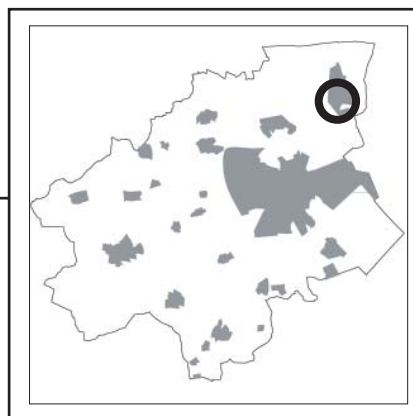




Lokalplan nr. 375  
for en dagligvarebutik i Nødebo.



**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. Eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der var lovligt etableret ved lokalplanens vedtagelse, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at bebygge, udstykke eller ændre anvendelsen af sin grund.

## Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid udarbejde forslag til lokalplaner. Dette skal dog gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i 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, efter at 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](http://www.hillerod.dk)) samt på PlansystemDK ([www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk)).

## Rettigheder og pligter

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten, på kommunens hjemmeside og på plansystemDK, 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 vedtages endeligt. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal offentliggøres i Hillerød Posten, at lokalplanen er vedtaget endeligt.

# Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
<b>Redegørelse</b>	<b>7</b>
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	12
Lokalplanens idémæssige indhold	12
<b>Lokalplanen</b>	<b>14</b>
§ 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	15
§ 7 Miljø	16
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 10 Ubebyggede arealer	18
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
12 Tilladelser fra andre myndigheder	21
§ 13 Aflysning af lokalplan	21
§ 14 Deklarationer	21
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	22
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	<b>23</b>
Kortbilag 1	Afgrænsning og matrikelkort
Kortbilag 2	Bebyggelse, trafik samt udearealer
Kortbilag 3	Illustration af dagligvarebutik

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø i samarbejde med Arkitekt MAA, Marianne Vest, Kildebjerg Erhvervshus.

Illustrationen på forsiden er udarbejdet af Marianne Vest.

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.

Luftfoto copyright: DDOby/land©, Copyright COWI

# Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 375 for en dagligvarebutik i Nødebo.

## Byrådsbehandling

### *Offentlig fremlæggelse*

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 8.6.2010 til og med den 3.8.2010. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 13 skriftlige høringsvar/høringsforslag til planforslaget.

### *Endelig godkendelse*

Byrådet har den 27. oktober 2010 godkendt den endelig vedtagne lokalplan nr. 375, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

### *§ 5.1 Veje - generelt*

*Der skal etableres trafikmæssige foranstaltninger og fodgængerovergange på Nødebovej og Kildeportvej, som illustreret principielt på kortbilag 2. Ved Nødebovej skal der tillige etableres et Torontoanlæg, samt en helle. Vejprojektet skal godkendes af Hillerød Kommune.*

### *§ 5.3*

*Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges areal til parkering svarende til min. 1 pr. 25 m<sup>2</sup> butik, hvoraf mindst 2 skal etableres som handicapparkeringspladser, samt et passende areal til cykelparkering.*

*Ved en etablering af en separat kiosk ud over de maks. 1.000 m<sup>2</sup> dagligvarebutik, kræves der ikke udlæg af parkeringspladser til denne funktion. Dette er begrundet i, at parkeringskravet ved kiosken vurderes størst når dagligvarebutikken er lukket, hvorfor der er tale om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser til denne funktion.*

### *§ 6.3*

*tilføjes;*

*Der gøres opmærksom på, at der er eksisterende ledninger inden for lokalplanområdet.*

### *§ 10.7 ændres fra hæk/pur til Naturstengærde*

*Der skal etableres et naturstengærde ud mod Nødebovej og Kildeportvej, som i princippet illustreret på kortbilag 2. Naturstengærdet skal have en højde på omkring 0,8 meter, og må ikke dække for oversigten ved udkørslen.*

*Derudover indarbejdes det reviderede supplement til trafikanalysen i redegørelsen.*

*Ændring af parkeringskrav medfører en revidering af kortbilag 2 i forhold til antal parkeringspladser, samt ændring i redegørelsen i forhold til krav til parkering.*

#### *Offentlig bekendtgørelse*

Den endelige lokalplan er blevet offentligt bekendtgjort på Kommunens hjemmeside og på [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk). Personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat hørings svar mod planen, vil modtage byrådets svar derpå. Lokalplanen offentliggøres i Hillerød Posten den 9. november 2011.

