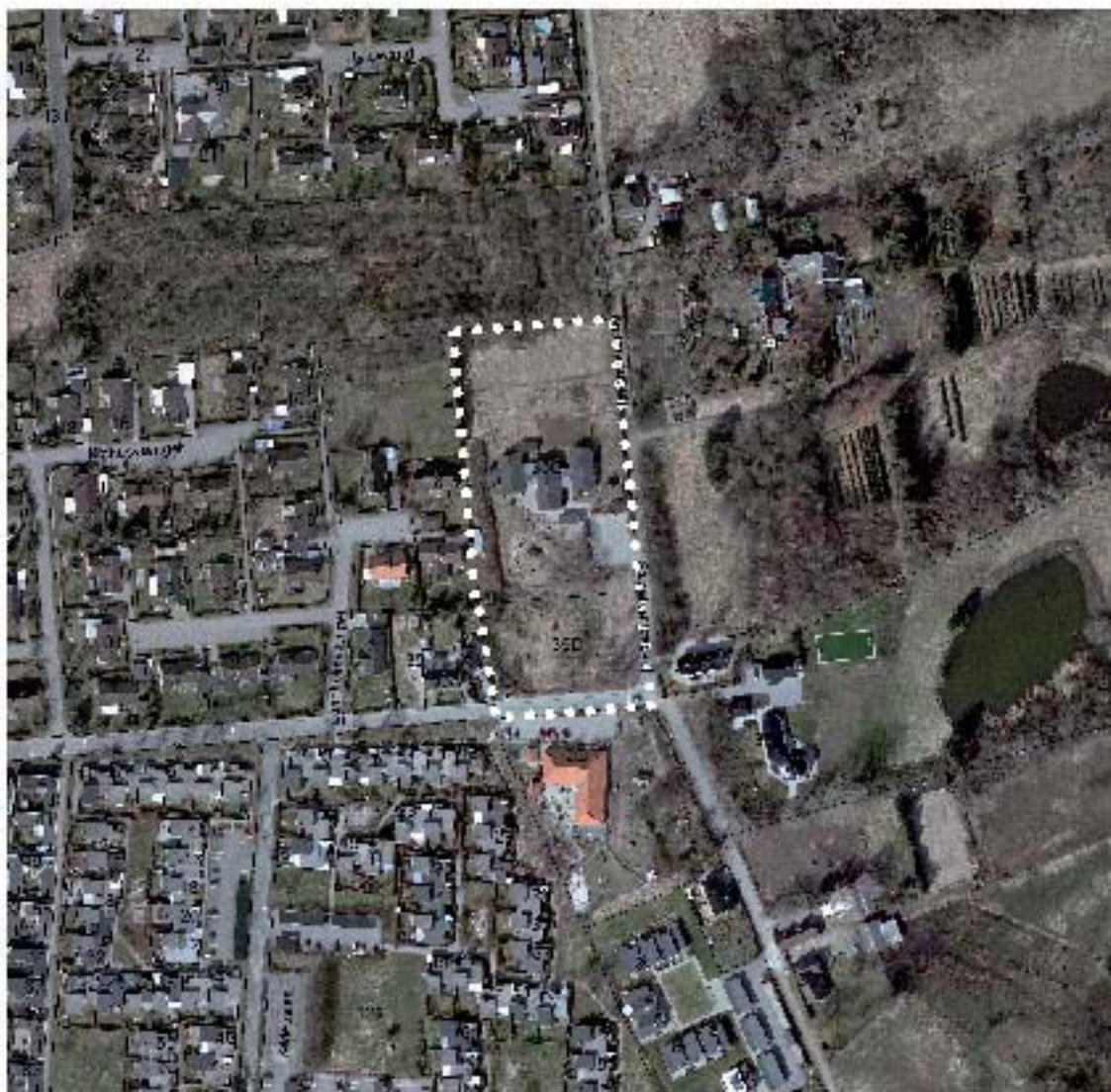


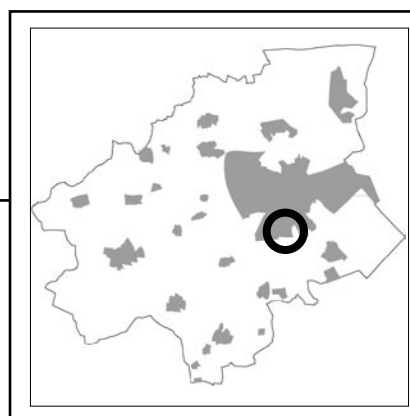


Lokalplan nr. 383

For et åben-lav boligområde på Salpetermosevej



HILLERØD
KOMMUNE



2011

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
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	12
Lokalplanens idemæssige indhold	12
Lokalplanen	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	14
§ 6 Ledningsanlæg	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9 Ubebyggede arealer	17
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	19
§ 12 Grundejerforening	19
§ 13 Aflysning af byplanvedtægt/lokalplan	20
§ 14 Lokalplanens retningsvirkninger	20
Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag A - Lokalplanens afgrænsning og eksisterende forhold	
Kortbilag B - Terrænkoter	
Kortbilag C - Vejadgang, sti, regnvandsbassin, vejbyggelinje og delområder	

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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget lokalplan nr. 383 for et boligområde på Salpetermosevej 35c og 35d.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 28. juni til og med den 23. august 2011. I forbindelse med den offentlige høring modtog byrådet i alt tre skriftlige høringssvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 26. oktober 2011 godkendt den endelige vedtagne lokalplan nr. 383 med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring:

