpap eventuelt med et lag skifergrus oven på tagpappen. Tagrender og tagnedløb skal udføres af stål. Solfangere på tage kan godkendes, hvis anlægget i sin

placering og udformning tilpasses bebyggelsen.

Når området/en ejendom separatkloakeres, kan miljømyndigheden stille særlige krav til ydre bygningsmaterialer og befæstede arealer for at hindre at miljøskadelige stoffer udvaskes til sø/vandløb. F.eks. Kan kobber og zink i visse vandmiljøer være problematiske.

8.7 Sokler

Sokler må udføres i en maksimalt højde af 0,6 m. Således skal kældre, der på grund af terræn har en delvis fri facade, udføres som ydervægge. Niveauregulerende sokkel kan opføres i skel

8.8 Småbygninger

Mindre bygninger som indgangspartier, varegårde, skure, carporte, kundevognshuse og depoter skal opføres efter et samlet projekt, der er tilpasset arkitektur og materialevalg på hovedbygning.

8.9 Døre og vinduer

Døre og vinduer skal udføres med rammer og karme af træ eller metal eller en kombination af disse materialer. Der må ikke anvendes plast i disse bygningsdele.

8.10 Skiltning

Al skiltning må kun ske efter Byrådets forudgående godkendelse.

Al skiltning skal tilpasses husets arkitektur, herunder proportioneringen, materialerne og facadeopdelingen samt det område, som huset er beliggende i. Skiltning i vinduer skal forekomme ensartet med hensyn til placering for hver enkelt bygning.

8.11 Facadeskiltning

Facadeskiltning skal ske ved bemaling direkte på facaden, i felter, mindre skiltebånd eller med enkelte bogstaver. Facadeskilte skal anbringes på facaden i forbindelse med døre eller vinduer.

Facadeskiltning, der er udført eller fremtræder som ubrudte sammenhængende skiltebånd over en hel facade, må ikke finde sted. Skiltning, som har karakter af facadebeklædning påsat murflade må ikke finde sted. Hvis en butik strækker sig over flere forskellige facader, skal skiltningen underordne sig de forskellige facader. Det vil bl.a. betyde, at skiltning ikke må fortsætte udelt over bygningens skel. Forskellige virksomheders skilte anbragt på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning. Skilte må ikke indeholde

reklamering. Skilte skal have facademur omkring hele skiltet.

Skilte må have følgende indhold:

- Indehaverens navn og/eller adresse
- Virksomhedens eller branchens navn
- Bomærke, hvis der er tradition herfor, eller hvis bomærket skønnes at indeholde en grafisk kvalitet.

Note: Der er i Hillerød Kommune tradition for, at skiltningen i byen består af løse bogstaver opsat på facaden. Dette særpræg ønsker kommunen at bevare.

8.12 Gavlskilte og gavludsmykning

Der må ikke opsættes skilte på høje gavle. Byrådet kan dog i særlige tilfælde tillade et mindre gavlskilt, hvis det efter Byrådets skøn tilpasser sig husets arkitektur og fremtræder sobert og har udsmykningsmæssig værdi. Gavl-udsmykning i form af f.eks. maleri må kun ske efter Byrådets forudgående godkendelse.

8.13 Udhængsskilte

Der må maksimalt opsættes ét udhængsskilt for hver butik. Dog kan der opsættes ét til hver gadeside, hvis butikken ligger på et hjørne. Udhængsskilte, der er placeret vinkelret på facaden, skal udformes med en grafisk kvalitet, så de virker enkle og lette. Udhængsskilte skal placeres mindst 2,3 m over fortovsniveau og maksimalt 0,8 m ud fra facaden. Udhængsskilte må ikke være tykkere end 15 cm.

Bannere, d.v.s. udhængsskilte, som lodret strækker sig over flere etager, må ikke etableres. Bannere, som placeres vinkelret på facaden i stueetagen, kan tillades, hvis de ikke placeres længere end 30 cm ud fra facaden og i øvrigt ikke er til gene for hverken gående eller kørende trafikanter.