## 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 skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
- Miljøministeriet, Miljøcenter Roskilde,
- Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål

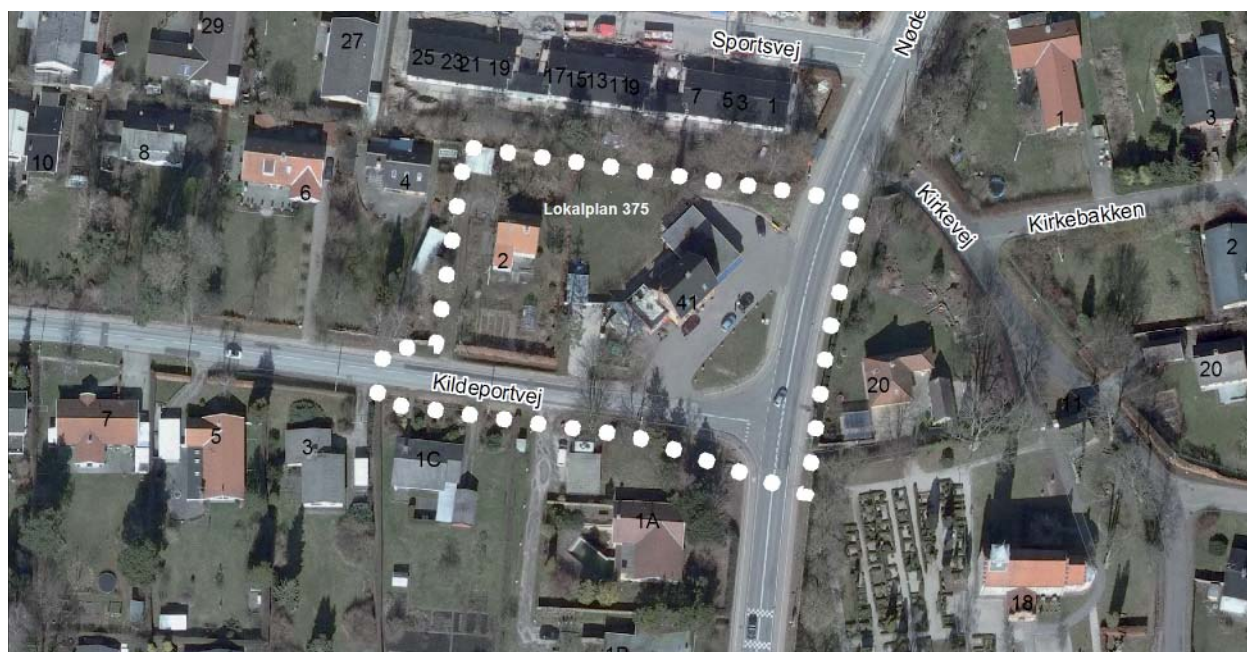
I Kommuneplanen åbnes mulighed for at etablere dagligvarebutik, samt en mindre del til en anvendelse til service i form af apotekerudsalg, posthus, pizzeria etc. til forsyning af områdets nærmiljø, indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for anvendelse, adgang, parkering, afskærmning og udformning, som kan sikre en god tilpasning af funktionen til Nødebo by.

Lokalplanen giver mulighed for at placere max. 1100 m<sup>2</sup> butikksbebyggelse parallelt med Kildeportvej. Parkeringsarealerne omfatter min. 40 parkeringspladser, heraf 2 handicappladser til betjening af dagligvarebutikken. Der skal anlægges trafikforanstaltninger på Nødebovej og Kildeportvej for at sikre trafiksikkerheden lokalt i området.

## Lokalplanens område

Lokalplanens område består af Nødebovej 41, matr. nr. 4ak på 1124 m<sup>2</sup>, samt Kildeportvej 2, matr. nr 4af på 1544 m<sup>2</sup> samt en del af offentligt vejlitra a, samt del af vejlitra b, der forudsættes nedlagt i.h.t. vejloven. Nødebovej 41 anvendes i dag til købmand, pizzeria, frisør samt bolig på 1. og 2. sal. Kildeportvej 2 er idag en villa i 2 etager. Ejendommene forudsættes nedrevet inden opførelse af den planlagte dagligvarebutik og servicebygning.



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fingerplanen 2007

Området er i fingerplanen defineret som en del af det ydre storbyområde. Lokalplanområdet er beliggende i en eksisterende byzone, og er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

### Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 åbnes mulighed for at etablere et lokalcenter indenfor rammeområde 12C1, der indbefatter nærværende lokalplanområde.

Rammeområde 12C1 foreskriver en anvendelse til centerformål, butikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Bebyggelsesprocenten for området er på maks. 40 og maks. antal etager er 1,5.

Ifølge kommuneplanens retningslinje 2.3.6 skal nyt byggeri i Hillerød Kommune opføres i en energiklasse, der til enhver tid er et trin bedre end den lovbundne energiramme.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplanrammerne.

### 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.

### Detailhandel

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til dagligvarebutik. Lokalplanområdet har en rummelighed på maks. 1.100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til dagligvarer, i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, hvoraf de 100 m<sup>2</sup> er eksisterende dagligvarer. Den enkelte dagligvarebutik må maks. være på 1.000 m<sup>2</sup> etagemeter.

### Parkering

Ifølge de generelle rammer i kommuneplan 2009 skal der indenfor lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til:

1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> butik.

Heraf skal der anlægges mindst 1 handicapparkeringspladser pr. 20 parkeringsplads, samt et passende areal til cykelparkering.



Ved en etablering af en separat kiosk ud over de maks. 1.000 m<sup>2</sup> dagligvarebutik, kræves der ikke udlæg af parkeringspladser til denne funktion. Dette er begrundet i, at parkeringskravet ved kiosken vurderes størst, når dagligvarebutikken er lukket, hvorfor der er tale om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser til denne funktion.

