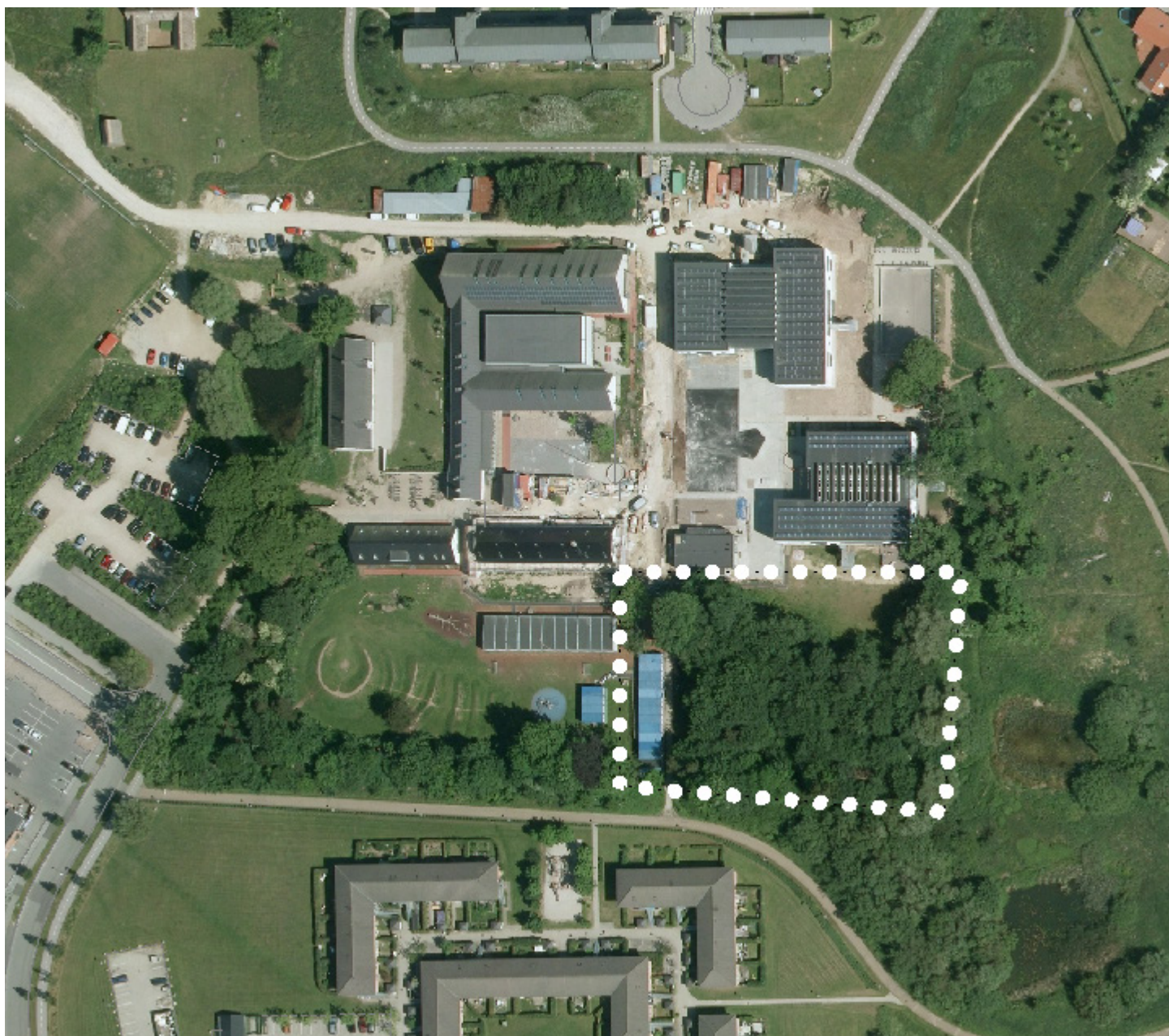
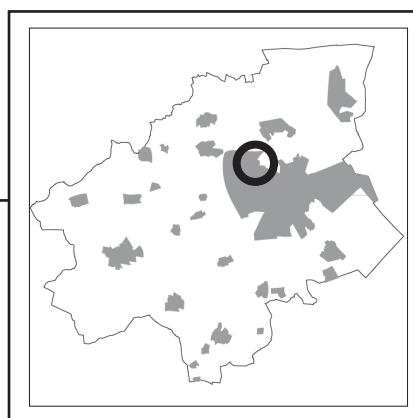




Lokalplan nr. 392 for idrætshal ved Sophienborgskolen i Hillerød



HILLERØD
KOMMUNE



2013

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).