- der er tilføjet et afsnit om regnvand i redegørelsen,
- der er tilføjet, at regnvand skal opsamles til toiletskyl og tøjvask i afsnittet lokalplanens idemæssige indhold,
- betegnelsen "trampesti" erstattes med "rekreativ sti",
- betegnelsen "opholds- og legeområde" erstattes med "stille veje",
- det sydlige smalle område, hvor del af den eksisterende rekreative sti løber i dag, udtages af delområde 2,
- der tilføjes i § 7, at ny bebyggelse, carporte, sekundære bygninger ikke må placeres nærmere end 1 m fra stærkstrøms ledningerne
- der tilføjes i § 7, at konkret bebyggelsesplan og anlægsarbejders udførelse skal godkendes af ledningsejeren/den påtaleberettigede, hvis bebyggelsen ligger tættere end 1 m fra stærkstrømsledningen,
- der tilføjes i § 7, at ny bebyggelse maksimalt må opføres i 2 etager,
- der tilføjes i § 8.1, at der ikke må anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner,
- der tilføjes i § 10.4: "Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine",
- krav til placering af ny rekreativ sti ændres på kortbilag C, i form af, at område A på kortbilag C flyttes mod nord og ledningstraceet på kortbilag A er rykket en smule mod øst.

Offentlig bekendtgørelse

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

Lokalplanens udsendelse

Følgende er i overensstemmelse med Planloven oplyst om lokalplanens offentliggørelse:

- Ejere og lejere/brugere indenfor lokalplanområdet
- Ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme
- Foreninger m.fl., der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
- Miljøministeriet, Miljøcenter Roskilde,
- Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Byrådet besluttede d. 27. oktober 2010 at udarbejde lokalplan for et boligområde på Salpetermosevej 35c (matr. nr. 1fb) samt den syd for liggende ejendom Salpetermosevej 35d (matr. nr. 1fc). Området er beliggende i den sydlige del af Hillerød.

Matr. nr. 1fb har igennem en årrække været benyttet til børneinstitutionen "Det Blå Børnehus" og udlejet til Musketerskolen og matr. nr. 1fc ligger i dag ubenyttet hen. Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til åben-lav boliger, og har som formål at give mulighed for at fuldende det vestforliggende eksisterende parcelhusområde, Kighusvænget og Lundholmvenget.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre åben-lav boliger inden for området.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i Hillerød Syd og grænser op til et udbygget boligområde. Mod nord støder området op til skovområdet Amtmandsvang, mod øst afgrænses lokalplanområdet af Amtmandsvej, mod vest findes parcelhusområdet Lundholmvenget og syd for lokalplanområdet har busbørnehaven "Brumbassen" og den integrerede institution "Stoppestedet" til huse.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 1fb og matr. nr. 1fc Trollesminde, Hillerød Jorder. Inden for lokalplanområdet findes mindre dele af Salpetermosevej og Amtmandsvej, som udgør dele af matr. nr. 1fc Trollesminde, Hillerød Jorder.

Området er ved vedtagelsen af denne lokalplan delvist bebygget med pavillonbyggeri, som i dag benyttes til undervisning.

Områdets terræn er højest ved det sydlige skel og falder jævnt med 5,5 meter mod det nordlige skel. Nord for matrikelskellet mellem områdets to matrikler findes dog en mindre bakke, som muligvis er terrænreguleret i forbindelse med anvendelsen til daginstitution.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen, som definerer området som en del af det ydre storbyområde.

Kommuneplan 2009

I Kommuneplanens generelle rammer er minimums grundstørrelsen for udstykning til åben-lav boliger fastsat til 700 m² ekskl. vejareal. I Kommuneplanen er området en del af rammeområde 1.D.9. Om-

rådet er udlagt til offentlig service, uddannelse, institutioner. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40 for den enkelte ejendom og det maksimale etageantal til 1,5.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommunep lanrammerne, hvorfor lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg.

Lokalplan nr. 383 kan først endelig vedtages når Kommuneplantillæg nr. 13 er endelig vedtaget.

Kommuneplanen stiller krav om, nyt byggeri i Hillerød Kommune skal opføres som lavenergibyggeri i overensstemmelse med de energirammer der til enhver tid gælder for lavenergibyggeri i bygningsreglementet.

Kommuneplantillæg 13:

- Anvendelse til åben-lav boligbebyggelse
- Maksimal bebyggelsesprocent: Se generelle rammebestemmelser. Beregnet som % for den enkelte ejendom*.
- Maksimalt antal etager: 2
- Mindste grundstørrelse: 700m² for åben-lav enfamiliehuse og 600 m² for hver boligenhed for åben-lav dobbelthuse.

* Bebyggelsesprocenten følger det til enhver tid gældende bygningsreglement, som pt. fastsætter bebyggelsesprocenten til 30 for åben-lav boligbebyggelse.

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 nedbringer af ressourceforbruget.

Byrådet opfordrer til at indtænke solfangere og solceller i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

Parkering

Der skal indenfor lokalplanområdet udlægges 2 parkeringspladser pr. boligenhed. Heraf skal mindst én af dem anlægges.

Trafik

Området trafikforsynes fra syd ad den private fællesvej Salpetermosevej. Der er i forvejen en række udkørsler fra private boliger og sideveje til Salpetermosevej, og det anses ikke for nødvendigt at foretage specielle trafikregulerende foranstaltninger som følge af lokalplanens realisering.

Amtmandsvej skal fortsat være en del af det regionale stisystem.

Opholdsarealer

Der skal mindst anlægges udendørs, bilfri opholdsareal svarende til 100 % af boligarealet.