### Trafik

Forud for udarbejdelsen af lokalplanen er der gennemført en trafikanalyse, der vurderer den effekt etableringen af en dagligvarebutik på hjørnet af Nødebovej og Kildeportvej, vil have på det omkringliggende vejnet.

Analysen vurderer, at en dagligvarebutik af den størrelse vil medføre en fremtidig trafik til og fra butikken på 2.200 biler i døgnet med ca. 264 bilture i spidstimen. Det vurderes at det i overvejende grad er den eksisterende trafik, der vil køre til og fra butikken, altså trafik der alligevel kører på Nødebovej .

Trafikanalysen konkluderer, at der er et eksisterende problem med mangelfuld oversigt fra Kildeportvej i sydlig retning og at etableringen af en dagligvarebutik med en deraf øget trafik ved krydset Kildeportvej/Nødebovej, vil have konsekvenser for den lokale trafikikkerhed.

Der skal derfor etableres trafikforanstaltninger, med forbedring af oversigtsforhold, samt dæmpning af trafik på Nødebovej og Kildeportvej, og anlæggelse af fodgængerovergang i.h.t. kortbilag 2. Ved Nødebovej skal der i forbindelse med fodgængerovergangen etableres et Torontoanlæg, samt en helle. Der udlægges et cykelfelt i krydset Nødebovej/Kildeportvej til synliggørelse af cyklister, samt fremrykkelser af vigepligtsafmærkning til dette felt i.h.t. kortbilag 2. Der etableres en overgang til butikken under hensyn til trafikikkerheden. Den etableres så langt væk fra krydset Kildeportvej/Nødebovej som muligt.

Vareindlevering til dagligvarebutikken skal ske fra Kildeportvej. Området indrettes til at varetrafikken kan bakke ind fra Kildeportvej.

Der er i forbindelse med høringsperioden blevet stillet spørgsmål ved om trafikafviklingen kan forløbe tilfredsstillende i krydset, begrundet i at den allerede udarbejdet trafikanalyse ikke har medtaget retningsfordelingen på Nødebovej. Til at belyse dette er der blevet udarbejdet en supplerende trafikanalyse, der vurderer trafikafviklingen i krydset Kildeportvej/Nødebovej, med hensyn til trafikens retningsfordeling. Den første analyse tog udgangspunkt i et beregnet trafiktal på 870 biler i eftermiddagsspilstimen. Den talte spidstimetrafik angiver et trafiktal på 740 der fordeles med 64 % mod nord om eftermiddagen og 36 % mod syd. Disse tal er taget som udgangspunkt for en ny kapacitetsberegning for krydset, og konklusionen er, at beregningsresultaterne næsten er identiske med den oprindelige analyses resultater, hvorfor der ikke er begrundelse for at ændre på analysens konklusioner og anbefalinger. Den oprindelige konklusion er, at et vigepligtsreguleret vejkryds kan afvikle trafikken tilfredsstillende under

de givne forudsætninger. Der er endvidere en betydelig restkapacitet til at imødekomme både en større årlig vækst i trafikken, samt trafik til og fra kiosken.

#### **Tilgængelighed**

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

#### **Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter**

Byplanvedtægt nr. 41 for Nødebo-området, vedtaget af Hillerød Byråd d. 24. februar 1977, ophæves for den del af byplanvedtægtens område, der er omfattet af lokalplan nr. 375, for en dagligvarebutik i Nødebo.

#### **Deklarationer**

Servitutteredegørelsen har fundet følgende tinglyste tilstandsservitutter, der ved endelig vedtagelse af lokalplan 375, for en dagligvarebutik i Nødebo, foranlediges aflyst.

Matr nr. 4af, Nødebovej 41:

Servitut af 19.11.1945 dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

Servitut af 28.04.1949 dok. om benzintankanlæg.

Servitut af 24.07.1957 Tillæg til servitut lyst den 28.04 1949. Tillæg til kontrakt om benzintankanlæg.

Servitut af 07.09.1962 Tillæg til servitut lyst den 28.04. 1949. Tillæg til kontrakt om benzintankanlæg.

Matr. nr. 4ak, Kildeportvej 2:

Servitut af 19.11.1945 dok om bebyggelse, benyttelse mv

#### **Spildevandsplanlægning**

Jvf. Hillerød Kommunes Spildevandsplan 2009- 2012, skal området kloakeres så regnvand i videst mulig udstrækning nedsives. Regnvand som ikke kan nedsives skal bortledes til separat regnvandssystem. Befæstelsesgraden må ikke overstige 0,8 og lavere befæstelse skal tilstræbes. Eksempelvis med græsarmeringssten på parkeringsarealerne.

Der skal etableres forsinkelsesbassin; eventuelt underjordisk, svarende til maksimalt 1 l. sek. /ha.

#### **Grundvandsinteresser**

Området er beliggende i et område med 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**

Området skal tilsluttes naturgasnettet.

