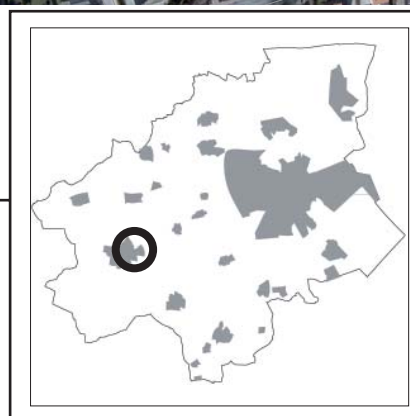




Lokalplan nr. 377 for Lægehuset i Skævinge



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, (<http://kort.plansystem.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.

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø

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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget lokalplan nr. 377 for Lægehuset i Skævinge.

Byrådsbehandling

Byrådet vedtog endeligt lokalplan nr. 377 den 15. december 2010.

Lokalplanforslaget blev godkendt af byrådet den 25. august 2010 til offentlig fremlæggelse i 8 uger, fra 7. september til den 2. november 2010. Torsdag den 14. oktober 2010 blev der afholdt borgermøde på Skævinge Skole.

Der er i høringsperioden ikke kommet høringssvar til lokalplanen, ud over et ønske fra bygherre.

Forud for høringen blev lokalplanforslaget sendt til høring i Handicaprådet og Ældrerådet.

Ældrerådet anbefaler lokalplanen, med den kommentar, at det ville være en god idé, at skabe mulighed for, at andre får mulighed for at oprette klinikker, i forbindelse med lægehuset.

Hillerød Handicapråd skriver, i deres høringssvar, at de glæder sig over, at der skabes mulighed for, at der kan etableres et lægehus, som lever op til tidssvarende tilgængelighedskrav.

Handicaprådet har følgende ønsker til lokalplanforslaget:

- At der kommer en klar adskillelse af gående og cyklister.
- At der stilles krav om en personelevator.
- At der ikke gives mulighed for græsarmeringssten mv.
- At der udlægges et antal parkeringspladser til handikappede.
- At skiltning skal tage hensyn til svagsynede.

Lægerne har selv undersøgt muligheden for, at få andre med til, at oprette klinikker i forbindelse med lægehuset. Det har der, ifølge lægerne, ikke vist sig basis for. Lokalplanen udelukker ikke, at der kan etableres andre klinikker.

Cykel- og gangstien er ikke opdelt med en klar adskillelse af gående og cyklister. Da lokalplanområdet kun omfatter en lille del af stien, har By og Miljø vurderet, at det ikke vil forbedre adgangsforholdene, at stille krav om adskillelse af gående og cyklister i forbindelse med lokalplanen.

Lægerne har kun planer om at opføre lægehus i en etage. Planloven giver ikke mulighed for at stille krav om elevator, ud over de tilgænge-

lighedskrav der i forvejen stilles i bygningsreglementet.

Handicaprådets ønske, om ikke give mulighed for græsarmeringssten og chaussésten, er imødekommet i §5.4, hvor det præciseres, at handikapparkeringspladser og adgangsveje for handikappede, skal udføres med en belægning, der sikrer den bedst mulige tilgængelighed for handikappede. De øvrige befæstede arealer, kan dog fortsat etableres med permeable belægninger, af hensyn til nedsivning af regnvand.

I §5.6 indskrives, at der skal reserveres parkeringspladser til handikappede.

I §9.16 Indskrives, at skiltning skal tage hensyn til svagsynede.

I høringsperioden har bygherre tilkendegivet et ønske om, at bygningerne kan opføres, med en husdybde på maksimalt 12 meter. Bestemmelsen i §8.4 om maksimale husdybde er derfor ændret fra 11 til 12 meter.

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 udlægge et område til offentlig og privat service. Med henblik på, at der kan opføres et nyt lægehus i Skævinge.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er del af matr. nr. 1 k Skævinge by. Området er beliggende sydvest for Børnehuset Stjernen, i den nordøstlige del af Skævinge by.