8.14 Henvisningsskilte

Henvisningsskilte må maksimalt være 0,25 m² og er i øvrigt underlagt bestemmelserne i § 8.10, § 8.11, § 8.12, § 8.13, § 8.14, § 8.15 og § 8.16. Hvis en bygnings facade mod vej ligger trukket så meget tilbage fra fortov eller vej, at skiltning på facaden ikke vurderes hensigtsmæssig, kan der opsættes et skilt mod vejen. I så fald er det Byrådet, der i hvert enkelt tilfælde vurderer nødvendigheden af at skilte mod vejen/fortovet. Der kan desuden opsættes et henvisningsskilt ved indkørsel til parkeringsarealer. I et skilt med indvendig belysning må kun skiltets tekst/bomærke være lysende. Teksten/bomærket kan også oplyses med et mindre spot.

8.15 Lys og lysskiltning

I et skiltebånd med indvendig belysning må kun teksten/bomærket være lysende. Løse bogstaver med indvendig belysning skal udføres med lukkede bogstaver. Løse bogstaver kan dog også belyses bagfra så der opnås en "Corona-effekt" således at det enkelte bogstav ses med en lysende kant. Skilte kan belyses med spots, hvis armaturet er spinkelt og holdt i materialer, der er neutrale i forhold til facaden. Spots må ikke placeres over underkanten af førstesalsvinduer og må ikke belyse andre dele af facaden end skiltningen.

Ingen belysning må være til gene for kørende og gående trafikanter eller for naboer.

8.16 Reklamering

Tilklæbning og blænding af vinduer, altandøre og lign. må ikke finde sted. Midlertidige reklamer kan dog opsættes som streamere i vinduespartier. Reklamer/tilbudsskilte må ikke opsættes mod gade, men må gerne opsættes mod parkeringsarealer, som vender væk fra vejen. Der må ikke opsættes skilte og reklamer på kundevognshuse.

8.17 Flagning

Flagning med reklameflag og bannere er ikke tilladt.

8.18 Bill-bords og pyloner

Reklamering ved bill-bords eller lignende større skiltning må ikke finde sted. Der må maksimalt opstilles én fælles pylon med en max. højde på 3 m. og max. bredde på 1 m, placeret ved indkørslen til lokalcentret, men således at oversigten ved udkørslen ikke bliver forringet.

8.19 Offentlige parkeringspladser

Der skal skiltes med, at der på området findes 18 offentlige parkeringspladser.

8.20 Markiser

Der må ikke opsættes faste baldakiner eller faste halvtage.

Delområde 1

Der må ikke opsættes markiser. Dog kan der, ved anvendelsen detailhandel, opsættes en overdækning ved indgangen, som er integreret i bygningen. Opsætning af overdækning må kun ske efter Byrådets skøn.

Delområde 2

Der må opsættes markiser over en bygnings vinduer i stueetagen. Markisen skal kunne rulles ind efter virk-

Note: Formålet med markiser er at give skygge for butikkens varer. Kommunen ønsker ikke faste overdækninger i bybilledet, da disse ofte visuelt skærer bygningens facade over og skæmmes bygningens helhedsindtryk.

somhedens lukketid. Markiser skal underordnes facadens arkitektoniske udtryk med hensyn til placering, farve, materialer og udformning. Dvs. at markisen skal udføres i ensfarvet lærred og at farverne skal afstemmes bygningens øvrige farvesætning. Markiser kan udføres med angivelse af butikkens navn eller logo. Markisen må i øvrigt ikke anvendes til reklamering. Der må kun opsættes markiser over det enkelte vindue. Dvs. markiser ikke må etableres som én gennemgående markise over flere vinduer, som er adskilt med murflade eller døre imellem.

Opsætning af markiser må kun ske efter Byrådets skøn.

§ 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 retningslinier.

9.2 Niveaufri adgang

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.

9.3 Plan for udeareal

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for adgangsforhold, befæstelser, parkerings-, opholds- og friarealer, beplantning, belysning, terrænreguleringer, fremtidig drift af området m.v. herunder tilgængelighed for handicappede.