Offentlig bekendtgørelse

Hillerød Byråd skal offentliggøre sine lokalplanforslag. Offentliggørelsen vil ske på kommunens hjemmeside og på PlansystemDK, og indeholde 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. Samtidig med offentliggørelsen sendes planforslaget til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder samt til nationalparkfonde, hvis interesser berøres af forslaget. Forslaget sendes endvidere til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af forslaget, samt ejere, lejere og brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme. Endelig sendes forslaget til foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget.

Når høringssvarerne er vurderet, kan planen vedtages endeligt. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal offentliggøres på kommunens hjemmeside, at lokalplanen er vedtaget endeligt. Den endelige plan sendes til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder samt til nationalparkfonde, hvis interesser berøres af forslaget. Planen sendes endvidere til ejere af ejendomme, der er omfattet af planen og til de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om planen. Planen sendes derudover også til enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser, bemærkninger mv. til planforslaget sammen med Byrådets svar herpå.

Indholdsfortegnelse	
Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	11
Lokalplanens idémæssige indhold	11
Lokalplanen	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	13
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	14
§ 6 Ledningsanlæg	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9 Ubebyggede arealer	17
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	19
§ 12 Aflysning af lokalplan	20
§ 13 Deklarationer	20
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	20
Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag A - Afgrænsning på matrikelkort og eksisterende forhold	
Kortbilag B - Administrationskort	

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø.

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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan nr. 392 for idrætshal ved Sophienborgskolen.

Byrådsbehandling

Offentlig høring

Byrådet har den 24. april 2013 godkendt lokalplanforslaget til offentlig høring.

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 1. maj til og med den 26. juni 2013. I forbindelse med den offentlige høring har byrådet ikke modtaget skriftlige høringssvar til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 28. august 2013 godkendt den endelig vedtagne lokalplan nr. 392, uden ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

Offentlig annoncering

Den endelige lokalplan bliver annonceret på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Sophienborgskolen er udbygget med planmæssig baggrund i lokalplan nr. 308 vedtaget i 2002. På daværende tidspunkt blev det forudsat at skolens nye bygninger kunne rummes i byggefelt udlagt øst for det da eksisterende gårdanlæg. Skolen er siden indrettet i omdannede hovedhus- og staldlænger og i nybyggede bygninger, der i dag udfylder det udlagte byggefelt. Men skolen mangler ved denne lokalplans udarbejdelse en indendørs idrætsfacilitet.

Sophienborgskolens børn bliver i dag kørt til andre idrætsfaciliteter i kommunen, så en idrætsfunktion på stedet vil fjerne transporttid og give mere idrætstid. Bydelen og dens foreninger vil få glæde af en idrætsfunktion i området. Idrætshallen skal som funktion færdiggøre skolen, som har været under udbygning siden midten af 00'erne. Byrådet har afsat midler på budgettet til etablering af en idrætshal ved Sophienborgskolen og ønsker at skabe det planmæssige grundlag for idrætshallen og denne lokalplan udlægger et byggefelt til idrætshal syd for det oprindelige byggefelt i lokalplan nr. 308.

Lokalplanens område

Området ligger ved Sophienborgskolen, Sophienborg Allé 7, og afgrænses mod nord af skolens eksisterende bygninger. Mod øst afgrænses området af beplantning ud til et åbent grønt område i Sophienborgbydelen, mod syd af beplantning i skel mod tæt-lav naboboligbebyggelse med en sti i mellem, der indgår i bydelens stisystemer. Mod vest grænser lokalplanområdet op til skolens friarealer med legefaciliteter i Sophienborggodsets gamle have.

Området er ubebygget og der er en beplantning med træer og buske i området. Beplantningen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan nr. 308. Området indgår ikke i skolens etablerede friarealer, men som 'legeskov'.