Området er i dag en del af et større grønt område. Gennem området er der anlagt en gang- og cykelsti med allétræer. Nord for lokalplanområdet er et større grønt område med boldbaner, omkranset af naturområder og det åbne land.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

I Fingerplan 2007 er lokalplanområdet beliggende i byzone i "Det øvrige hovedstadsområde". Her må kun ske byudvikling af lokal karakter med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, og ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet. Lokalplanområdet planlægges til offentlig og privat service, med henblik på at opføre et lægehus til at servicere borgerne i Skævinge by. Det ligger således inden for fingerplanens rammer.

Kommuneplan 2009

Lokalplanen er lokaliseret inden for kommuneplanens rammeområde 13.D.3 Skævinge Skole, der udlægger området til offentlig og privat service, uddannelse, kulturelle og sociale formål og fritidsaktiviteter. Bebyggelsesprocenten er i kommuneplanrammen fastsat til 45% for området under et. Der kan inden for rammeområdet maksimalt bygges i to etager i op til 12 meters højde.

Kommuneplanen stiller krav om, at nye bygninger skal have et lavt energiforbrug. For at fremme en bæredygtig udvikling stiller kommuneplanen krav om, at nyt byggeri i Hillerød Kommune opføres i en energiklasse, der til enhver tid er et trin bedre end den lovbundne energiramme, dog højst energiklasse 1. Da det ny bygningsreglement, BR10, kun indeholder én energiklasse, som er mere vidtgående end energiklasse 1, er der vedtaget et kommuneplantillæg nr. 9, som bringer lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Byggeri inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Ved lokalplanens ikrafttræden må bygningerne maksimalt have et energiforbrug svarende til energirammen for bygningsreglementets energiklasse

2015 (BR10): $(41 + 1000/A)$ kWh/m² pr. år, hvor A er det opvarmede etageareal.

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.

Trafik

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Ny Harløsevej, ad en privat fællesvej, der forlænges det sidste stykke hen til grunden, fra det eksisterende parkeringsareal.

Lokalområdet gennemskæres af en gang- og cykelsti, der krydser adgangsvejen til området. Der er risiko for, at vejadgang via det eksisterende parkeringsareal, skaber mindre gennemskuelige trafikale forhold. Det er derfor en forudsætning for byggetilladelse, at byherre foretager de nødvendige ombygninger af veje og trafik anlæg, med udgangspunkt i vejprojektet skitseret på kortbilag D.

Opholdsarealer

Der skal inden for området anlægges areal til udendørs, bilfri opholdsareal svarende til minimum 15% af det bebyggede areal (etagemeter service-virksomhed).

Tilgængelighed

Udearealerne skal udføres i overensstemmelse med DS 105, for at sikre tilgængelighed for alle.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplan nr. 9 for "Område til idrætsfaciliteter ved Skævinge Skole i Skævinge", vedtaget af Skævinge Kommunalbestyrelse den 26. marts 1985, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 377, for "Lægehuset i Skævinge".

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til separatkloakeing. Regnvand skal om muligt nedsives på egen grund. Hvis det ikke er muligt skal regnvandet forsinkes så afstrømningshastigheden holdes under 1 liter per sek / ha.

Befæstelsesgraden må maksimalt være 0,6 inden for lokalplanområdet.

På grund af større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvøm-

melser til følge, anbefales bygherre 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.

Varmeplanlægning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, fjernvarme, der varetages af E.ON- Danmark's varmforsyningsnet.

Kommunen har dog (jf. planlovens §19, stk 4) pligt til at dispensere fra lokalplanens tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bybygningen, på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder bygningsreglementets energiramme for energiforbrug til lavenergi-bygninger.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Skævinge Vandværk.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes DONG's forsyningsnet.

Affaldshåndtering

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

Forurening

Lokalplanen er beliggende inde for et områdeklassificeret område, hvilket betyder, at området forventes at være lettere forurenede. 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.

Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 1 k Skævinge By, Skævinge hvoraf en del er kortlagt på vidensniveau 2. Det kortlagte areal er beliggende uden for lokalplanområdet

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. En eventuel forurening oprensnes til Miljøstyrelsens kvalitetskriterium for ren jord til formålet.

Støjforhold

Området er lokaliseret nord for Ny Harløsevej. For at forebygge lugt-

og støjgener, skal det ved etablering af de erhvervmæssige aktiviteter i lokalplanområdet sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledninger. Der er ikke kortlagt støj fra vejtrafikken over de gældende grænseværdier.

Museumsloven

Området ligger på grænsen af den historiske landsby. Museet har tidligere påvist, at bebyggelse fra middelalderen og den sene jernalder kan findes under eller omkring den historiske landsby. I Skævinge har museet gravet på Skævingegård og på Gersegård og påvist bebyggelse fra den tidlige middelalder og frem. I landsbyer har man tilsvarende fundet forgængere fra jernalderen tæt ved, eller under den historiske landsby bl.a. ved Ølsted, Kregme og St. Havelse. Desuden rummer området omkring Skævinge talrige fund fra den yngre stenalder, herunder et kultisk anlæg, som er udgravet i forbindelse med anlæggelsen af boldbanerne.

Museet har i forbindelse med lokalplanlægningen foretaget prøvegravninger på grunden og har ikke fundet spor af fortidsminder. Eventuelle spor, det være sig gårde, huse, gruber, kulturlag, kultiske anlæg eller andre anlæg, er at betragte som skjulte fortidsminder, jf. Museumslovens Kap 8, § 27, og nøddudgravning vil være lovpligtig, såfremt der findes skjulte fortidsminder på arealet.

Naturbeskyttelsesloven

Området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19 (kirkebyggelinje). Skævinge kirke afkaster en kirkebyggelinje på 300 meter. Inden for denne afstand må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter. Lokalplanområdet er desuden udpeget som "kirkeomgivelse". Det betyder, at nyt byggeri ikke må hindre indblik til kirken. Byggeri, anlæg og skovplantning må kun gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

Hillerød Kommune har vurderet, at ny bebyggelse kan opføres på grunden, uden at hindre indblikket til kirken. Den åbne landskabskarakter i området skal dog fastholdes.

Miljøvurdering

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3/ bilag 4 til Miljøvurderingsloven

Hillerød Kommune har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, § 4, stk. 2 og bilag 2.

Området er omfattet af kirkebyggelinje og ligger inden for området udpeget som kirkeomgivelser. Hillerød Kommune har vurderet, at ny bebyggelse kan opføres på grunden, uden at hindre indblikket til kirken. Den åbne landskabskarakter i området fastholdes bl.a. ved at stille krav en maksimal højde på beplantning og bygninger på 8,5

meter og krav om at der etableres beplantningsbælter med naturligt hjemmehørende arter.

Området udlægges til lavenergibyggeri. Regnvand skal om muligt nedsives på egen grund.

Konklusionen på screeningen er, at lokalplanen ikke vurderes, 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. 377.

Lokalplanens idémæssige indhold

Formålet med lokalplanen er at udlægge et område i Skævinge by til privat og offentlig service. Området udlægges til lavenergibebyggelse.

Da området ligger inden for kirkebyggelinje, må der ikke bygges eller beplantes højere end 8,5 meter. Lokalplanens krav om at etablere beplantningsbælter, med naturligt hjemmehørende arter, er med til at fastholde områdets åbne landskabskarakter.



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 det planlægningsmæssige grundlag for at udlægge området til privat og offentlig service.
- at fastholde områdets åbne landskabskarakter.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af matr. nr. 1 k Skævinge by, Skævinge.

2.2. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til offentlig og privat service.

Inden for området kan der opføres eller indrettes bebyggelse til offentlig og privat service i klasse 1-2, som naturligt kan indpasses i området uden gene for omgivelserne, f.eks. lægehus, klinikker, fysioterapi samt kulturelle aktiviteter og liberale erhverv.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Området skal udstykkes efter de principper, der fremgår af kortbilag B. Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske, som vist i princippet på kortbilag C.

