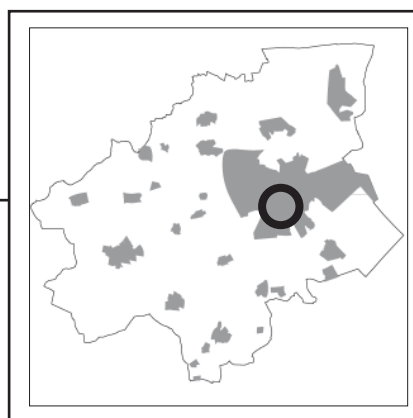




Lokalplan 404 for Trollesbro, Hillerød



HILLERØD
KOMMUNE



2015



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
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	14
Lokalplanens idémæssige indhold	15
Lokalplanens bestemmelser	17
§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	17
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykninger	18
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	18
§ 6 Tekniske anlæg	19
§ 7 Bevaring	19
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 10 Ubebyggede arealer	22
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§ 12 Grundejerforening	25
§ 13 Ophævelse af lokalplan	25
§ 14 Deklarationer	25
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelse	26
Kortbilag A - Afgrænsning på matrikelkort	
Kortbilag B - Administrationskort	

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø

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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 404 for Trollesbro.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Byrådet har den 26. november 2014 godkendt lokalplanforslaget til offentlig høring. Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 1. december 2014 til og med den 26. januar 2015. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet ingen skriftlige høringsvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 25. marts 2015 godkendt den endelige vedtagne lokalplan nr. 404, uden ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.





Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Hillerød Byråd har besluttet at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for, at der permanent er 10 boliger til husvilde på Trollesbro ejendommen, Slangerupgade 60. I dag er der placeret 11 boligenheder på en dispensation. Den ene bruges af en social viceværtfunktion. Boligpavillionerne er lejet, men en lokalplan for permanent placering af boliger muliggør, at kommunen køber boligenhederne, hvilket vil være billigere. Der er for nuværende ikke planer om flere end de 10 boliger, men da der er stor belægningsprocent på boligerne, vil det være ønskeligt, at der på sigt er mulighed for flere boliger.

Husvildeboligerne på Trollesbro har stor betydning for det arbejde, der gøres i Hillerød kommune for borgere med særlige behov. Center for udvikling og støtte (CUS) er Hillerød kommunes tilbud til voksne med psykiske funktionsnedsættelser, sindslidelser, hjerneskade, misbrugsproblemer eller særlige sociale problemer. CUS har til huse på Trollesbro, og står for den daglige drift af husvildeboligerne, hvor to sociale medarbejdere står for den daglige kontakt til beboerne. Sekretariatet i Borger og Socialservices har anvisningsretten til boligerne. CUS indeholder tilbud om misbrugsbehandling, værested, støtte og vejledning, mentorstøtte og husvildeboliger.

Center for Beskyttet Beskæftigelse ligger også på Trollesbro, og der er et tæt samarbejde mellem de to centre. Det at boligerne ligger på Trollesbro, giver en sammenhængskraft i forhold til kommunens øvrige tilbud for borgere, der har behov for en bolig, støtte og vejledning i forbindelse med et misbrug, sindslidelse og beskyttet beskæftigelse. Center for udvikling og støtte på Trollesbro opfylder alle disse kriterier, sammen med Center for Beskyttet Beskæftigelse.

Lokalplanen giver muligheder for, at de tre funktioner; Center for udvikling og støtte, Center for Beskyttet Beskæftigelse samt Husvildeboligerne kan fortsætte og udvikles på adressen, og i øvrigt kan indgå i bymidten med kommuneplanens fastsættelse af anvendelser.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter Slangerupgade 60 og Slangerupgade 60 a-k. Lokalplanområdet afgrænses mod vest og syd af Roskildevej. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af tidligere tankstation på Slangerupgade 62 og af Slangerupgade. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af erhvervejendommen Slangerupgade 58.

Lokalplanområdet er bebygget med ca. 3.300 m² bebyggelse i én etage, der primært er opført i år 1981, og tidligere har været anvendt til en amtslig institution. Herudover er der en række mindre skure og udhuse på samlet omkring 200 m². Kommunen overtog ved kommunalreformen i 2007 ejendommen og anvender den til Center for udvikling og støtte og Center for Beskyttet Beskæftigelse. I 2011 blev ti husvildeboliger i to etager på samlet ca. 350 m² etableret. Den nuvæ-



rende bebyggelsesprocent er ca. 26 %.

Langs Roskildevej er der en åben randbeplantning, mens der mod nord og mod Slangerupgade 62 er en tættere karaktergivende randbeplantning i form af træerækker i skel. På den ubebyggede matrikel mod Slangerupgade, på parkeringsarealer og i ét af to gårdrum er der plantet grupper og rækker af havetræer.

Terrænet er meget jævnt indenfor lokalplanområdet, der ligger lidt under naboejendommene mod nord og øst (Slangerupgade 58 og 62) og lidt højere end Roskildevej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde og er således i overensstemmelse med fingerplanen.