Områdets terræn falder jævnt mod syd, således at der er en terrænmæssig forskel på ca. 1,5 meter fra lokalplanområdets nordlige afgrænsning til et lavpunkt nær lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Ved lokalplanafgrænsningen mod syd og øst er der et lavt havedige (ca. 2,5 m bredt og 0,5 m højt), hvor en markant beplantning i form af større træer og buske vokser.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007, da området ligger indenfor fingerstrukturen.

Kommuneplan 2009

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 5D2 til offentlig og

privat service, uddannelse, institutioner, kursusaktiviteter, udstilling, kulturelle og sociale formål og fritidsaktiviteter. Maksimal bebyggelsesprocent for området under ét er 35 %, maksimal antal etager 2,5 (dette er videreført i forslag til Kommuneplan 2013, der er i høring ved denne lokalplans udarbejdelse).

Denne lokalplan ligger indenfor bestemmelserne for rammeområde 5D2 idet den ligger indenfor anvendelsesbestemmelserne og giver mulighed for en bebyggelse på max. 2500 m². Ved fuld udbygning i forhold til de lokalplaner, der fremover vil omfatte rammeområdet (lokalplan nr. 308's delområde 7 og denne lokalplan nr. 392) vil rammeområdet være udnyttet med mindre end 25%.

Byøkologi og Ressourcer

Kommuneplan 2009 stiller krav om, at nyt byggeri i Hillerød Kommune skal opføres som lavenergibyggeri i overensstemmelse med de energirammer der til enhver tid gælder for lavenergibyggeri i bygningsreglementet.

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, solceller og andre miljøtekniske anlæg i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri. Denne lokalplan stiller krav om etablering eller forberedelse til etablering af sådanne anlæg på hallens tag.

Opsamling af regnvand

Hillerød Byråd arbejder for at der opsamles regnvand til genanvendelse til tøjvask og toiletskyl. Jævnfør Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg Nr. 1024 af 31. oktober 2011 § 4 stk. 3 kan Byrådet ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år, hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (f.eks. fysisk og psykisk handicappede). Da hallen bliver åben for alle, også følsomme grupper, bliver der ikke stillet krav om genanvendelse af regnvand.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til seperatkloakering. Regnvand skal nedsive på egen grund, hvis jorden ikke er forurennet og hvis grundvandsspejl og jordtype er egnet hertil.

Grundvandsspejlet står i dette område højt og jordtypen er ikke egnet til nedsivning. Derfor kan tagvand og overfladevand udledes til eksisterende regnvandsledning, og/eller sø sydøst for hallen udenfor lokalplanområdet.

Denne lokalplans anvendelse og bebyggelsesprocent falder indenfor Kommuneplan 2009's rammebestemmelser for rammeområde 5D2. Indenfor rammeområde 5D2 må befæstigelsesgraden fortsat ikke overstige 0,4 og der stilles ikke krav om forsinkelse af regnvand.

Parkering

Jævnfør de generelle rammer i Kommuneplan 2009 vil antal af parkeringspladser blive fastsat i lokalplan efter Byrådets konkrete vurdering af funktionens placering og typen af brugere af funktionen ved offentlige formål, herunder skoler. Denne lokalplan udlægger ikke areal til bilparkering, da udlæg til skolens parkering i lokalplan nr. 308 vurderes at være tilstrækkelig, da hallen skal bruges til skolens, foreningers og lokalområdets brug.

Jævnfør kommuneplanen skal der i områder til offentlige formål som minimum udlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etagemeter. Der udlægges areal til cykelparkering i denne lokalplan.

Trafik

Kørende adgang til Sophienborgskolen sker fra Sophienborg Allé til skolens parkeringsplads. Varelevering og brandvej til idrætshallen skal ske via videreførsel af eksisterende brandvej nord for lokalplanområdet. Der er gående adgang til hallen via skolegården og fra sti syd for hallen, hvorfra der også er cykeladgang.

Området betjenes af buslinje 302, 324 og 380R. Området ligger ca. 5 km fra Hillerød Station.

Opholdsarealer

I følge de generelle rammer i Kommuneplan 2009 skal der udlægges mindst 5% af arealet til opholdsarealer i områder med bebyggelsesprocent under 60 udlagt til erhverv, service, kontor, undervisning og kultur. Denne lokalplan udlægger mere end 5% af området til friareal.