Tilgængelighed

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

Bevaringsværdige bygninger mv.

Der er ikke bygninger inden for lokalplanområdet, der i Kommuneplan 2009 er udpeget som værende bevaringsværdige. Det vil sige inden for en bevaringskategori 1-3.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Byplanvedtægt nr. 40 for Amtmandsvang, vedtaget af Hillerød Byråd d. 8. februar 1973 ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 383 for et boligområde på Salpetermosevej

Lokalplan nr. 316 for et tæt-lav boligområde ved Salpetermosevej, vedtaget af Hillerød Byråd d. 17. december 2003, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 383 for et boligområde på Salpetermosevej (et hjørne af ejendommen inklusiv Salpetermosevej).

Jordarter

Matrikel nr. 1fb rummer ferskvandstørv og matr. nr. 1fc moræneler. Begge jordarter lader vanskeligt regnvand nedsives, hvorfor der stilles særlige krav til dræning i forbindelse med en byggetilladelse. Såfremt jordbundsundersøgelser viser, at det særlige krav til dræning ikke er nødvendigt, bortfalder dette krav.

Der stilles herudover krav om, at tagvand opsamles og benyttes til toiletskyld og tøjvask. Dette krav kan ikke bortfalde.

Regnvand

Lokalplanen stiller krav om opsamling af regnvand til brug for wc-skyl og tøjvask. Regnvandsanlæg skal stilles op af en autoriseret VVS-installatør og tilsluttes kloaksystemet af en autoriseret kloakmester. Regnvandsanlæg skal følge retningslinjerne angivet i rørcenter-anvisning 003 "Brug af regnvand til wc-skyl og vaskemaskiner i boliger".

Spildevandsplanlægning

Området skal seperatkloakeres. Der stilles krav om, at tagvand genanvendes til toiletskyld og tøjvask. Der stilles herudover krav om forsinkelse af det resterende tagvand og overfladevand til regnvandssystemet. Afledning til sø og vandløb skal ske med forsinkelse til naturlig afstrømning.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 0,2-0,3. Hvis

Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen, som et område, der kan være lettere forurenede (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 forurenede. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside (link til <http://webkort.hillerod.dk/>).

man vil befæste en større del af grunden end 0,2-0,3, skal den samlede afstrømningsmængde af regnvand begrænses, svarende til værdien af den tilladelige maksimale befæstelsesgrad. Dispensation af de maksimale befæstelsesgrader ansøges af grundejeren i forbindelse med en redegørelse for håndtering af regnvand og overfladevand. Dispensation af de befæstede arealer skal søges i forbindelse med et byggemodningsprojekt forud for en byggetilladelse. Udledning fra befæstede arealer skal ske via sandfang og olieudskiller.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og inden for et indvindingsopland. Herudover er den nordvestlige del af matr. nr. 1fb, Trollesminde, Hillerød Jorder beliggende inden for en kildepladszone.

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 naturgasforsyning, der varetages af HMN naturgas.

Opføres ny bebyggelse som lavenergibyggeri, har Kommunen pligt til at dispensere fra lokalplanens tilslutningspligt til kollektiv varmesyning. Hillerød kommune ser gerne miljørigtig varmeproduktion hos de enkelte husstande og er derfor positiv overfor ansøgninger om fx solfangeranlæg og jordvarme.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes DONG's forsyningsnet.

Hillerød Kommune ser gerne miljørigtig elproduktion hos de enkelte husstande og er derfor positiv overfor ansøgninger om fx solceller og hvis forholdene tillader det minivindmøller.

Ledningsanlæg

I den østlige del af lokalplanområdet er der et ledningstrace, der går fra syd mod nord. Der er varmeledninger og stærkstrømsledninger, som er deklareret med afstandsbelter på henholdsvis 5 og 2 m.

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.

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

Støjforhold

Området grænser ikke op til særligt støjende anlæg og forventes derfor ikke at blive støjpåvirket.

Krav til det indendørs støjniveau er fastsat i Bygningsreglementet, og skal dokumenteres overholdt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Museumsloven

Nordsjællands Folkemuseum er i forbindelse med lokalplanlægningen blevet hørt og oplyser følgende:

”Lokalplanområdet ligger på kanten af Salpetermosen, der er et kulturarvsareal med fund af international betydning. Der er således undersøgt dele af bopladser fra ældre og yngre stenalder (ca. 8000-4000 f.Kr.) med kulturanlæg og bevarede stammebåde, hvilket er helt i særklasse. Desuden er mængden af fund og bopladser ganske overvældende.

Ser man mere konkret på fundene omkring lokalplanområdet, så er der fund fra ældre stenalder og historisk tid mod syd, mod vest er der opsamlet økser fra ældre og yngre stenalder, mod nordvest er der fundet en teglovn fra historisk tid og endelig er der mod nordøst udgravet dele af flere spændende bopladser, heraf én med kulturanlæg fra yngre stenalder og flere med velbevarede affaldslag fra ældre stenalder.

Ser man på jordbundskort over området, så befinder det sig på kanten af en forhøjning af moræneler, med vidtstrakte moselag på tre af siderne. Netop de mindre forhøjninger gav mulighed for at bosætte sig tæt på, eller ligefrem langt ude i, vådbundsområderne, hvilket var meget yndet af jægerkulturer, som vi ser i ældre stenalder, og starten af yngre. Rent topografisk synes arealet derfor meget velegnet for bosættelser fra stenalderen.

