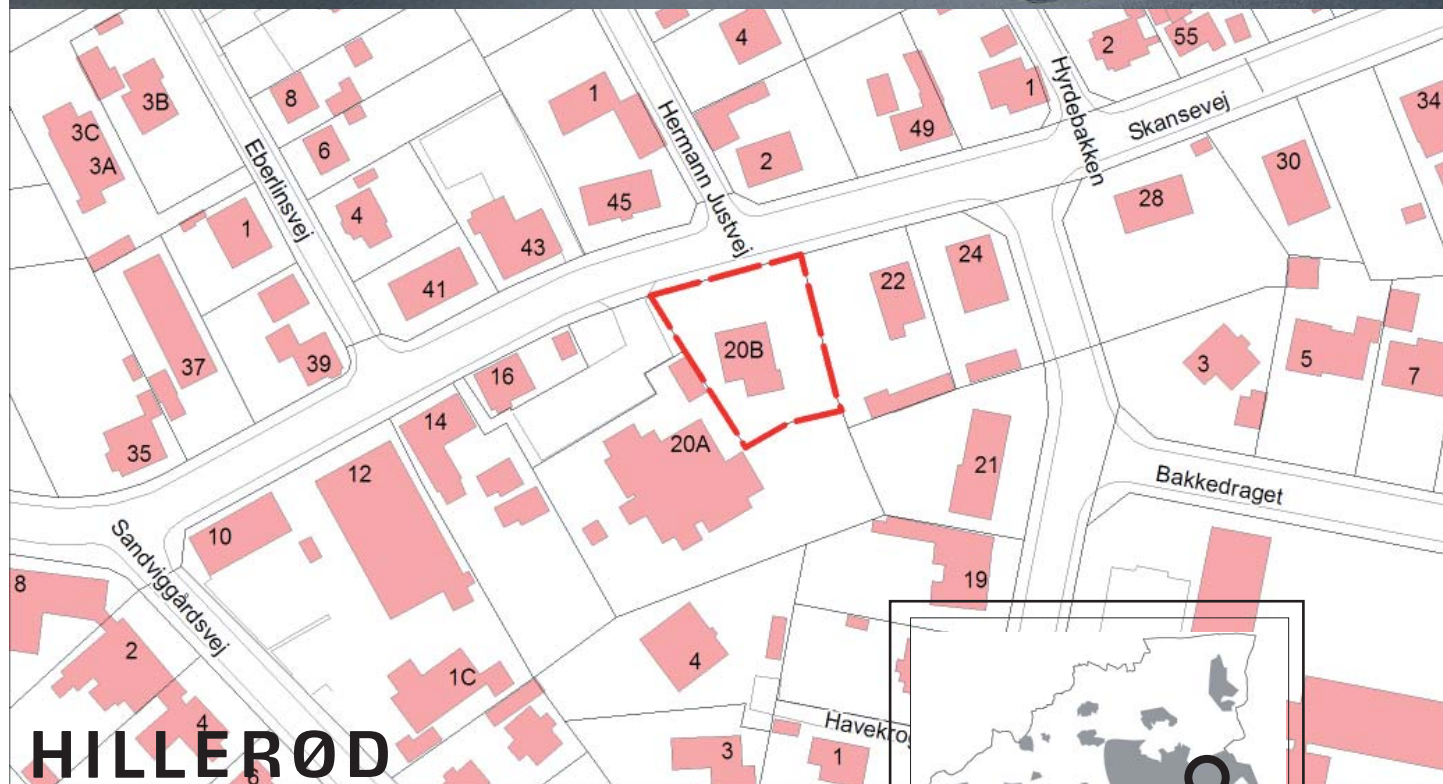
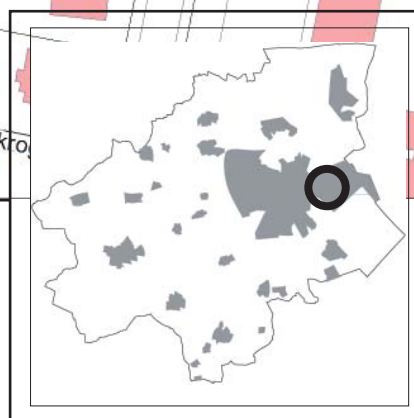




Lokalplan nr. 376 for en ejendom ved Skansevej 20B i Hillerød



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) 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, 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
Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	10
Lokalplanens idémæssige indhold	10
Lokalplanen	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Veje og Parkeringsforhold	13
§ 6 Ledningsanlæg	13
§ 7 Bevaring	13
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 10 Ubebyggede arealer	16
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	17
§ 13 Aflysning af lokalplan	17
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag	
Kortbilag A: Bevaring, byggezone og vejadgang	

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 376 for en ejendom ved Skansevej 20B i Hillerød.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 11. maj 2010 til og med den 6. juli 2010. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet ingen skriftlige høringssvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 25. august 2010 godkendt den endelig vedtagne lokalplan nr. 376, der er uden ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er blevet annonceret i Hillerød Posten, på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemDK.dk.