Tilgængelighed

Som udgangspunkt skal udearealerne udføres i overensstemmelse med DS 105 (2012), for at sikre tilgængelighed for alle.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplan nr. 308 for område nord og vest for Sophienborg, vedtaget af Hillerød Byråd d. 20.12.2002 ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af denne lokalplan nr. 392.

Deklarationer

Tilstandsservitutter opretholdes.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og inden for Ullerød Vandværks kildeplads og indvindingsopland.

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

Hillerød Kommune har siden 2001 jf. aftale med Kommunernes Landsforening ikke anvendt sådanne midler på kommunens arealer.

Varmeplanlægning

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

Når ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, har Kommunen, hvis der ansøges, pligt til at dispensere fra lokalplanens tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Ullerød Vandværk.

Elforsyning

EI-stikledninger tilsluttes DONG's forsyningsnet.

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.

Note: 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 korthjemmeside (link til <http://webkort.hillerod.dk/>).

Del af matrikel 6a, Ullerød by, Ullerød er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2, men er afgrænset til mindre områder uden for denne lokalplans afgrænsning.

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

Støjforhold

Der er ikke støjkrav til en idrætshal ved en skole, men kommunen kan gribe ind med Miljøbeskyttelsesloven (§ 42), hvis der forekommer generende støj fra hallen i forhold til nabobebyggelser.

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

Museumsloven

Nordsjællands Folkemuseum vil foretage prøvegravning forud for realisering af lokalplanen.

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.

Naturbeskyttelsesloven/Fredskov

Området indeholder ikke fredskov eller naturtyper omfattet af naturbeskyttelsesloven. Områdets beplantning er gennemgået og kun karakteristisk beplantning udpeges som bevaringsværdig, mens træer og buske inde på arealet forudsættes fjernet.

Ved fjernelse af bevoksningen skal der tages hensyn til ynglende fugle jævnfør bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter.

De store gamle træer, der står mod øst og udpeges som bevaringsværdige, kan være mulige opholdssteder for beskyttede flagermus.

Øst for lokalplanområdet ligger to søer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Den nordlige sø er etableret som en erstatningssø for den spidssnuede frø og der kan derfor ikke tillades tilledning.

Den sydlige sø er meget næringspåvirket og det er vurderet, at der godt kan tilledes tagvand via sandfang og olieudskiller til søen.

Miljøvurdering

Forvaltningen 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. 392.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 392 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen giver de planmæssige rammer for en idrætshal, der i arkitektur og struktur skal spille sammen med den eksisterende skoles ombyggede og nye bygninger. Idrætsfunktion skal 'færdiggøre' skolens samlede funktion og give mulighed for at bydelen kan bruge skolen som 'kvarterscenter'.

Trægrupper mod nordvest og randbeplantning mod syd og øst skal fastholdes bl.a. med 4 store, gamle strukturgivende piletræer og et egetræ. Gamle træer er ofte levested for mange insekt- og svampearter og de giver både natur- og landskabsværdi til området.

Udearealer skal udformes med henblik på at fremme bevægelse og leg i samspil med skolens øvrige udearealer.

Den store bygning (ca. 40 x 45 m) skal indpasses i skolens bebyggelse og bydelens skala. Byggefeltet er rykket længst muligt væk fra den sydforliggende boligbebyggelse.

Lokalplanen

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at sikre det planlægningsmæssige grundlag for opførelsen af en idrætshal til, og i samspil med, Sophienborgskolen,
- at udearealerne giver gode muligheder for fysisk udfoldelse
- at udpegede træer bevares for at videreføre de oprindelige træræk-
kers og større trægruppes strukturgivende karakter og afgrænsning af
området, og sådan at der sker en formidling af skalaen mellem byg-
ningen og det omgivende landskab,
- fastlægge bestemmelser om at byggeriet skal opføres som lavenergi-
bebyggelse.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af matr. nr. 6a, Ullerød By, Ullerød samt alle parceller, der efter den 1. februar 2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til undervisnings- og fritidsformål; idrætshal til skole/kvarterscenter, med tilhørende udearealer.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Området må ikke udstykkes selvstændigt, men skal indgå i skolens matrikel.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Der kan ske udstykning af arealer for etablering af tekniske anlæg uanset grundstørrelsen.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Sophienborg Allé til skolens parkeringsplads (uden for lokalplanområdet).