På trods af enkelte indslag fra andre perioder, må det forventes at fund på området i form af bopladser, affaldslag eller andet vil være fra stenalderen. Eventuelle fund, bopladser eller lign. vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand, og vil være beskyttede af museumslovens Kap 8, § 27, som forskriver at nøddudgravning er lovpåkrævet. For at undgå, at formodede arkæologiske interesser først erkendes i selve anlægsfasen, vil museet anbefale, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for anlægsarbejdet. Denne skal klarlægge, hvorvidt der er skjulte fortidsminder på arealet samt afgrænse disse med henblik på nøddudgravning.

Nordsjællands Folkemuseum er i forbindelse med lokalplanlægningen

af lokalplanområdet blevet hørt, og museet gør opmærksom på, at det påhviler bygherren at finansiere en eventuel forundersøgelse og eventuel udgravning.

Hvis der i forbindelse med jord og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. 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 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. 383.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 383 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Det idémæssige indhold er at skabe mulighed for åben-lav boliger, og hermed give mulighed for at fuldende det vestforliggende eksisterende parcelhusområde, Kighusvænget og Lundholm-vænget.

Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør udstykning og etablering af åben-lav boligbebyggelse med en minimums grundstørrelse på 700 m² for enfamiliehuse og 600 m² for hver boligenhed for dobbelthuse.

Den nye bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse.

Regnvand skal opsamles og genanvendes til tøjvask og toiletskyld. Grundet lokalplanområdets jordbundsforhold skal der anlægges et regnvandsbassin, der skal indgå i områdets fællesarealer og som et naturligt landskabselement. Dette krav kan dog bortfalde såfremt det kan dokumenteres, at det overskydende regnvand (efter opsamling til toiletskyld og tøjvask) kan nedsives på egen grund, eller at regnvand i stedet vil blive opsamlet i et underjordisk regnvandsbassin. Arealet, der er udlagt til regnvandsbassin skal da fortsat fastholdes som friareal.

Vejadgangen skal ske fra syd ad Salpetermosevej og den rekreative sti skal fastholdes eller genanlægges inde for det fælles friareal.

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:

- skabe det planmæssige grundlag for lokalplanområdets anvendelse til åben-lav boliger,
- fastlægge et areal til fællesfriareal
- fastlægge, hvor fra vejadgangen skal ske til boligområdet og
- at sikre, at ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr.nr. 1fb og matr. nr. 1fc Trollesminde, Hillerød Jorder samt alle parceller, der efter denne lokalplans vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme. Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 1fc, Hillerød Jorder en mindre del af den private-fællesvej Salpetermosevej.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder.

2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1

Området må kun anvendes til åben-lav boliger.

3.2

Der kan drives liberalt erhverv som enmandsvirksomhed fra den enkelte bolig. Det er en forudsætning, at det er en type erhverv, der normalt kan udøves fra en bolig, at ejeren bebor ejendommen og at ejendommen forsat har karakter af beboelse (herunder begrænsning af skiltning og lignende). Der må kun være tale om et minimalt parkeringsbehov (ca. to parkeringspladser), og det må ikke være til gene for naboerne.

Delområde 2

3.3

Området må kun anvendes til fælles friareal, regnvandsbassin og offentlig tilgængelig sti.

§ 4 Udstykninger

4.1 Grundstørrelse

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m² for åben-lav enfamilieboliger og 600 m² for hver boligenhed for åben-lav dobbelthuse.

Der skal udarbejdes en samlet udstykningsplan for området, som skal godkendes af bygningsmyndigheden forud for en byggetilladelse.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Der kan ske udstykning af arealer for etablering af tekniske anlæg med en grundstørrelse mindre end 600 m². (*Byggelovens § 6A stk. 1 og stk. 3*).

Note ved åben-lav byggeri:

Eventuelle adgangsarealer (koteletben mv.) medregnes ikke i grundarealet jf. de generelle rammer i Kommuneplan 2009.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Området vejbetjenes fra syd ad Salpetermosevej. Salpetermosevej fastholdes som privat fællesvej, ligesom interne veje på ejendommen, jf. kortbilag C.

5.2 Vejens linjeføring

Den endelige linjeføring og udformning af vejen, der skal forsyne områdets boliger, vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for hele området.

5.3 Vejdimensioner

Boligvejen udlægges i en bredde på 9 m, med en kørebanebredde på 6 m samt en 1,5 m bred græsrabat i hver side af vejen.

5.4. Stillevej

Boligvejen skal udlægges og anlægges som stillevej efter færdselslovens bestemmelser.

5.5 Rekreativ sti

Den eksisterende rekreative sti, som fremgår af kortbilag A, skal enten fastholdes eller anlægges et andet sted inden for delområde 2 og inden for strækningen A til et sted på strækningen B, som markeret på kortbilag C.

Note:

Vejen indenfor lokalplanområdet, der forsyner de enkelte boliger, udlægges som privat-fællesvej.

5.6 Parkering

Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. boligenhed. Heraf skal minimum én parkeringsplads anlægges.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

Eksisterende ledninger i det tinglyste ledningstracéer på matr. nr. 1fb og 1fc Trollesminde, Hillerød Jorder, skal respekteres. Der gøres opmærksom på lempelse i § 7.4 og vilkår i § 9.3. Alle ledninger, herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler.

6.2 Afledning af regnvand/overfladevand

Regnvand fra tage og vejarealer samt overfladevand skal som udgangspunkt forsinkes inden for lokalplanområdet. Der skal derfor udarbejdes en plan for, hvorledes regnvand og overfladevand som udgangspunkt holdes inden for lokalplanområdet jf. § 9.4. Denne plan skal godkendes af bygningsmyndigheden i forbindelse med et byggeomdningsprojekt forud for en byggetilladelse.