Med "i princippet" menes, at vejadgang godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

5.2 Vejprojekt

Vejprojektet udarbejdes med udgangspunkt i denne lokalplan, efter

principperne angivet på kortbilag D. Der forudsættes således ikke tilvejebragt en ny lokalplan.

5.3 Vejstatus

Adgangsvej udlægges som privat fællesvej.

5.4 Befæstelse

Befæstede arealer på parkeringspladser og adgangsveje kan etableres med en permeable belægning, som muliggør nedsivning af regnvand, f.eks. grus, græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten. Dog skal handikapparkeringspladser og adgangsveje for handikappede, udføres med en belægning, der sikrer den bedst mulige tilgængelighed for handikappede, jf. §10.1.

5.5 Stier

Der udlægges areal til en 2 meter bred trampesti, som vist i princippet på kortbilag C.

5.6 Parkering

Det for serviceerhvervet nødvendige antal parkeringspladser skal til enhver tid kunne tilvejebringes på egen grund. Der skal dog anlægges minimum 11 parkeringspladser og udlægges plads til yderligere to parkeringspladser, på egen grund.

Der skal reserveres, det for serviceerhvervet nødvendige antal handikapparkeringspladser.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1 Ledninger fremføres som jordkabler

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

6.2 Sikring af ledninger

Ved om- eller nybyggeri skal eksisterende ledninger, herunder ledninger til elforsyning og spildevand, sikres eller eventuelt omlægges i det omfang ledningsejeren kræver det.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.4 Afledning af regnvand

Hvis regnvand ikke kan nedsives på egen grund, kan afledning af regnvand fra tage og vejarealer føres til regnvandsbassin via sandfang og olieudskillere.

Hvis der etableres et åbent regnvandsbassin, skal det udformes så det indgår som et naturligt landskabelement, med en organisk form

således at hældningen på skråninger ikke er større end 1:5.

§ 7 Beplantning

7.1 Beskyttelse af beplantning ved byggeri

I forbindelse med byggeriet, må der ikke inden for alétræernes drypzone etableres byggeplads, kørevej, parkering og/eller oplagsplads. Træerne er angivet på kortbilag C.

7.2 Beplantningsbælter

Der udlægges et beplantningsbælte med en bredde på minimum 1,5 meter fra skel, kun afbrudt af adgangsvej og evt. adgang til trampestien, som er angivet på kortbilag C.

Beplantningsbæltet skal etableres af grundejer og skal beplantes med naturligt hjemmehørende løvfældende arter, som eksempelvis rønn, almindelig hvidtjørn, æble-, og hunderose, slåen, vrietron, rød kornel, hylde, vild æble, stilkeg, rødde, hassel og fuglekirsebær, enkeltstående eller i mindre grupper, samt en tæt bundbeplantning af mellemhøje buske eksempelvis hvidtjørn, hassel, bærmispel eller fjeldribs. Beplantningen skal vedligeholdes som fritvoksende levende hegn.

7.3 Beplantningens funktion

Da lokalplanområdet er udpeget som "kirkeomgivelse" må beplantning ikke forringe oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø. Beplantning skal samtidig være med til at fastholde områdets åbne landskabskarakter.

Da området ligger inden for kirkebyggelinje, må der ikke beplantes med arter, der kan opnå en højde på over 8,5 meter. (dvs. at høje træer som f.eks. almindelig røn, selje-pil og engriflet hvidtjørn skal undgås).

Hegn og træer skal placeres, så de giver mest mulig læ i forhold til bebyggelse og friarealer, og så de samtidig ikke skygger for solindfald i forhold til de primære opholdsrum i bebyggelsen.

Beplantningsbæltet skal markere en klar adskildelse mellem lokalplanområdet og Børnehuset Stjernens parkeringsarealer.

Trampestien angivet på kortbilag C skal friholdes for beplantning.