5.2 Brand/vare vej

Der udlægges areal til brandvej/varelevering som vist på kortbilag B.

5.3 Stier

Der udlægges areal til en 2,5 m bred sti som vist i princippet på kortbilag B.

Note: Stiarealet kan indgå i eventuel brandvej langs hallens vestfacade. Langs syd- og østfacade kan det forventes at brandmyndigheden vil stille krav om et 2,5 m bredt areal til flugtvej (for gående) fra hallens flugtdøre.

5.4 Parkering - biler

Denne lokalplan udlægger ikke areal til bilparkering, da udlæg til skolens parkering i lokalplan nr. 308 vurderes at være tilstrækkeligt.

Note: Hallen skal anvendes til skolens, foreningers og lokalområdets brug og vil kun undtagelsesvis kunne anvendes til større eksterne arrangementer, med mange deltagere, der kan forventes at komme i bil.

5.5 Parkering - cykler

Der udlægges areal til cykelparkering som vist på kortbilag B.

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² byggeri. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede arealer.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1 Nye ledninger

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

Note: Der er ikke kendskab til eksisterende ledningsanlæg indenfor lokalplanens byggezone.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Placering i terræn

Det skal tilstræbes, at der foretages så få terrænreguleringer som muligt.

Selve halbygningens gulvkote skal godkendes af bygningsmyndigheden og skal tilstræbes at ligge mellem kote 16,50 og 17.

Sekundære funktioner som indgangsparti, omklædning, depot m.v. kan placeres i anden kote og tilpasses det naturlige terræn.

Note: Selve hallen skal således have et gulv, der kommer til at ligge i niveau nær det laveste punkt i området, for at 'trykke' den store bygning længst muligt ned i terrænet for at mindske virkningen af det store volumen. Sammen med højdebestemmelser i § 7.6 sikrer det, at hallen ikke bliver højere end det eksisterende skolebyggeri. Der skal ved ansøgning om byggetilladelse laves en vurdering af om gulvkoten sikrer mod oversvømmelse ved regnskyl og om der kan skabes en fornuftig jordbalance indenfor lokalplanområdet i forbindelse med opførelse, ud fra de geotekniske forhold og hensynet til niveaufri adgang.

7.2 Byggezone

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggezone, som er vist på kortbilag B.

7.3 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, miljøstationer og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggezonen, men mindst i 1 meters afstand fra havediget vist på kortbilag B.

7.4 Maksimalt antal etagemeter

Der må maksimalt opføres 2.500 etagemeter.

7.5 Antal etager og bygningshøjde

Bygninger, inklusiv klimatekniske anlæg herunder solceller, må opføres i 1 etage.

Sekundære funktioner som indgangsparti, omklædning, depot m.v. kan opføres i 2 etager.

Bygning må have en maksimal højde på 12 m, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Ventilationsafkast er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.6 Facadehøjde

Facadehøjden må maksimalt være 10,5 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Generelt

Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende bebyggelse på Sophienborgskolen.

8.2 Facader

Facader skal udføres så de fremstår som filset, pudset, vandskuret mur, eller i mat plademateriale (fx. metal eller eternitplade) og kan kombineres med træ.

Facaderne skal udformes, så hallens store flader brydes op eller får en struktur, der giver variation i fladerne.

Der kan opsættes elementer på facaderne, primært mod nord og vest, der inspirerer til aktivitet og bevægelse.

Note: Hensigten er at hallens facader skal målrettet nedbrydes i mindre elementer for at hallen ikke kommer til at virke meget stor, og at dens facader kan bruges som en del af de aktive uderum, fx. til at kravle på.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer, med samme fremtræden som skolens øvrige sekundære bygninger.

Facader må ikke udføres i reflekterende (blanke) overflader.

8.3 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m.

8.4 Ventilationsafkast og klimatekniske anlæg

Ventilationsafkast og klimatekniske anlæg som fx. solceller på tage skal trækkes mindst 2,0 m ind på tagfladen i forhold til bygningens facade.

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

8.5 Tagform

Tage skal udføres med tagflader med en hældning under 20 grader eller så de synes flade.

8.6 Tagform og tagmaterialer, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure og lign. skal opføres med taghældning og tagmateriale som på hallen, eller øvrige småbygninger ved skolen.