Der stilles krav om, at regnvand genanvendes til toiletskyld og tøjvask. Der stilles herudover krav om forsinkelse af tag- og overfladevand til den naturlige afstrømning ved udledning til sø, vandløb og /eller regnvandssystem.

Som udgangspunkt skal der etableres regnvandsbassin i terræn, da dette har en rekreativ værdi for området. Regnvandsbassinets placering kan ske i princippet som på kortbilag C.

Kravet om etablering af et regnvandsbassin i terræn kan bortfalde, såfremt det kan dokumenteres, at det overskydende regnvand (efter opsamling til toiletskyld og tøjvask) kan nedsives på egen grund, kan opsamles i et underjordisk regnvandsbassin, eller kan afledes til en naturlig recipient.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Afstand til vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 8,0 m fra vejskel ved Salpetermosevej eller 3,0 m fra vejskel ved ny fordelingsvej til nye åben-lav boliger, dog må ny bebyggelse ikke placeres tættere end 2,5 m fra varmeledninger og 1 m fra stærkstrømsledninger.

7.2 Mindre bygninger

Carporte og små sekundære bygninger kan placeres i skel i henhold til gældende byggelovgivning, dog ikke tættere end 2,5 m fra varmeledninger og 1 m fra stærkstrømsledninger.

7.3 Organisering af bebyggelse

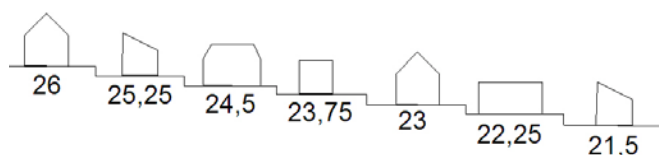
Organiseringen af bebyggelsen skal være hensigtsmæssig, således at materialeforbruget til veje, parkeringsanlæg, evt. varmedistribueringsledninger og lignende minimeres.

7.4 Placering af vej, bebyggelse og regnvandsbassin

Vejkote, terrænkote for de enkelte byggegrunde og placering af regnvandsbassin i eller under terræn skal fremgå af et byggemodningsprojekt, som skal godkendes FØR der kan meddeles byggetilladelse.

Konkret bebyggelsesplan og anlægsarbejders udførelse skal godkendes af ledningsejeren/den påtaleberettigede, hvis bebyggelsen ligger tættere end 2,5 m fra varmeledningen og 1 m fra stærkstrømsledningen jf. kortbilag A.

De enkelte parceller kan nivelleres med én terrænkote, i princippet som angivet på nedenfor skitse. Der må maksimalt være 0,75 m mellem hvert niveau.



Principtegning af niveauspring mellem de enkelte byggegrunde.

Mellem terrænspringene kan anvendes støttemure.

De eksisterende terrænkoter fremgår af kortbilag B.

7.5 Antal byggegrunde

Forud for fastsættelsen af et endeligt antal byggegrunde skal der jf. § 6.2, § 9.4 og § 9.5 redegøres for, hvorledes regnvand og overfladevand bortskaffes inde for lokalplanområdet samt for jordbundsforholdene. Det endelige antal af byggegrunde skal godkendes af bygningsmyndigheden, hvorefter der kan igangsættes et byggemodningsprojekt.

7.6 Etager

Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facader

Boliger i én etage kan udføres i træ og andre materialer. Boliger over én etage kan udføres i alle materialer undtagen træ. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.

8.2 Solfangere

Der må opsættes solfangere på tagflader og ydervægge, uanset be-

Note:

Kommunen ser gerne miljørigtig varme- og elproduktion hos de enkelte husstande. Derfor vil ansøgninger om f.eks. solfangeranlæg, solceller, jordvarme og - hvis forholdene tillader det, minivindmøller blive behandlet positivt.

stemmelserne i § 6.1. Solfangere og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

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

8.3 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

8.4 Skilte

Minimal skiltning (1 skilt pr. virksomhed på max. 0,125 m² svarende til A3-format) er tilladt. Skiltningen må ikke bryde området karakter som boligområde og skal godkendes af byggemyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

Ved behandlingen af skiltningen 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.

Hillerød Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter By og Miljø, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

8.5 Antenner og paraboler

Opsætning af parabolantener med en diameter over 110 cm kræver Byrådets forudgående godkendelse. Der må ikke opsættes antennemaster.

8.6 Trykimprægneret træ og 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 ubehandlet trykimprægneret træ, hvor det er synligt.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 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 retningslinier.

9.2 Rekreativ sti

Den rekreative sti, jf. § 5.5, skal være offentlig tilgængelig og skal vedligeholdes af lokalplanområdets grundejerforening.

9.3 Opholdsarealer

Der skal mindst anlægges udendørs, bilfri opholdsareal svarende til

Tagmaterialer

Take må ikke udføres med ny bitumen-belægning, græs, mos, strå, aluminium, kobber og zink, da de er uegnede til opsamling af regnvand. Tagrender må ikke udføres i aluminium, kobber og zink. Der må ikke før opsamlingstanken til regnvand være bagfald på tagrender, bladfang over tagrender, løvfang over tagnedløbet eller nedløbsbrønd på selve tagnedløbet jf. DS 432, DS 439 og Rørcenter-anvisning 003.

Niveaufri adgang

Til alle enheder (boliger, butikker, kontorer, fælleslokaler m.v.) 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.