**Vandforsyning**

Vandforsyningen varetages af det lokale private vandværk, Nødebo vandværk.

**Elforsyning**

Området forsynes med el fra DONG.

**Affaldshåndtering**

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

**Forurening**

Lokalplanområdet er udtaget af områdeklassificeringen. Der er ikke registreret jordforurening indenfor området.

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

**Støjforhold**

Der skal i forbindelse med placering af vareindlevering, tekniske installationer samt andre støjende anlæg/aktiviteter og/eller foranstaltninger, planlægges så der i skel mod nabobeboelsen, kan overholde de til enhver til gældende regler om grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder (p.t. fastsat i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984).

Det må forventes, at der ikke kan leveres varer til butikken før kl. 7 om morgnen, for at kunne overholde grænseværdierne.

**Kulturmiljø**

I Kommuneplan 2009 er det et generelt mål at beskytte og synliggøre værdifuldt kulturmiljø.

Da lokalplanområdet er beliggende i kirkenære omgivelser må byggeri ifølge kommuneplanens retningslinje 3.4.9 kun gennemføres, hvis det ikke forringer samspillet mellem kirke, landskab el. landsbymiljø. Byggeriet gennemføres med størst mulig hensyn hertil.

**Museumsloven**

Folkemuseet har foretaget en arkivalsk kontrol og en besigtigelse af lokalplanområdet. Det kan ikke udelukkes at der i lokalplanområdet findes spor af skjulte fortidsminder jf. Museumslovens Kap 8, § 27, og nøddudgravning vil være lovpligtig. Museet anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse.

Hvis der i forbindelse med jord og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortids-

minderne. Skjulte fortidsminder, i form af fx. bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8, § 27, stk. 2.

### Miljøvurdering

Hillerød Kommune 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 lokalplanområdet er beliggende i et allerede bebygget område, indeholdende en købmand, en pizzeria, en frisør samt bolig. Etablering af en dagligvarebutik vil styrke forsyningen i lokalområdet og vil formodentlig medføre mere trafik, men vurderes ikke, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Da lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, udarbejdes der jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 ikke en miljøvurdering af lokalplan nr. 375.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 375 blev offentliggjort, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Lokalplanens idémæssige indhold

Dagligvarebutikken har som mål at skulle forsyne nærområdet med dagligvarer. Lokalplanen rummer mulighed for en dagligvarebutik på op til 1000 m<sup>2</sup>, samt mulighed for etablering af servicefunktioner såsom posthus, apotekerudsalg, pizzeria, etc.på maks. 100 m<sup>2</sup> i alt.

De eksisterende bygninger på Nødebovej 41, købmand, pizzeria, frisør samt bolig og Kildeportvej 2, en villa, forudsættes nedrevet.

Dagligvarebutikken placeres parallelt med Kildeportvej med indgangspartiet mod Nødebovej. Parkeringsarealet anlægges langs Kildeportvej og der anlægges et naturstengærde ud mod vejen, med henblik på at undgå blanding af naboer ved bilers forlygter fra parkeringspladsen og ved udkørsel, samt at skabe en afskærmning af P-pladsen. Ud mod vejene skal der plantes træer.

Som et led i etableringen af dagligvarebutikken, skal der etableres trafikforanstaltninger på Kildeportvej og Nødebovej for at sikre den lokale trafiksikkerhed, i form af hævede flader, fodgængerovergange, udvidelse af vejareal, etablering af helle, samt optegning af cykelsti.

Lokalplanområdet er beliggende på et centralt sted i Nødebo by i umiddelbar nærhed af kirken, og udformningen af bebyggelsen etableres med størst mulig hensyn hertil. Bygningen vil i sin udformning, materialevalg og skala tilpasse sig omgivelserne.

Bygningen etableres som en aflang og rektangulær bygning i et klassisk formsprog med dobbelt, parallelt saddeltag. Som facademateriale

anvendes tegl i høj kvalitet. Overdækningen foran indgangen integreres i bygningen, med henblik på at opnå et enkelt facadeudtryk.

Grundet kirkenæromgivelserne og den centrale placering i Nødebo by, er der fastsat skærpede krav til udformning af reklamering og skilting indenfor lokalplanområdet.

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

---

Lokalplanens formål er

- at sikre det planlægningsmæssige grundlag for at udlægge en dagligvarebutik, der dækker det daglige behov for indkøb i lokalområdet,
- at sikre at dagligvarebutikken får en fremtoning, der tager hensyn til kirkeomgivelserne, og at bygningen placeres og udformes med en bevidsthed om byggeriets synlighed i nærområdet,
- at opnå en trafikmæssig sikker adgang, og trafikafvikling i lokalplanområdet,
- at minimere energiforbruget ved at fastlægge bestemmelser om at byggeriet skal opføres som lavenergibebyggelse.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

---

### 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4af, og 4ak, begge Nødebo by, Nødebo.

Herudover omfatter lokalplanområdet en del af vejlitra a samt b. Del af vejlitra a og b forudsættes nedlagt i henhold til vejloven.