Pga. nærhed til bøneinstitution, må der ikke beplantes med giftige arter ud mod trampestien. Ud mod trampestien foretrækkes spiselige bær, nødder, hylde mv. der kan være til glæde for områdets børn.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggezone, angivet på kortbilag B, minimum 1,5 meter fra skel.

8.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent må maksimalt være 45% for den enkelte ejendom.

8.3 Bygningshøjde

Bygninger må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

8.4 Husdybde

Bygninger skal opføres som lænehuse, med sadeltag, med en husdybde på maksimalt 12 meter og må ikke overstige 4/7 af længden på bygningen.

8.5 Organisering af bebyggelse

Bebyggelsen skal placeres, således at de enkeltebygninger er mest muligt i læ fra andre bygninger, hegn og træer.

8.6 Organisering af tagflader

Den ene af tagfladerne skal, som udgangspunkt, orienteres mod syd.

8.7 Organisering af lysåbninger og glaspartier

Større lysåbninger og glaspartier skal, som udgangspunkt, orienteres mod syd.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Generelt

Ny bebyggelse skal inden for byggezone fremstå ensartet med hensyn til materialer og farver.

9.2 Facader

Facader skal udføres som blank mur i teglsten. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer, f.eks. træ, stål, glas, sten og glaserede tegl.

Facader på mindre, sekundære bygninger, som skure og garager, må udføres i andre materialer.

9.3 Sokler

Hvis en sokkel er højere end 0,6 meter skal den del, der er højere end 0,6 meter, udføres i samme materialer som facaden.

9.4 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige

veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

9.5 Tagform

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15 og 47°.

9.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager og lignende skal opføres med saddeltage med en taghældning på mellem 15 og 47°.

9.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten i ikke reflekterende røde eller sorte tegl. (Note: med ikke reflekterende menes mat eller helmat, med et glanstal på maksimalt 10).

9.9 Farver

Facader skal fremstå i teglsten og må ikke males.

9.10 Solfangere og solceller

Der må opsættes solfangere og solceller i ikke reflekterende materialer.

9.11 Vinduer i tagflader

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste må ikke være mere end 1,5 meter brede. Tagvinduers bredde må ikke overstige 0,8 meter.

9.12 Kviste

Eventuelle kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være større end øverste fulde etages største vinduer. Kvistflunke skal fremstå af træ, skifer eller glas. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

9.13 Skorstene

Skorstenspiber skal mures i tegl med samme overfladebehandling og farve som husets facader. Skorstene skal placeres i, eller i kontakt med, tagrygningen og mindst 3,0 meter fra gavlen. Er dette ikke muligt, skal skorstenen indpasses efter andre arkitektoniske elementer i huset (f.eks. over hoveddøren eller symmetrisk mellem 2 kviste).

9.14 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse. Vinduer skal udføres med rammer og karme af træ, der må males med en dækkende maling.

9.15 Blænding

Tilklæbning og blænding af vinduer, altandøre og lignende må ikke finde sted.

9.16 Skiltning

Reklameskiltning må ikke finde sted. Dog kan byrådet tillade, at der opsættes oplysnings- og orienteringsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skiltene skal placeres i vejens rabatareal eller på bygningernes murværk.

En evt. tilladelse gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede skiltning harmonerer med bygningens udtryk. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

Skiltning skal tage hensyn til svagsynede, i overensstemmelse med kravene i DS 105 "udearealer for alle" eller i tilsvarende senere retningslinjer, godkendt af byggemyndigheden.

9.17 Antenner og paraboler

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

9.18 Trykimprægneret træ

For at sikre bygningerne en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes ubehandlet trykimprægneret træ.

9.19 Plastmateriale

For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes plastmateriale udvendigt i bebyggelsen.

§ 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, godkendt af byggemyndigheden.

10.2 Plan for 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 (jf. §7.2 og §7.3), belysning, stiforbindelser, terrænreguleringer, fremtidig drift af området m.v. herunder tilgængelighed for handicappede. Trafikprojektet angivet i §5.2 skal fremgå af planen.

10.3 Opholdsarealer

Der skal indrettes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 15 % af etagearealet.