Terrænregulering

Terrænregulering, herunder påfyldning eller afgravning samt etablering af veje, beplantning, vandledninger, kloak, elektriske kabler, dræn eller lignende tættere end 2,5 m fra varmeledninger og 1 m fra stærkstrømsledningen skal godkendes af ledningsejeren.

Note:

Bebyggelsesplan og anlægsarbejder skal godkendes af ejer af varmeledning, hvis bebyggelsen ligger tættere end 2,5 m fra ledningen.

100 % af bolig arealet for hver enkelt bebyggelse og på egen grund.

9.4 Regnvand

Der skal redegøres for, hvorledes tagvand genanvedes til toiletskyl og tøjvask og hvorledes overfladevand og det overskydende regnvand bortskaffes. Forsinkelse skal som udgangspunkt ske inden for lokalplannområdet jf. § 6.2.

9.5 Vejbelysning

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

9.6 Hegn

Hegn i skel, mod vej, sti eller nabo skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udviklet.

9.7 Udendørs oplag

Udendørs oplag, herunder større både (kølbåde), camping- og skurvogne og uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Lavenergi boliger

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

For bygninger eller bygningsafsnit med behov for f.eks. et højt belysningsniveau, ekstra meget ventilation, et stort forbrug af varmt brugsvand eller lang benyttelsestid eller bygninger med stor rumhøjde, kan byggemyndigheden dispensere fra lavenergirammen, hvis overskridelsen af energirammen kan tilskrives det beregnede energiforbrug hertil.

10.2 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger. Kommunalbestyrelsen skal dog jf. lov nr. 520 af 7. juni 2006 dispensere fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning (naturgas), hvis bebyggelsen opføres som lavenergihus.

10.3 Spildevand

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

10.4 Regnvand/overfladevand

Ny bebyggelse må ikke være taget i brug før bygningsmyndigheden har godkendt en plan for, hvorledes tagvand genanvedes til toiletskyl og tøjvask samt hvorledes overfladevand og det overskydende

regnvand som udgangspunkt forsinkes inden for lokalplanområdet Jf. § 6.2 og § 9.4.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

10.5 Udstykningsplan

Der skal jf. § 4.1 godkendes en udstykningsplan af bygningsmyndigheden før byggemodningen kan igangsættes.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

11.1 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.

11.2 Jordforureningsloven

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

§ 12 Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

12.2

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder, eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, før der gives byggetilladelse.

12.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og evt. andre fællesanlæg.

12.5

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på veje og evt. stier indenfor lokalplanområdet.

12.6

Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne, at fremskaffe midler til at gennemføre foreningens opgaver.

12.7

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af

Byrådet.

§ 13 Aflysning af byplanvedtægt/lokalplan

13.1

Byplanvedtægt nr. 40 for Amtmandsvang, vedtaget af Hillerød Byråd den 8. februar 1973, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

13.2

Lokalplan 316 for et tæt-lav boligområde ved Salpetermosevej, vedtaget af Hillerød Byråd den 17. december 2008, ophæves 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 Planlovens § 18, kun udstykket, 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