9.4 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering med mere end +/- 1,0 m over eksisterende terræn.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

9.6 Opholdsarealer

Der skal tilvejebringes udendørs opholdsarealer svarende til:

Der skal ved opførelse af boliger anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 100 % af boligernes

bruttoetageareal og ved opførelse af erhverv, service og kontor skal der anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 15 % af det samlede bruttoetageareal. Ved opførelse udelukkende af detailhandel stilles der ikke krav om anlæggelse af udendørs opholdsarealer.

9.7 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Hillerød Kommune til enhver tid gældende affaldsregulativ.

9.8 Hegn

Hegn mod vej må kun etableres som levende hegn.

Delområde 3

Der skal opføres et støjhegn på egen grund langs parkeringsarealer, i princippet som angivet på kortbilag E. Støjhegnet kan opsættes i skel.

Støjhegnet må maksimalt være 2,5 m højt og skal opføres i materialer og med et udseende, der i videst muligt omfang ligner almindelig hegning. Støjhegnet må således ikke opføres i beton- eller glasmur.

9.9 Oplag

Udendørs oplag, herunder vareoplag, både, camping- og skurvogne samt uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted. Dagligvarer og mindre butikker kan dog have et mindre oplag, hvis dette er under tag, og er udformet således at der indgår og harmonerer med bebyggelsens samlede arkitektur.

9.10 Beplantning

Der skal etableres beplantning i princippet som angivet på kortbilag D.

Beplantning skal ske med spidsløn, navr eller et lignende mellemstort træ, der er velegnet til byklima, og skal plantes med maksimalt 15 meters afstand.

9.11 Belysning

Belysning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende belysningsplan for Hillerød Kommune, der kan findes på kommunens hjemmeside.

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

Belysning af udendørs arealer skal afskærmes, så det

ikke er til gene for omgivelserne.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Miljøregler

For at forebygge lugt- og støjgener, er det en forudsætning for byggetilladelse til etablering af de erhvervs-mæssige aktiviteter i lokalplanområdet, at det sikres at gældende miljøregler kan overholdes. Støj fra lokalplanområdets butikker, virksomheder m.v. skal overholde de til enhver til gældende regler om grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder (p.t. fastsat i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984).

10.2 Lavenergi

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri.

Note: Byggeriet skal opføres som lavenergibyggeri efter bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement. I BR08 medfører det, som minimum, energiklasse 2, der for erhverv er fastsat som byggeri, med en energiramme på $(70 + 1600/A)$ kWh/m² pr. år, hvor A er det opvarmede etageareal.

10.3 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger, dog kan Hillerød kommune give dispensation fra kravet om tilslutning, når nyt byggeri opføres som lavenergibyggeri.

10.4 Spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger.

10.5 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt parkering, som anført under lokalplanens punkt 5.2.

10.6 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret den beplantning ved parkeringspladser, der er nævnt i § 9.10.

10.7 Veje og trafik anlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget de nødvendige ombygninger af veje og trafik anlæg, godkendt af vejmyndigheden.

10.8 Støjskærme

Delområde 1

Ved opførelse af detailhandel, dagligvarebutik skal der etableres støjskærme før ny bebyggelse tages i brug.

§ 11 Aflysning af lokalplan

11.1

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 341 for et centerområde ved Skansevej, vedtaget af Hillerød Byråd den 28. februar 2007, i sin helhed.

Lokalplan nr. 14 for et område ved Skansevej, vedtaget af Hillerød Byråd den 25. september 1980, ophæves for så vidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bygges eller iverigt 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 strider mod principperne i planen og 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