10.4 Terrænregulering

Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer 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.

10.5 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.

10.6 Belysning

Belysningen skal koordineres med retningslinjerne i den til enhver tid gældende belysningsplan for Hillerød Kommune.

10.7 Lyskilder på ubebyggede fællesarealer

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

10.8 Trådhegn

Trådhegn skal dækkes af beplantning. Trådhegn må ikke være højere end 1,8 meter.

10.9 Befæstelse af veje mv.

P-båse, veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

10.10 Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

10.11 Beplantningsplan

De ubebyggede arealer skal etableres i overensstemmelse med retningslinjer, jf. §7 og den i §10.2 nævnte plan for ubebyggede arealer. (Se kortbilag C).

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Lavenergi

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

(jf. BR10 svarende til energirammen for energiklasse 2015: (41 + 1000/A) kWh/m² pr. år, hvor A er det opvarmede etageareal).

11.2 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt

varmeforsyningsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger. Da byggeriet skal opføres som lavenergibyggeri, kan der ved nybyggeri søges om fritagelse fra tilslutningspligten til fjernvarme.

11.3 Spildevand

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

11.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de grønne friarealer er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens øvrige paragraffer og i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan for ubebyggede arealer, jf. §10.2.

11.5 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens § 5.6

§ 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 flytningen af jord, skal det anmeldes til kommunen, og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes.

§ 13 Aflysning af lokalplan

Lokalplan nr. 9, Område til idrætsfaciliteter ved Skævinge Skole i Skævinge, vedtaget af Skævinge kommunalbestyrelse den 26. marts 1986, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Deklerationer

Der er lyst følgende deklamationer på hovedejendommen:

- 21.07.1931 Dokument om byggelinier mv.
- 09.03.1950 Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. Vedr. 1i
- 07.10.1957 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 1i
- 29.07.1974 Byplanvedtægt nr. 1 vedr. 1h
- 14.11.1975 Tillæg til byplan nr. 1 vedr. 1h
- 28.04.1977 Dokument om mast m.v. vedr. 1h, 1h ikke til hinder for prioritering
- 29.04.1986 Lokalplan nr. 9

01.09.1988 Dokument om brugskontrakt med Idrætsforeningen Skjold Skævinge mv. vedr.1k

Lokalplan nr. 9, bortfalder, ved vedtagelsen af denne lokalplan. De øvrige tilstandsservitutter vedrører ikke lokalplanområdet og aflyses, i forbindelse med udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 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 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 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 15. december 2010.