Således endeligt vedtaget af Hillerød Byråd

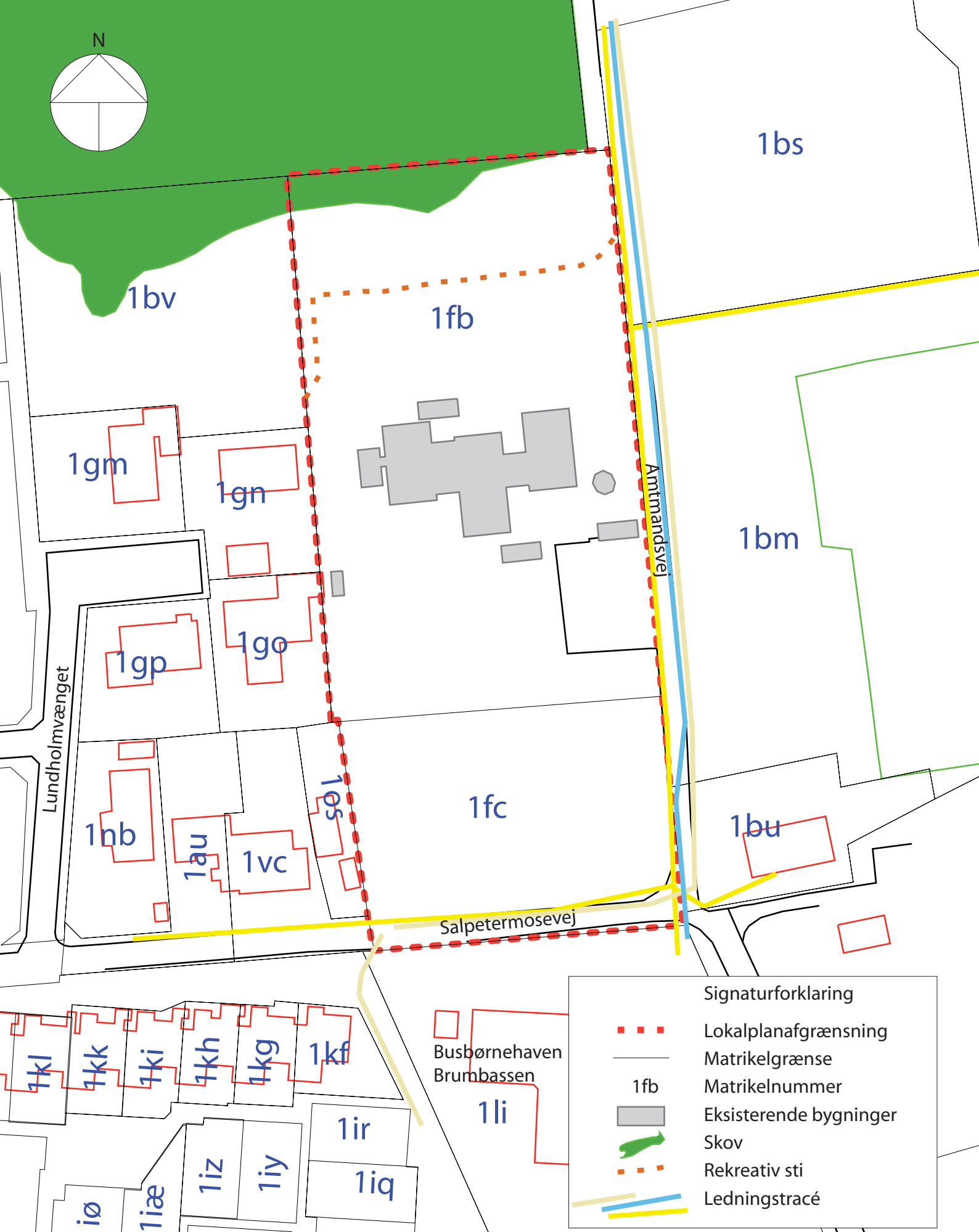
Hillerød Byråd den 26. oktober 2011



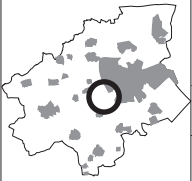
Kirsten Jensen
borgmester



Erik Nygreen
kommunaldirektør



Signaturforklaring	
	Lokalplanafgrensning
	Matrikelgrænse
	Matrikelnummer
	Eksisterende bygninger
	Skov
	Rekreativ sti
	Ledningstracé



Kortbilag A - Lokalplanens afgrænsning og eksisterende forhold

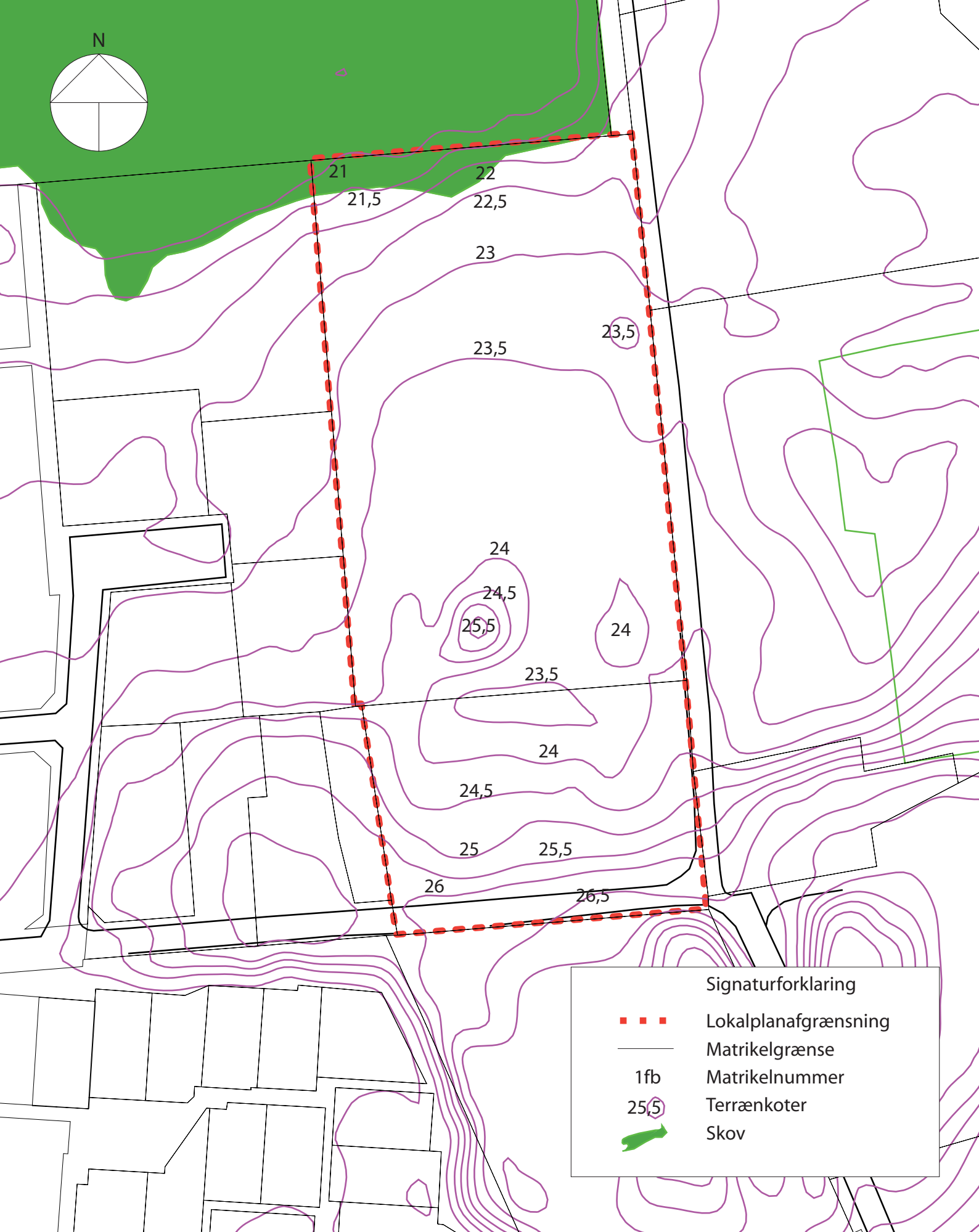
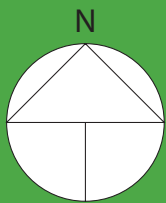
Mål: 1:1000