Lokalplanens udsendelse

Følgende er i overensstemmelse med Planloven oplyst om lokalplanens offentliggørelse:

- Ejere og lejere/brugere inden for 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

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for boligformål på ejendommen. Der fastsættes bevaringsbestemmelser for bygningen fortrinsvis for at bevare bygningsfacaden ud mod Skansevej.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 1361 Hillerød Overdrev, der er beliggende på Skansevej 20B i Hillerød.

Lokalplanområdet er beliggende i et villakvarter i Østbyen i Hillerød. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Skansevej, mod øst af villaer og mod syd og vest af en integreret institution for vuggestue- og børnehavebørn.

Bygningen er fra 1900 og er senere i 1982 blevet ombygget og har fået en tilbygning på sydsiden. På ejendommen er der flere store, fuldvoksne træer samt ældre taksbuske, der formodentlig er plantet på samme tidspunkt, som bygningen er opført. Terrænet på ejendommen skrånede fra nord mod sydvest.

Ejendommen er indtil for nylig blevet brugt til foreningsformål.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplan 2009

Lokalplanområdet hører under kommuneplanramme 2.B.2, Østbyens villaområder, der foreskriver en anvendelse til åben-lav bolig, med en max. etage på 1,5 etage, og en bebyggelsesprocent på max. 30 % samt en minimum grundstørrelse på 800 m².

I tilfælde af nyopførelse vil en ny bygning inden for lokalplanområdet skulle opføres i en energiklasse over det til enhver tid gældende i bygningsreglement, jf. retningslinje 2.3.6 i Kommuneplan 2009.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

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 arkitek-

toniske løsninger ved om- og nybyggeri.

Parkering

Der skal inden for lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til 2 per åben-lav bolig, jf. Kommuneplan 2009.

Trafik

Vejadgang til lokalplanområdet skal foregå af Skansevej.

Bevaringsværdige bygninger mv.

Lokalplanområdet er omfattet af registreringen af bevaringsværdige bygninger mm. i Hillerød (1999), den såkaldte SAVE-registrering.

Bygningen inden for lokalplanområdet er registreret med en bevaringsværdi 4, hvilket betyder, at der i forbindelse med lokalplanlægningen er foretaget en vurdering af, om bygningen er bevaringsværdig. Det er vurderet, at bygningen er bevaringsværdig fortrinsvis grundet den særprægede facade ud mod Skansevej.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplan nr. 14 for et område ved Skansevej, vedtaget af Hillerød Byråd d. 26. februar 1981, ophæves for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 376 for en ejendom ved Skansevej 20B i Hillerød.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering. Regnvand skal så vidt muligt nedsives på egen grund, jf. Spildevandsplanen for Hillerød Kommune.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 0,2, og en lavere befæstelse skal tilstræbes.

På grund af større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser til følge, skal der lægges et forsigtighedsprincip ind i lokalplaner med hensyn til placering af byggefelter og eventuel 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 i forbindelse med nybyggeri at få udarbejdet en risikovurdering forud for udarbejdelse af byggeansøgning 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.

Note:

Befæstelsesgraden angiver, hvor meget overfladevand der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra ejendommens 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.

Varmeplanlægning

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

Opføres ny bebyggelse som lavenergi-byggeri, har Hillerød Kommune pligt til at dispensere fra lokalplanens tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes til Verdo Hillerød El-net A/S.

Affaldshåndtering

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

Forurening

Lokalplanen er beliggende inden for et områdeklassificeret område, hvilket betyder, at grunden forventes at være lettere forurenet. Hvis der flyttes jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område i byzonen, skal det anmeldes til kommunen, og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes.

Der er derudover ikke konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

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

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger ud til Skansevej, der er meget trafikeret, og der må derfor påregnes noget støj herfra. Ved opførelse af ny bebyggelse skal det sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier for støj overholdes (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 - Støj fra veje).

Lokalplanområdet grænser mod syd og vest op til en integreret institution for vuggestue- og børnehavebørn. Der må påregnes noget støj fra institutionen i dennes åbningstid.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder, i form af eksempelvis bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8, § 27, stk. 2.