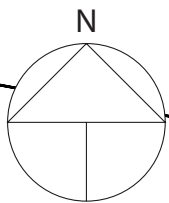




Kristen Jensen
borgmester

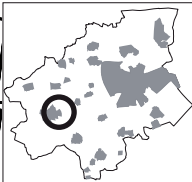
/



Erik Nygreen
kommunaldirektør



 Lokalplanafgrænsning
 Matrikelskel
1k Matrikelnummer

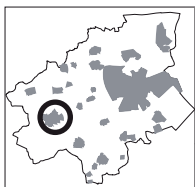
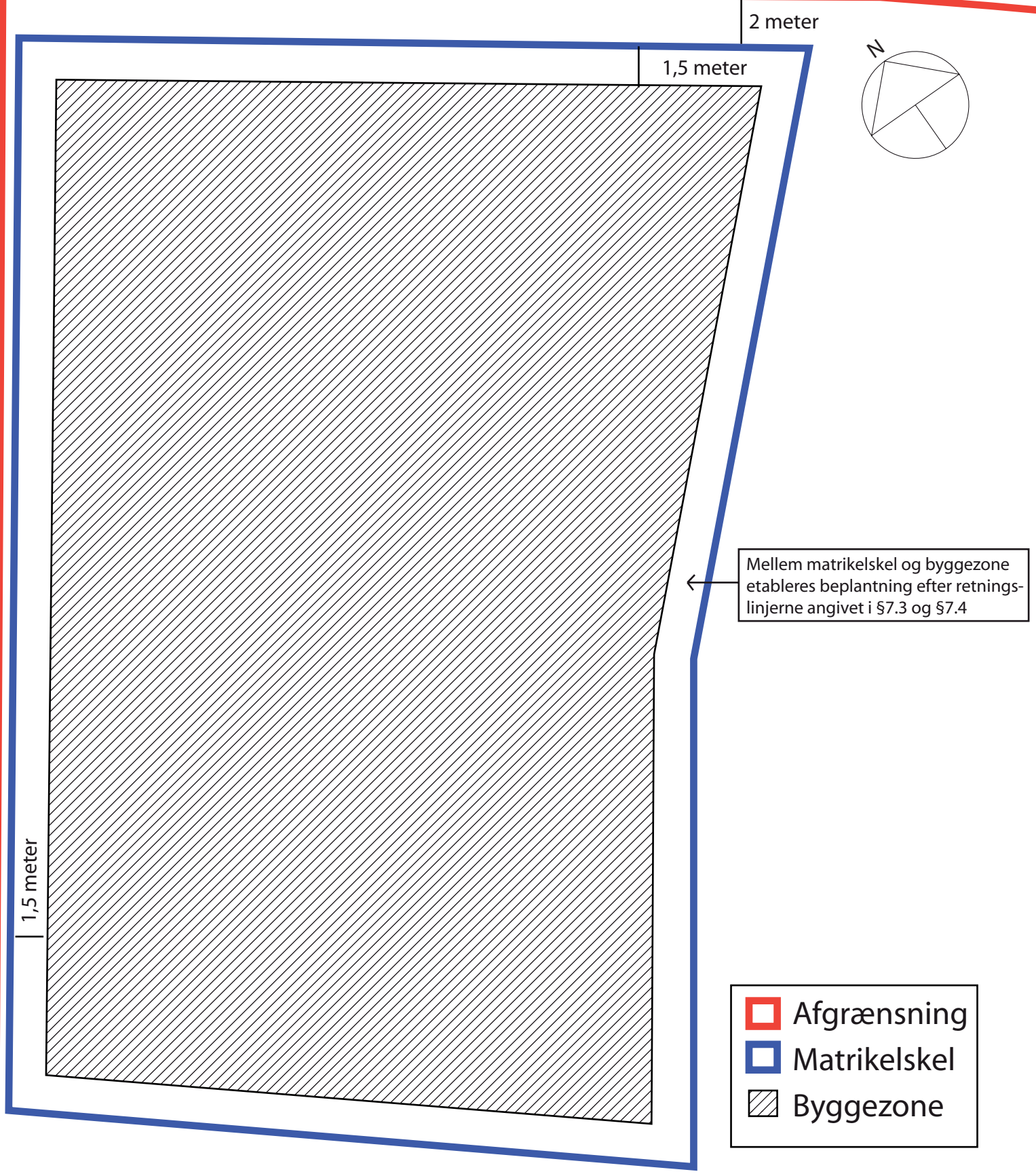