I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt

Hillerød Byråd den 24. juni 2010

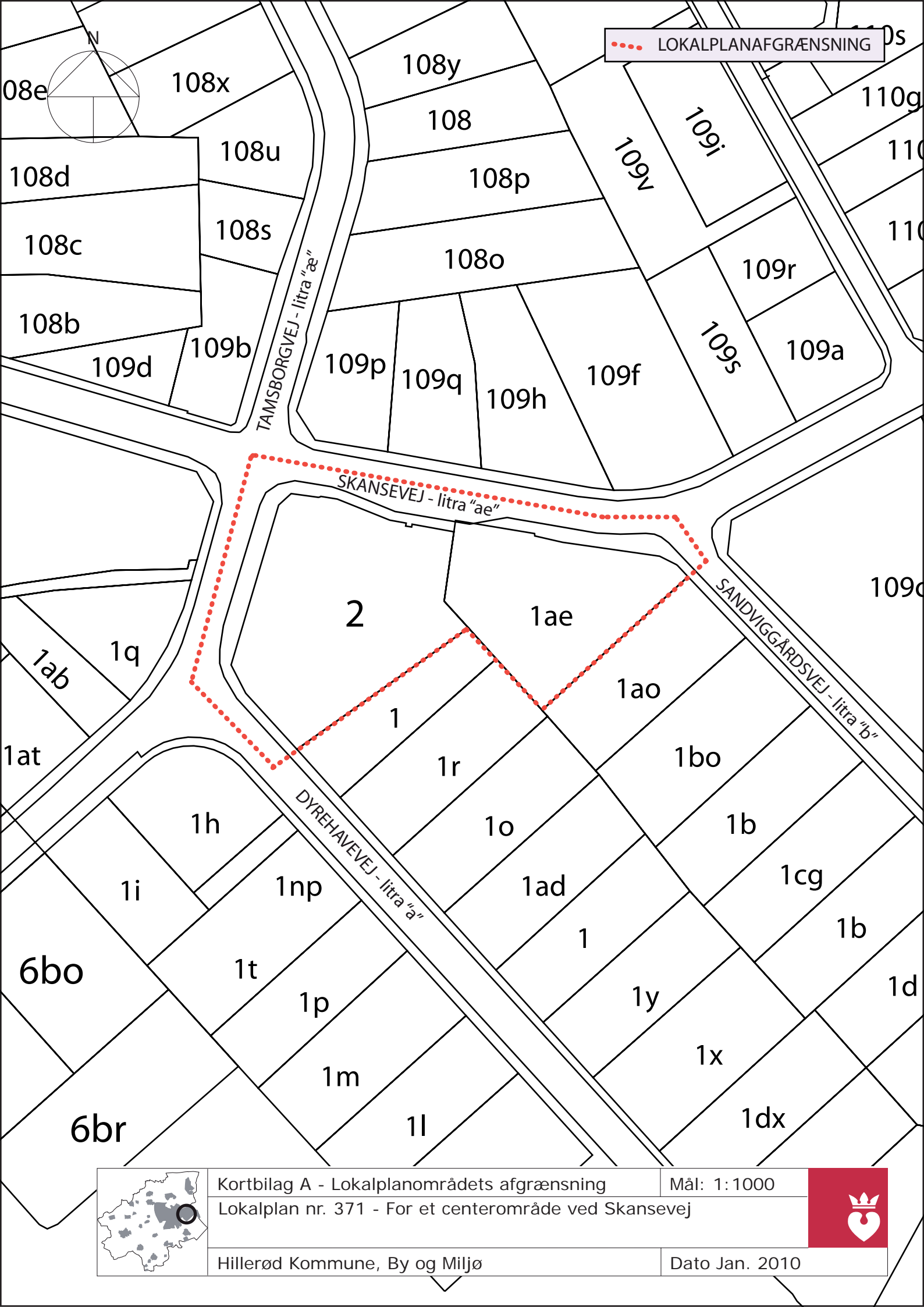


Kirsten Jensen
Borgmester

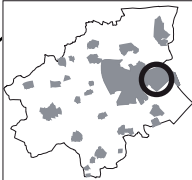


Erik Nygreen
Konst.kommunaldirektør

/



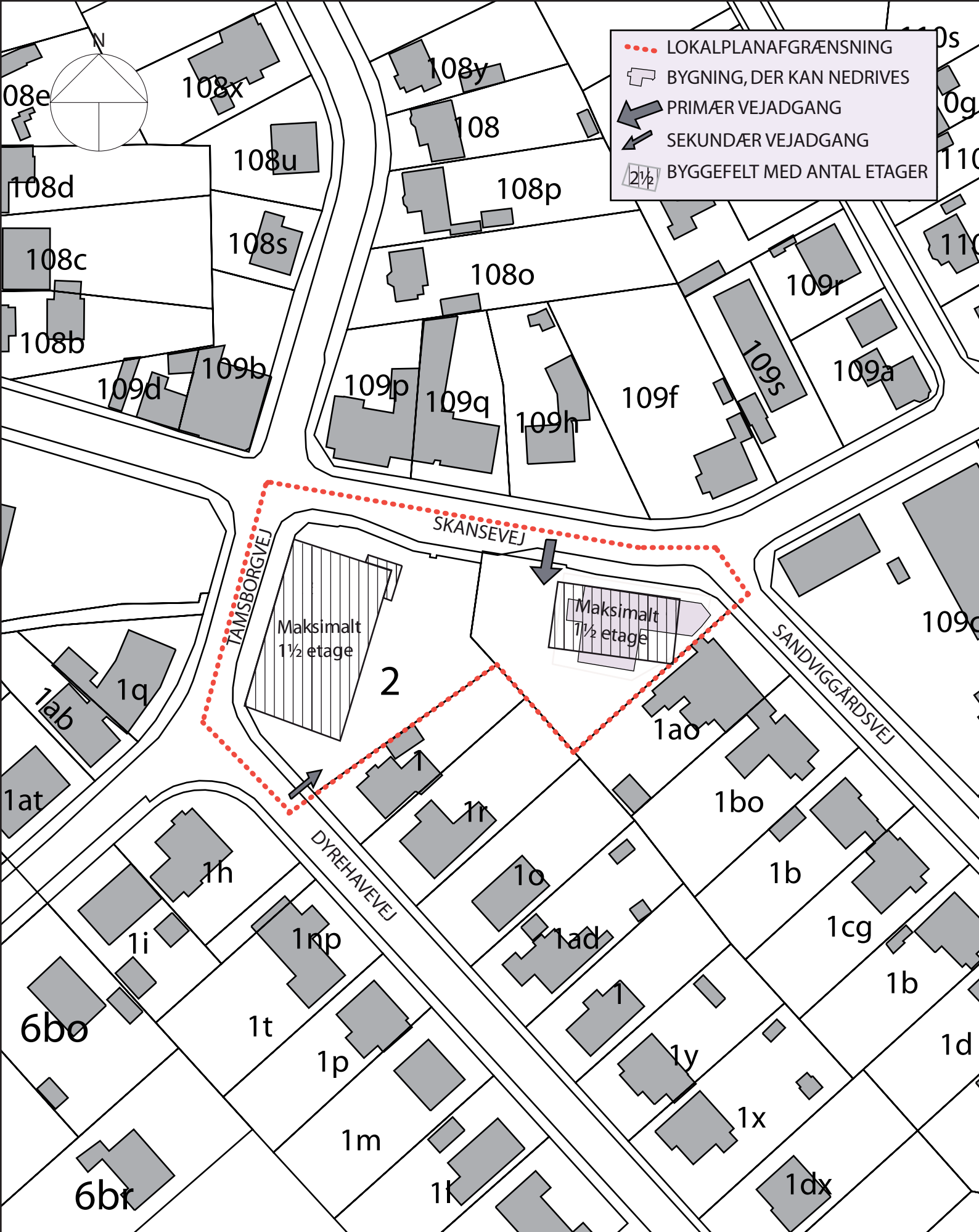
..... LOKALPLANAFGRÆNSNING



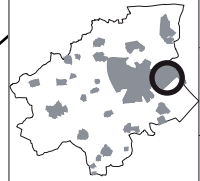
Kortbilag A - Lokalplanområdets afgrænsning
 Lokalplan nr. 371 - For et centerområde ved Skansevej
 Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:1000
 Dato Jan. 2010