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

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., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer, at hvis planer fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan, eller alene indeholder mindre ændringer af sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hillerød Kommune har fortaget en screening af lokalplanforslaget, der giver mulighed for boligformål på en ejendom, der ligger i et allerede bebygget område præget af boliger. Hillerød Kommune har vurderet, at lokalplanens anvendelse og udnyttelse ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Det er i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget blevet endeligt besluttet ikke at udarbejde en miljøvurdering af lokalplanen. Beslutningen om ikke at udarbejde en miljøvurdering/miljørapport blev offentliggjort sammen med lokalplanforslagets offentliggørelse jf. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4.

Lokalplanens idémæssige indhold

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål.

Bygningen inden for lokalplanområdet er fra 1900, og fremstår som et guldpuddet murstenshus med klassicistisk præg og mansardtag af rød teglsten. Bygningen er SAVE-registreret med bevaringsværdi 4. I forbindelse med lokalplanlægningen er det vurderet, at bygningen er bevaringsværdig fortrinsvis grundet den særprægede facade mod Skansevej. Bevaringsværdierne vil først og fremmest omhandle facaden mod Skansevej, bygningskroppen og tagformen.

Tilbygningen på bygningens bagside er tilføjet i 1982 og kan nedrives.

Lokalplanen rummer mulighed for, at der kan etableres en carport/garage under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten overholdes. Til-/ombygninger af facaderne væk fra Skansevej vil ligeledes være mulig under hensynstagen til bygningens oprindelige arkitektur. Der er endvidere mulighed for at etablere franske altaner i den nederste del af tagfladen på mansardtaget og i facaden væk fra Skansevej. De franske altaner skal opføres i spinkel stålkonstruktion i overensstemmelse med husets oprindelige byggeskik.

Der er flere træer og buske på grunden, der i kraft af alder og volumen bidrager til ejendommens og områdets kulturhistorie. På trods af disse kvaliteter er beplantningen ikke af en værdi, der kan gøres direkte bevaringsværdig.



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 boligformål,
- at fastsætte den eksisterende bygnings facade og hovedudformning som bevaringsværdig men med mulighed for ændringer/tilføjelser i de facader, der ikke vender mod Skansevej,
- at sikre, at der i tilfælde af etablering af ny bebyggelse, bygges i en energiklasse over det i bygningsreglementet gældende.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matrikel nr. 136l, Hillerød Overdrev.

2.2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til åben-lav helårsbolig. Der kan i begrænset omfang drives visse former for liberalt erhverv i boligen, hvis det er en type erhverv, der normalt og uden gene for naboer kan udøves fra en bolig (eksempelvis klinik, frisør, revisor, tegnestue, dagpleje). Det forudsættes, at den erhvervsdrivende bebor ejendommen og ikke har nogen ansatte, og at ejendommen fortsat har karakter af beboelse.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Der må ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 Veje og Parkeringsforhold

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Skansevej som vist på kortbilag A.

5.2 Parkering

Ved åben-lav bolig skal der udlægges minimum 2 parkeringspladser per bolig.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

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

§ 7 Bevaring

7.1 Bevaringsværdig bebyggelse

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

7.2 Bevaringsværdige bygningstræk

Ved bebyggelse, der på kortbilag A 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 vinduespartier, vinduessprosnings og andre bygningsdetaljer skal bevares i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik. Der kan dog etableres vinduer på de facader, der ikke vender mod Skansevej. Vinduerne skal udformes som enkeltstående vinduer og placeres regelmæssigt og/eller i forhold til bygningens fagopdeling. Bestemmelserne i § 9.8 Vinduer i bevaringsværdig bygning skal endvidere følges.

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

7.3 Tilføjelser i taget på den bevaringsværdige bygning

Der må ikke ske ændringer i tagfladen mod Skansevej. For de tre resterende tagflader skal vinduer placeres regelmæssigt og/eller i forhold til bygningens fagopdeling. Tagvinduerne skal udformes som enkeltstående tagvinduer, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.

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.

Franske altaner må ikke tilføjes på facaden mod Skansevej. Franske altaner skal fremstå som spinkle stålkonstruktioner. Tagvinduer og franske altaner skal opføres i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik.

7.4 Genopførelse efter ulykke

I tilfælde af at den bevaringsværdige bygning tillades nedrevet, eksempelvis som følge af brand eller anden ulykke, kan der etableres en ny bygning efter lokalplanens øvrige bestemmelser.

Ved eventuel 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 Byggefelter

Carport/garage skal opføres inden for byggezone, der er vist på kortbilag A.

Den bevaringsværdige bygning kan udvides med en tilbygning, dog under forudsætning af at bebyggelsesprocenten på 30 % ikke overskrides. Tilbygningen skal placeres på den bagerste halvdel af den bevaringsværdige bygning/tilbygning således, at udsynet til den bevaringsværdige bygning fra Skansevej opretholdes.