### 2.2.

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

---

### 3.1 anvendelse

Området må anvendes til detailhandel i form af dagligvarer. Foruden dagligvare må området anvendes til service i miljøklasse 1, såsom pizzeria, posthus etc.

### 3.2 detailhandel

Det samlede butiksareal inden for lokalplanområdet må højst udgøre 1.100 m<sup>2</sup>, beregnet som angivet i planloven. Den enkelte butiksenhed

må ikke have et butiksareal større end 1.000 m<sup>2</sup>.

De 1.100 m<sup>2</sup> er sammensat af 100 m<sup>2</sup> eksisterende dagligvarebutik og 1.000 m<sup>2</sup> til ny dagligvarebutik.

## § 4 Udstykninger

---

### 4.1 Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere. Der kan ske matrikelsammenlægning indenfor lokalplanområdet.

## § 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

---

### 5.1 Veje - generelt

Der skal etableres trafikmæssige foranstaltninger og fodgængerovergange på Nødebovej og Kildeportvej, som illustreret principielt på kortbilag 2. Ved Nødebovej skal der etableres et Torontoanlæg, samt en helle. Vejprojektet skal godkendes af Hillerød Kommune.

### 5.2 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Kildeportvej som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejadgangen til vareindlevering til dagligvarebutikken skal ske fra Kildeportvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

### 5.3 Parkering

Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges areal til parkering svarende til min. 1 pr. 25 m<sup>2</sup> butik, hvoraf mindst 2 skal etableres som handicapparkeringspladser, samt et passende areal til cykelparkering

Ved en etablering af en separat kiosk ud over de maks. 1.000 m<sup>2</sup> dagligvarebutik, kræves der ikke udlæg af parkeringspladser til denne funktion. Dette er begrundet i, at parkeringskravet ved kiosken vurderes størst, når dagligvarebutikken er lukket, hvorfor der er tale om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser til denne funktion.

## § 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

---

### 6.1 Ledninger

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

### **6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning**

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen, eller nedfældes i belægningen.

### **6.3 Forsinkelsesbassin**

Forsinkelsesbassin kan etableres både over terræn eller under terræn. I fald at forsinkelsesbassinet opføres over terræn, skal det udføres, så det indgår i områdets udearealer som et naturligt landskabs-element.

*Der gøres opmærksom på, at der er eksisterende ledninger inden for lokalplanområdet.*

## **§ 7 Miljø**

---

### **7.1**

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1.

### **7.2**

I forbindelse med bl.a. placering af vareindlevering og tekniske installationer, skal det sikres at der kan overholdes en grænseværdi som overholder de til enhver til gældende regler om grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder (p.t. fastsat i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984).

## **§ 8 Bebyggelsens omfang og placering**

---

### **8.1 Byggefelter**

Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 2.

### **8.2 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten må maks. være 40 for den enkelte ejendom indenfor lokalplanområdet, dog må der maks. opføres indtil 1.100 m<sup>2</sup> etageareal.

### **8.3 Højde**

Bygninger må opføres med en max. højde på 8,5 m. over terræn, hvoraf facaden maks. må udgøre 3,5 meter, målt fra niveauplan.

### **8.4 Etager**

Bygningen må maks. opføres i 1 etage.



## § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 9.1 Generelt

Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med de omgivende bebyggelser med hensyn til materialevalg, farver samt dimensioner.

### 9.2 Facader

Bebyggelsens ydervægge skal fremstå i en gul-rød teglsten som fra Egernsundtegl, f.eks. Nevada eller lign. Mindre eller sekundære bygninger kan opføres med facader i træ eller med trælamelbeklædning.

Facaden skal udformes med en variation i facaden, f.eks. ved frem- og tilbagespring som illustreret på kortbilag 3. Gavle skal udføres uden overgang fra facaden og i samme teglsten som facaden.

### 9.3 Sokler

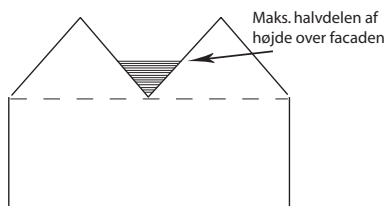
Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

### 9.4 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, således at de indgår som en integreret del af arkitekturen.

### 9.5 Tage

Tage skal udføres som dobbelte saddeltage med en taghældning på 40 til 45 grader. Der kan etableres en mindre teknisk installationsboks på taget som illustreret på kortbilag 3. Boksen skal have en afstand til gavl på mindst 7 meter, og må maks. udgøre halvdelen af tagets højde, målt fra facadehøjden og til kip. (se illustration)



### 9.6 Tag - kviste

Der må ikke etableres kvistudhæng på tag.

### 9.7 Tagmaterialer

Til tagbeklædning må kun anvendes rød uglaseret tegl.

### 9.8 Tagudhæng

Tagudhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 30 cm, målt vinkelret på facaden.

### 9.9 Overdækning/indhegning til indkøbsvogne

Der kan placeres en åben overdækning eller indhegning til indkøbsvogne uden for byggefeltet. Denne skal udføres så den fremstår i harmoni med bebyggelsen.