Lokalplan nr. 383 for et åben-lav boligområde på Salpetermosevej

Hillerød Kommune, By og Miljø

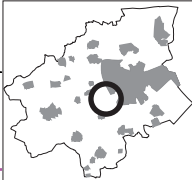
Dato: april 2011





Signaturforklaring

- — — Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænse
- 1fb Matrikelnummer
- 25,5 Terrænkoter
- Skov



Kortbilag B - Terrænkoter

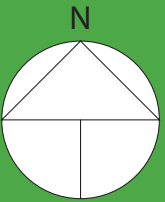
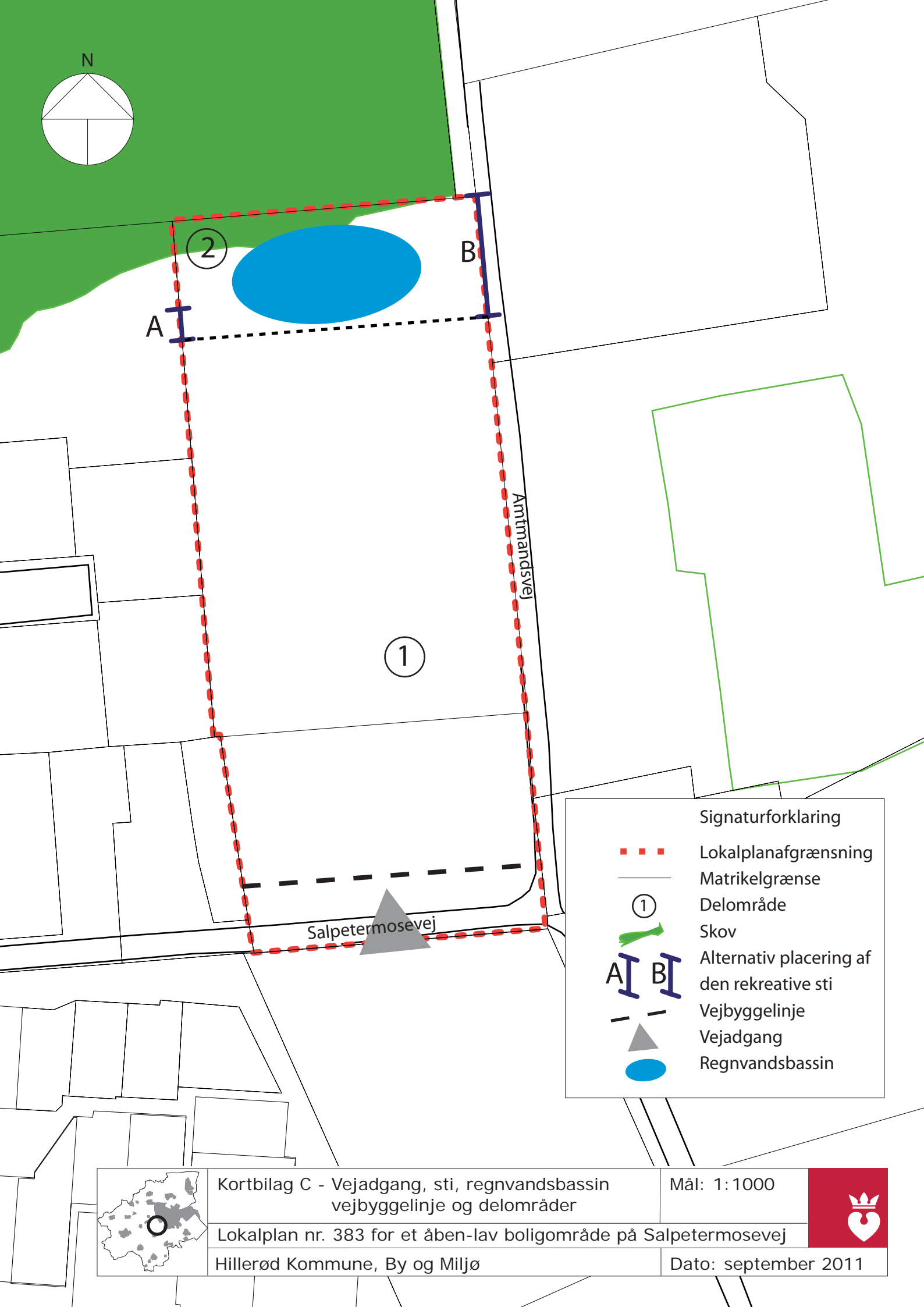
Lokalplan nr. 383 for et åben-lav boligområde på Salpetermosevej

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:1000

Dato: april 2011





②
A

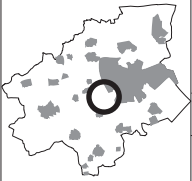
B

①

Amtmandsvej

Salpetermosevej

Signaturforklaring	
	Lokalplanafgrensning
	Matrikelgrænse
	Delområde
	Skov
	Alternativ placering af den rekreative sti
	Vejbyggelinje
	Vejadgang
	Regnvandsbassin



Kortbilag C - Vejadgang, sti, regnvandsbassin vejbyggelinje og delområder

Mål: 1:1000

Lokalplan nr. 383 for et åben-lav boligområde på Salpetermosevej

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: september 2011