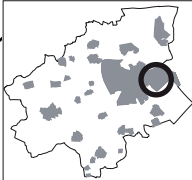
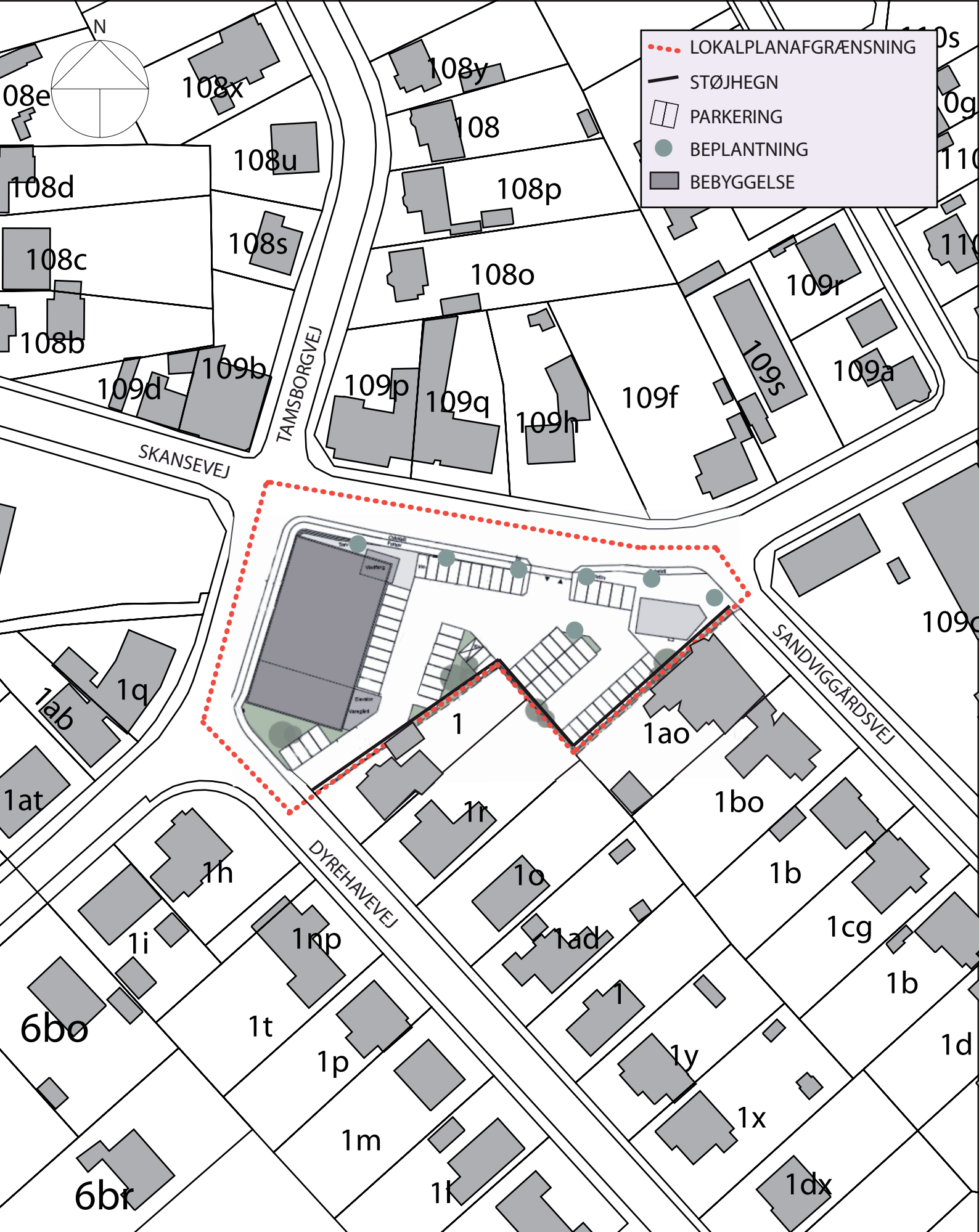
- LOKALPLANAFGRÆNSNING
- BYGNING, DER KAN NEDRIVES
- PRIMÆR VEJADGANG
- SEKUNDÆR VEJADGANG
- BYGGEFELT MED ANTAL ETAGER



Kortbilag C - Vejadgang og byggefelter
 Lokalplan nr. 371 - For et centerområde ved Skansevej
 Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:1000
 Dato: Jan. 2010