### 9.10 Skiltning - generelt

Skiltning og reklamering skal begrænses og må ikke virke skæmmende, eller være til gene for omgivelserne.

Skiltning må kun finde sted efter bygningsmyndighedens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

#### **9.11**

Al skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur, herunder proportionering, materiale og facadeopdeling.

Skiltning kan bl.a. bestå af et henvisningsskilt med en max. højde på 1,8 m og max. bredde på 0,8 m og placeret således at oversigten ved indkørslen til Kildeportvej ikke bliver forringet, som vist på kortbilag 2.

#### **9.12 Facadeskiltning**

Facadeskiltning skal ske ved bemaling direkte på facaden, eller med enkelte løse bogstaver. Skiltning der har karakter af facadebeklædning påsat murflade må ikke finde sted. Al skiltning skal godkendes af Hillerød Kommune inden opsætning.

#### **9.13 Lys og belysning af skilte**

I et skilt med indvendig belysning må kun skiltets tekst/bomærke være lysende. Løse bogstaver med indvendig belysning skal udføres som 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 spot, hvis armaturet er spinkelt og holdt i materialer, der er neutrale i forhold til facaden. Ingen belysning må være til gene for kørende og gående trafikanter eller for naboer. Der må opsættes neonskilte på facader i form af bøjede neonrør. Omfang og placering skal følge de øvrige bestemmelser i § 9 om skiltning på facader.

#### **9.14 Skilte på tag**

Der må ikke skiltes på tage.

#### **9.15 Reklamering**

Der må ikke opsættes permanente eller midlertidige reklamer på facader og gavle.

#### **9.16**

Flaging med reklameflag og bannere er ikke tilladt.

#### **9.17**

Reklamering ved bill-bords, pyloner eller lignende større skiltning, må ikke finde sted.

## **§ 10 Ubebyggede arealer**

---

### **10.1 Tilgængelighed**

For at sikre god tilgængelighed for alle, skal alle adgangs-, opholds- og

færdselsarealer udformes i overensstemmelse med kravene i DS 105 "udearealer for alle" eller i tilsvarende senere retningslinjer.

### **10.2 Niveaufri adgang**

Til alle enheder og funktioner i bygningers stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

### **10.3 Terrænregulering**

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden. Evnetuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding.

### **10.4 Renovation**

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

### **10.5 Beplantning af parkeringspladser**

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg, i form af opstammede træer. Parkeringsarealet skal beplantes, så det svarer til mindst 1 træ pr. 10 parkeringspladser.

### **10.6 Hegn**

Der skal etableres et begrønnet hegn mellem lokalplanområdet og nabobebyggelsen mod vest og nord. Hegnet kan udformes som et begrønnet støjværn, eller som en hæk mod nabobebyggelsen og et indvendigt støjværn.

### **10.7 Naturstengræde**

Der skal etableres et naturstengærde ud mod Nødebovej og Kildeportvej, som i princippet illustreret på kortbilag 2. Naturstengrædet skal have en højde på omkring 0,8 meter, og må ikke dække for oversigten ved udkørslen.

### **10.8 Befæstelse af veje**

Interne veje og parkeringsarealer skal være befæstet med et eller flere af følgende materiale: Røde og grå belægningssten, sort asfalt og/eller græsarmeringssten.

Hele vejprojektet, inkl. trafikforanstaltningerne på Nødebovej og Kildeportvej skal godkendes af Hillerød Kommune.

### **10.9 Belægning**

I henhold til Spildevandsplanen, må der maks. være en belægningsgrad indenfor lokalplanområdet på 80 %.

### **10.10 Udendørs oplag**

Udendørs oplag skal ske i lukkede varegårde, der udformes som en integreret del af bebyggelsen.

### 10.11 Plan for de ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for hvordan byggeprojektet lever op til lokalplanens retningslinjer og intensjoner i forhold til adgangsforhold, befæstelser, parkerings-, opholds- og friarealer, beplantning, belysning, stiforbindelser, terrænreguleringer, fremtidig drift af området m.v. herunder tilgængelighed for handicappede. Planen skal afleveres som et led i byggesagsbehandlingen.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

---

### 11.1 Miljøregler

For at forebygge lugt- og støjgener, er det en forudsætning for byggetilladelse til etablering af de erhvervsmæssige 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).

### 11.2 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget tilslutning til kloak, vand, el og varmforsyning i overensstemmelse med kommunens planer for området.

### 11.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udlagte parkeringspladser og udearealerne, samt beplantningen, er anlagt i det omfang som nævnt i lokalplanens § 5.3 og 10.5, samt som beskrevet i planen for de ubebyggede arealer, jf. 10.11.

### 11.4 Vej

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et vejprojekt som principielt illustreret på kortbilag 2 og dette er godkendt af Hillerød Kommune.

### 11.5 Lavenergi

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Dog skal byggeriet som minimum opfylde bygningsreglements krav til lavenergi klasse 1. jf. BR08 svarende til energiramme på:  $(50 + 1100/A)$  kWh/m<sup>2</sup> pr. år hvor A er det opvarmede etageareal.