8.7 Farver

Facader må fremstå i grå, hvide og sorte farver. Træ og metal må, herudover, fremstå i materialets egen farve.

Vinduer og døre må males i andre farver.

8.8 Solceller m.v.

Solceller, solfangere og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

Hvis anlæg ikke etableres ved opførelse skal facader og/eller tag forberedes for integrering af anlæg.

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

8.9 Trykimprægneret træ

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.

8.10 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, herunder i vinduer og døre.

§ 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 (2012) "udearealer for alle" eller i tilsvarende senere retningslinjer.

Note: Bestemmelser i bygningsreglementet om niveaufri adgang til bygninger skal overholdes.

9.2 Plan for ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for opfyldelse af § 9's bestemmelser for adgangsforhold, befæstelser, parkerings-, opholds- og friarealer, beplantning, belysning, stiforbindelser, terrænreguleringer herunder tilgængelighed for handicappede.

9.3 Opholdsarealer

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet. Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, eller som terrasser.

Overflader, der ikke er vandgennemtrængelige, skal undgås.

Note: Dette er et klimasikringstiltag i et område der ligger lavt i terrænet, for at sikre at regnvand kan nedsive.

Friarealer mod vest (mod skolens have/legeplads) og mod nord (mod skolens eksisterende bygninger) skal udformes i samspil med skolens friarealer og på en måde så de inspirerer til aktivitet og bevægelse. Facaderne kan jævnfør § 8.2 indgå i de aktive udearealer.

9.4 Terrænregulering

Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden. Eventuelle terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m skal udføres på en sådan måde, at de inspirerer til aktivitet og bevægelse.

Der må ikke ske regulering af terræn nærmere end 1 meter fra havedige vist på kortbilag B end 1 m.

9.5 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.

Note: Opfyldelse kan eventuelt ske ved dokumentation af at ovenstående kan dækkes af eksisterende renovationsløsning udenfor lokalplanområdet på skolen.

9.6 Lyskilder på ubebyggede fællesarealer og stier

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

Stien skal belyses med amatører som på stien/brandvejen nord for lokalplanområdet.

Lyskilder skal udformes så lysgener i forhold til omgivelserne modvirkes.

9.7 Bevaring af beplantning og beplantningsbælte

Træer markeret på kortbilag B skal bevares.

Note: Træerne skal beskyttes i forbindelse med anlægs- og byggearbejder. Som minimum skal træerne hegnes i drypzone, men da nogle af træerne hælder stærkt skal der tages hensyn til forankringsrødder, der strækker sig ind mod byggezone.

Ved sygdom eller ælde kan bevaringsværdige træer efter ansøgning tillades erstattet af samme eller andre hjemmehørende arter, der får samme størrelse og karakter.

Ved havedige udlægges der areal til et 2 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag B, som de bevaringsværdige træer skal indgå i. Beplantningen skal bestå af træer og buske og have karakter af læhegn.

9.8 Hegn og havedige

Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bort-

set fra afskærmning af terrasser. Haveddiget skal bevares.

9.9 Udendørs oplag

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

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Lavenergi

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

Note: 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.

10.3 Spildevand

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

10.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

10.5 Afledning af regnvand

Afledning af regnvand fra tage og overflader skal føres til eksisterende regnvandsledning og/eller "sø"/opsamlingsbassin via sandfang og olieudskillere, sydøst for hallen (udenfor lokalplanområdet).

Note: Der kan forventes krav om at eksisterende sø udenfor lokalplanområdet skal udvides, så den fremstår som et naturligt landskabselement, og udformes med en organisk form og således at hældningen på skråninger ikke er større end 1:5. Se også i Redegørelsens afsnit om Naturbeskyttelsesloven/Fredskov.

§ 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 Aflysning af lokalplan

12.1 Aflysning

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 308 for et område nord og vest for Sohienborg, vedtaget af Hillerød Byråd den 20.12.2002, for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 13 Deklarationer

Tilstandsservitutter opretholdes.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke strider mod principperne i planen og ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

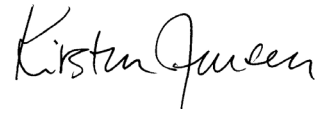
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Således endelig vedtaget af Hillerød Byråd

Hillerød Byråd den 28. august 2013



Kirsten Jensen
borgmester

/



Erik Nygreen
kommunaldirektør