Kortbilag D - Illustrationsplan

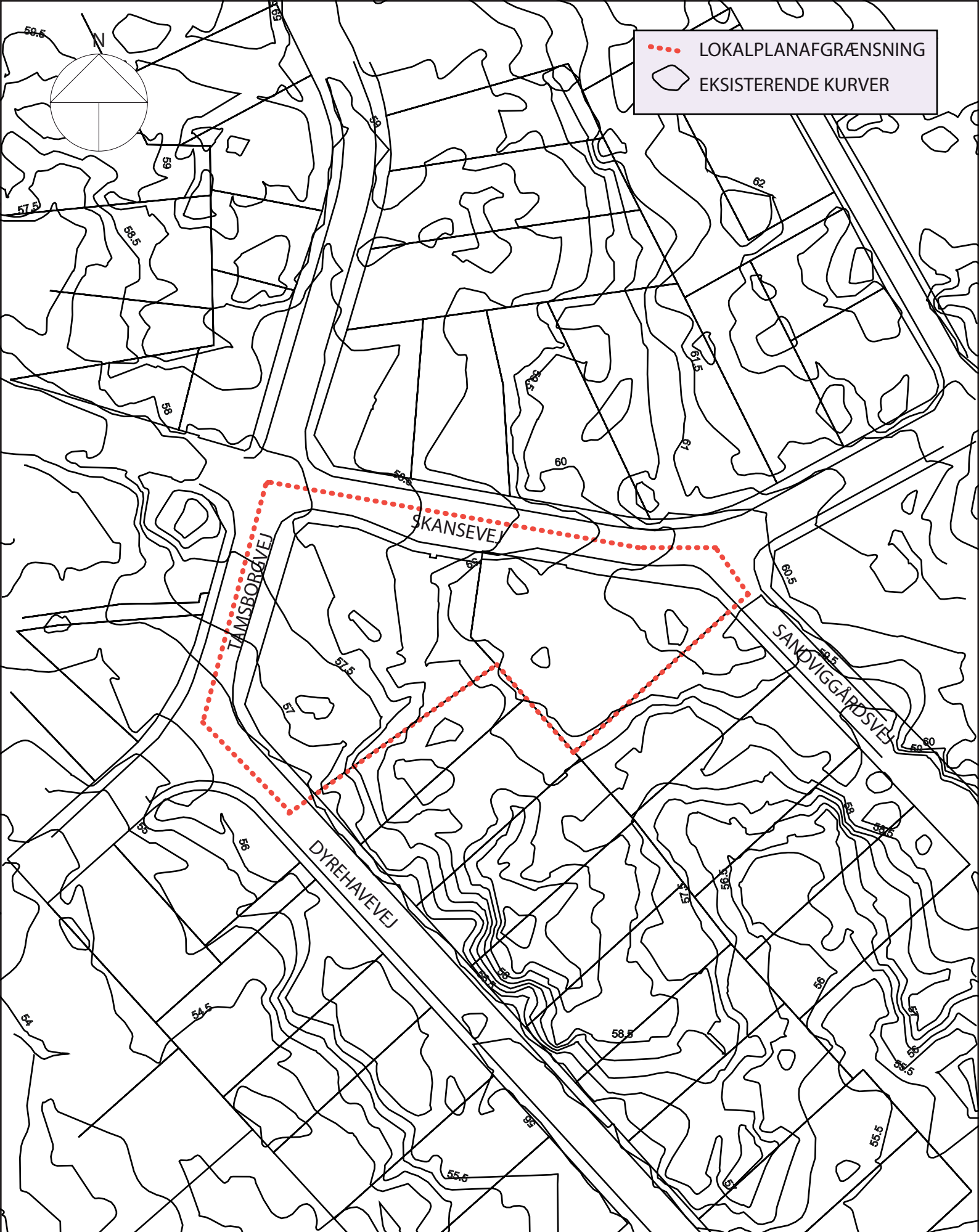
Mål: 1:1000

Lokalplan nr. 371 - For et centerområde ved Skansevej

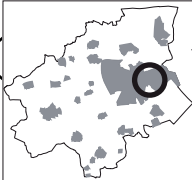
Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato Jan. 2010





..... LOKALPLANAFGRÆNSNING
 EKSISTERENDE KURVER



Kortbilag E - Eksisterende kurver
 Lokalplan nr. 371 - For et centerområde ved Skansevej
 Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:1000
 Dato: Jan. 2010