## 12 Tilladelser fra andre myndigheder

---

### 12.1 Museumsloven

Hvis der indenfor lokalplanområdet er, eller afdækkes jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven. Ved fund af spor af fortidsminder skal museet straks tilkaldes.

### 12.2 Jordforureningsloven

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

### 12.3 Boligreguleringsloven

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

## § 13 Aflysning af lokalplan

---

### 13.1

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 41, for Nødebo-området, vedtaget af Hillerød Byråd den 24. februar, 1977, for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

## § 14 Deklarationer

---

Servitutteredegørelsen har fundet følgende tinglyste tilstandsservitutter, der ved endelig vedtagelse af lokalplan 375: Dagligvarebutik i Nødebo, foranlediges aflyst.

Matr nr. 4af, Nødebovej 41:

Servitut af 19.11.1945 dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

Servitut af 28.04.1949 dok. om benzintankanlæg.

Servitut af 24.07.1957 Tillæg til servitut lyst den 28.04 1949. Tillæg til kontrakt om benzintankanlæg.

Servitut af 07.09.1962 Tillæg til servitut lyst den 28.04. 1949. Tillæg til kontrakt om benzintankanlæg.

Matr. nr. 4ak, Kildeportvej 2:

Servitut af 19.11.1945 dok om bebyggelse, benyttelse mv.

## § 15 Lokalplanens retsvirkninger

---

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke 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 27. oktober 2010

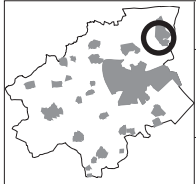
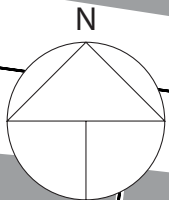
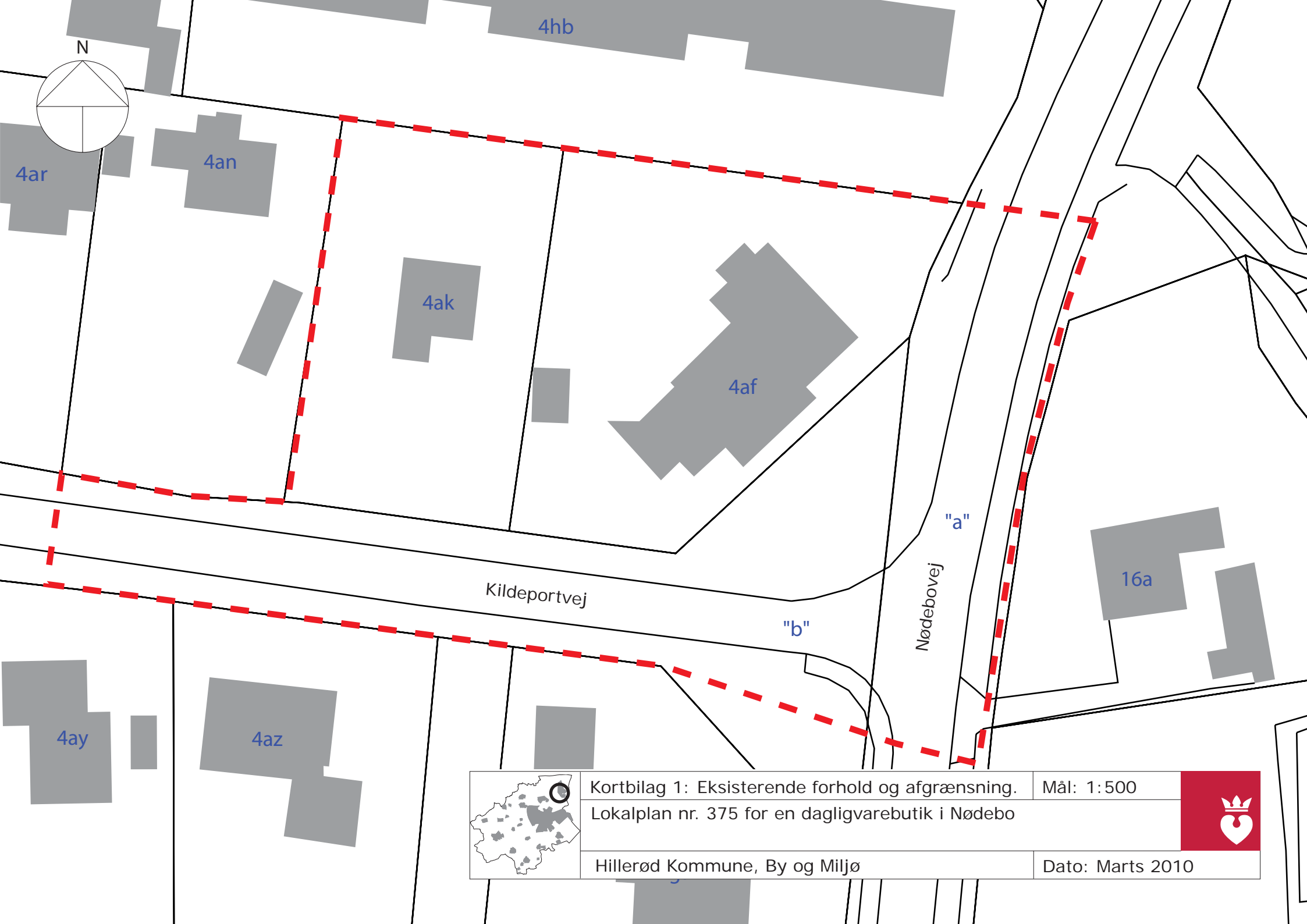