Kortbilag A - Lokalplanafgrænsning
Lokalplan nr. 377 for lægehuset i Skævinge

Mål: 1:3000

Hillerød Kommune, By og Miljø

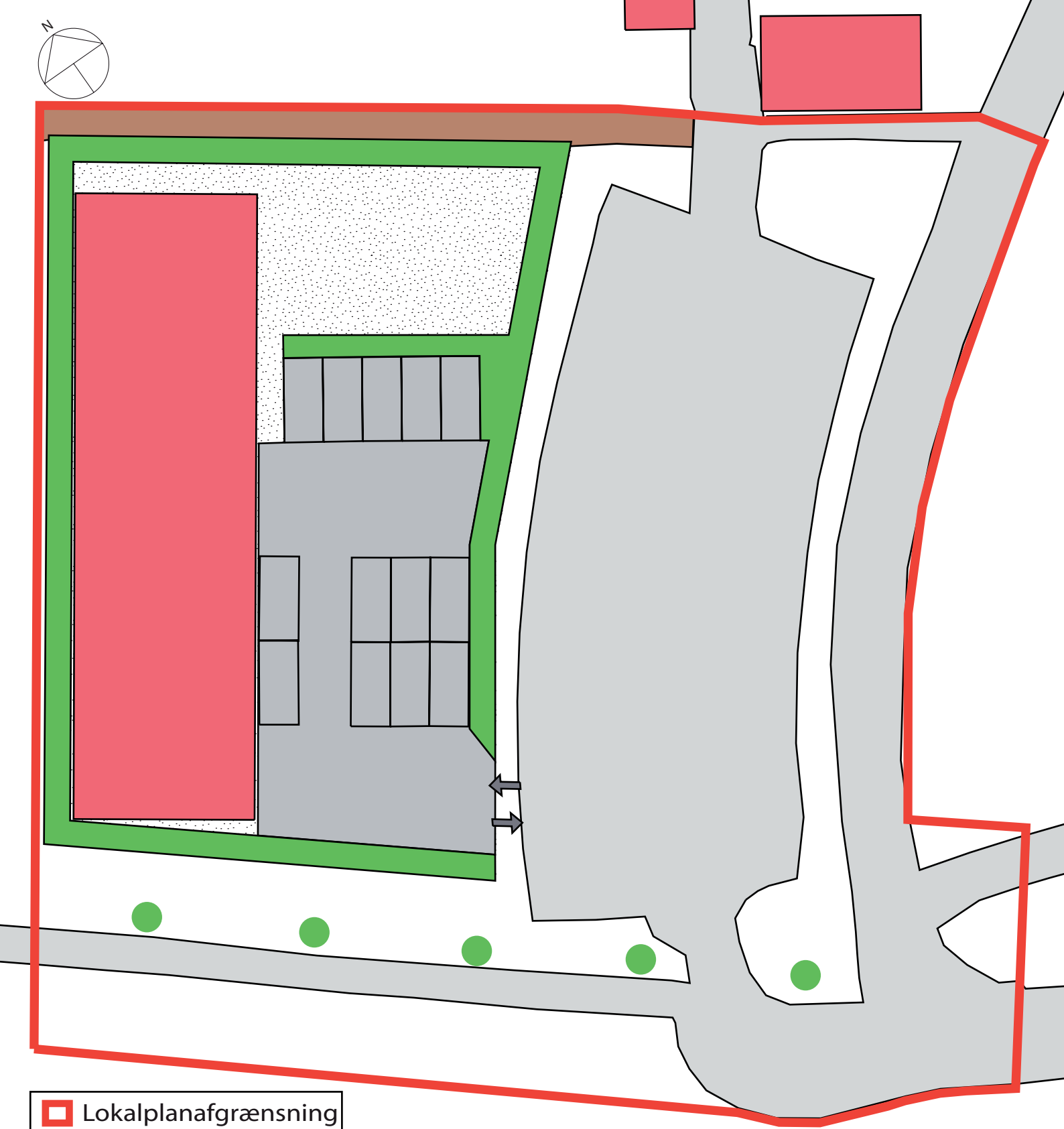




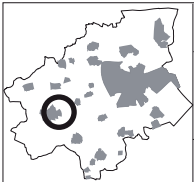
Kortbilag B - Byggezone
 Lokalplan nr. 377 Lægehuset i Skævinge
 Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:200





-  Lokalplanafgrensning
-  Beplantning
-  Friarealer
-  Parkering
-  Trampesti
-  Allétræer
-  Vejadgang

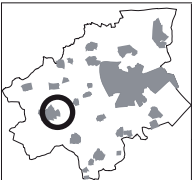
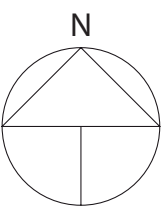


Kortbilag C - Dispositionsskitse
Lokalplan nr. 377 for lægehuset i Skævinge

Mål: 1:300

Hillerød Kommune, By og Miljø





Kortbilag D - Vejprojekt, skitse
Lokalplan nr. 377 for lægehuset i Skævinge
Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:250