Der kan opføres mindre skure og lignende uden for den på kortbilag A viste byggezone til carport/garage m.m.. Dog må skure og lignende ikke placeres, så de hindrer udsynet til den bevaringsværdige bygning fra Skansevej.

8.2 Vejbyggelinje

Langs Skansevej er der fastlagt en byggelinje 5 meter fra vejskel. Arealet mellem byggelinje og skel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Vejbyggelinjen er vist på kortbilag A.

8.3 Etager

Ny bygning må max. opføres i 1,5 etager, og med en kælder med loftshøjde på max. 1,25 meter over terræn.

Mindre, sekundære bygninger må opføres i max. 1 etage.

8.4 Bygningshøjde

Ny bygning må max. opføres med en højde på 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen. En eventuel tilbygning til den bevaringsværdige bygning må ikke overstige bygningens eksisterende facade.

8.5 Sokler

Ved ny bygning må sokler max. udføres i en højde af 0,6 meter. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Generelt om materialer

Der må ikke bruges "surrogatmaterialer", det vil sige materialer, der skal forestille at ligne andre materialer - eksempelvis betontagsten, metalprofiler udformet som tagsten, plastvindure m.v.

9.2 Facader

Bygningens facade skal være pudset teglstensmur. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer eksempelvis træ, metal, sten og tegl.

9.3 Mindre, sekundære bygninger

Mindre, sekundære bygninger, såsom carport/garage, skal etableres med et formsprog og i materialer, der indgår i en harmonisk sammenhæng med hovedbygningen.

9.4 Taghældning

Ny bebyggelse (eksklusiv carport/garage, skure og lignende) skal opføres med tage med ensidig taghældning eller sadeltage samt variationer heraf.

9.5 Tagmaterialer

Ved ny bebyggelse (eksklusiv carport/garage, skure og lignende) skal tage 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.

Til tagdækning med hældning skal der anvendes røde tegl, og disse må ikke være i blanke eller reflekterende materialer.

9.6 Farver

Facader må kun males i lyse jordfarver eller hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

9.7 Solfangere

Der må opsættes solfangere på facaden, der vender væk fra Skansevej. Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer.

I forbindelse med byggesagsbehandling kan Hillerød Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

9.8 Vinduer i bevaringsværdig bygning

Vinduer i den bevaringsværdige bygning skal udføres som 2- eller 3-fags dannebrogsvinduer. Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

Bestemmelsen skal sikre, at vinduer udføres i overensstemmelse med den enkelte ejendoms oprindelige arkitektur.

9.9 Døre i bevaringsværdig bygning

Døren i facaden mod Skansevej skal være en fyldningsdør. Dørkarm og -flader skal fremstå i overensstemmelse med ejendommens oprindelige arkitektur. En eller flere fyldninger kan erstattes af glas.

9.10 Skiltning

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog kan Byrådet tillade, at der på bygninger med erhverv opsættes oplysnings- og orienteringsskilte.

9.11 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Terrænregulering

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

10.2 Hegn

Hegn i skel mod Skansevej må kun etableres som levende hegn, herunder klippede hække. Hække kan suppleres med et indtil 1,2 meter højt dyre- eller trådhegn placeret på indersiden af hæk mod bolig. Hæk/levende hegn skal plantes helt på egen grund og i en sådan afstand fra vejens areal, at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinjen.

10.3 Støjværn

Støjdæpende foranstaltninger, som skærmende hegn/mur, kan etableres i skellet mod den integrerede institution på matrikel nr. 136aa. Hegn/mur må ikke placeres i skellet mellem parkeringspladsen og lokalplanområdet, da udsynet til den bevaringsværdige bygning skal opretholdes, jf. kortbilag A.

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.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger.

11.2 Spildevand

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

11.3 Lavenergi

Ny bebyggelse (eksklusiv carport/garage, skure og lignende) skal opføres som lavenergibyggeri klasse 1, dog skal bygningsreglementets minimumskrav ved nybyggeri altid opfyldes.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1 Museumsloven

Hvis der inden for 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

Lokalplanområdet er områdeklassificeret jf. Jordforureningsloven. Ved flytning af jord, skal flytningen anmeldes til kommunen, og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes.

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

§ 13 Aflysning af lokalplan

13.1

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 14 et område ved Skansevej, vedtaget af Hillerød Byråd den 26. februar 1981, for så vidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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 etable-

ring 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.

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, men 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 25. august 2010



Kirsten Jensen
borgmester

/



Erik Nygreen
kommunaldirektør