Kirsten Jensen  
borgmester



Erik Nygreen  
kommunaldirektør

/



Kortbilag 1: Eksisterende forhold og afgrænsning.  
Lokalplan nr. 375 for en dagligvarebutik i Nødebo

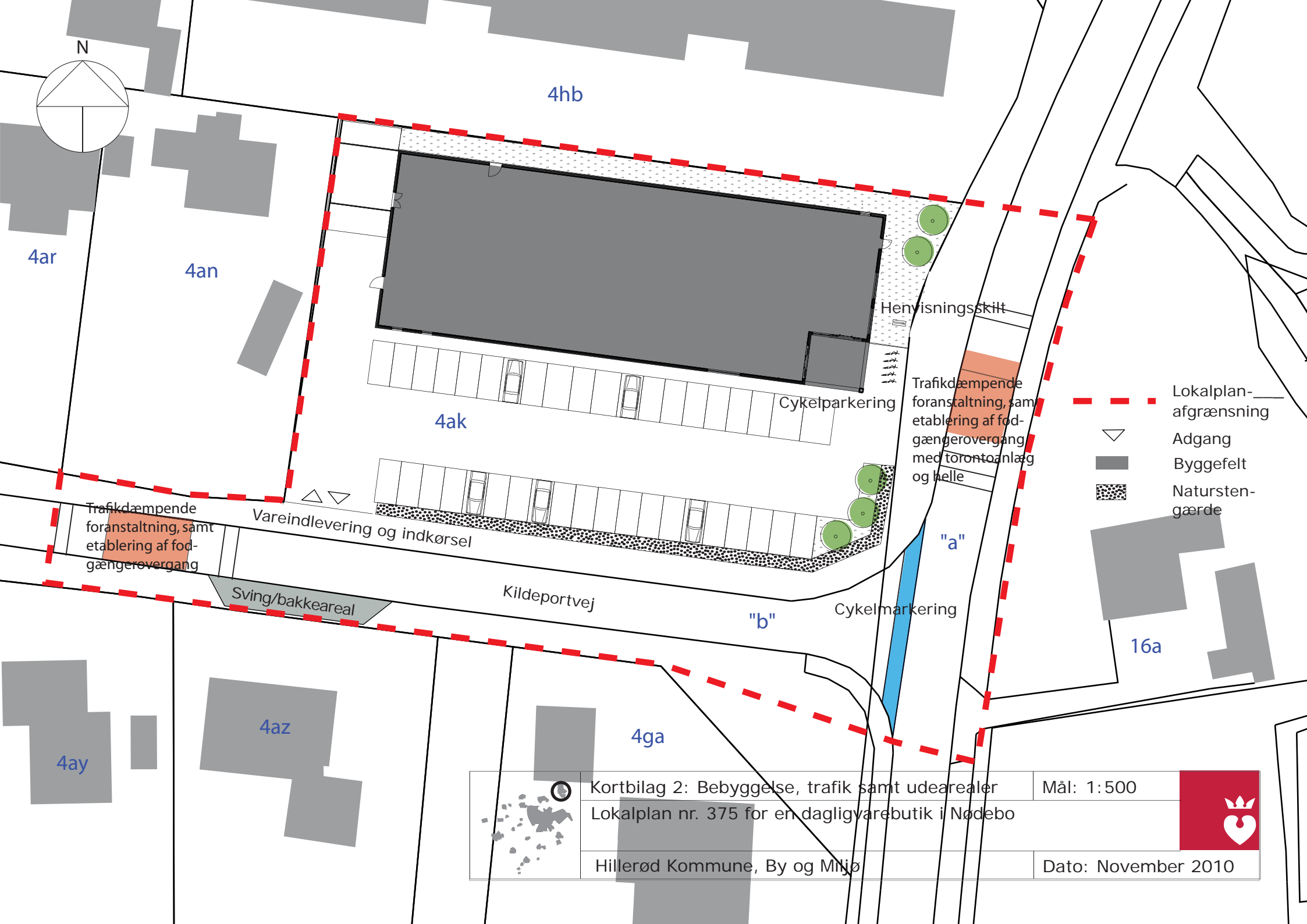
Mål: 1:500

Hillerød Kommune, By og Miljø



Dato: Marts 2010







-  Lokalplan-afgrænsning
-  Adgang
-  Byggefelt
-  Natursten-gærde

	Kortbilag 2: Bebyggelse, trafik samt udearealer	Mål: 1:500	
	Lokalplan nr. 375 for en dagligvarebutik i Nødebo		
	Hillerød Kommune, By og Miljø	Dato: November 2010	