Forhold til kommuneplanlægning

I kommuneplanens rammeområde SB.C.18, udlægges det stationsnære område til etageboliger, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv. Maksimal bebyggelsesprocent: 65, maksimalt antal etager: 3. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Lokalplanen opfylder kommuneplanens 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.

Detailhandel

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til centerformål. Der er i Hillerød bys centerområde jf. detailhandelsskemaet i Kommuneplan 2013 mindre muligheder for udvidelse af henholdsvis dagligvare og udvalgswarebutikker i centerområdet udenfor bykernen, men det er valgt at disse muligheder ikke skal udnyttes indenfor denne lokalplans afgrænsning. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser giver således ikke mulighed for butikker i lokalplanområdet.

Trafik

Lokalplanområdet skal fortsat have vejadgang fra Slangerupgade. Lokalplanområdet ligger tæt op ad indfaldsvejen Roskildevej, der fører til det overordnede vejnet og til Hillerød bykerne.

Syd for lokalplanområdet er en sti ført under Roskildevej fra Bøllemosen og denne sti er sammen med Blytækkervej en del af et kommende Ringsstisystem.

Der er et busstop for bybus nr. 337 tæt på indkørslen til lokalplanområdet på Slangerupgade.

Parkering

Jf. Kommuneplanens generelle rammer skal der indenfor lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til 1 pr. bolig, dog kun ½ pr. bolig under 40 m², og 1 pr. 50 m² service og liberale erhverv og 1. pr. 75 m² kontorerhverv.

Der skal etableres minimum 1 handicapparkeringsplads pr. 20 parkeringspladser.

Ud over bilparkering skal der etableres 2 MCParkeringspladser og cykelparkering svarende til 1 cykelparkeringsplads pr. bolig/50 m² service/kontor/erhverv.

Opholdsarealer

Jf. Kommuneplanens generelle rammer skal der udlægges 50 % opholdsareal i forhold til antal boligetagemeter og 10 % opholdsareal til øvrige antal etagemeter.

Tilgængelighed

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

Bevægelsesstrategi

Lokalplanen skal sikre gode adgangs- og parkeringsforhold for cyklister, give mulighed for, og lægge op til, bevægelsesfremmende aktiviteter i bygninger, på facader og på ubebyggede arealer. Se også afsnit om Trafik, hvor nærheden til en af ringstierne er nævnt. Dette stisystem giver blandt andet adgang til de rekreative områder indenfor gåafstand; Bøllemosen og Dyrskuepladsen.

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, solceller og andre miljøtekniske anlæg i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

OSD-områder er områder, hvor alt grundvand skal beskyttes af hensyn til den fremtidige drikkevandsforsyning. Dette indebærer bl.a., at nuværende arealanvendelser ikke må ændres, hvis ændringen kan føre til forringet grundvandskvalitet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der kan true grundvandet.



Lokalplanområdet ligger delvist inden for kildeplads til indvindingsopland til Frederiksgade Vandværk.

Kildepladszoner er udpeget omkring større vandindvindingsboringer og er højt prioriterede med hensyn til grundvandsbeskyttelse.

Frederiksgade Vandværks nærmeste vandindvindingsboring ligger mere end 450 meter fra lokalplanområdet.

Nedsivningsanlæg vurderes ikke muligt i området.

Byrådet henstiller til, at der ved vedligehold af ubebyggede arealer ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller lignende, der kan indebære en risiko for grundvandet, og har vedtaget at disse midler ikke må anvendes på kommunalt ejede arealer.

OSD og Statens Vandplaner

Lokalplanområdet er som tidligere nævnt placeret i et Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), og ligger samtidig delvist inden for Frederiksgade Vandværks kildepladszone.

Staten har udarbejdet Vandplaner for grundvandsressourcens beskyttelse i OSD og vandindvindingsoplande til vandværker udenfor OSD.

En nylig udmelding fra Staten præciserer, hvorledes Vandplanernes retningslinjer 40 og 41 udmøntes i forhold til byudvikling indenfor OSD. I den statslige udmelding er der kriterier for, hvornår og på hvilke vilkår byudvikling kan finde sted indenfor OSD. Vilkårene omfatter bl.a. en vurdering af, i hvor høj grad en særlig redegørelse for konsekvenserne af udviklingsprojekter er nødvendig.

Det fremgår bl.a. af disse planer, at OSD og indvindingsoplande så vidt muligt skal friholdes for byudvikling, og i OSD og indvindingsoplande - herunder nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) - må der ikke placeres særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg. Kommunerne kan dog fremover planlægge placering af boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande, herunder i NFI-områder, hvis der for et givent område er kortlagt og tilstrækkeligt redegjort for både planbehov og grundvandsbeskyttelse.

I statens udmelding præciseres det, at Vandplanernes retningslinjer nr. 40 og 41 kun omfatter byudvikling i planlagte, men endnu ikke udnyttede områder.

Trollesbro har en lang historie som erhvervsområde, og er i Kommuneplanen for 2013 udlagt til centerområde. Lokalplanen vurderes på den baggrund ikke at være omfattet af redegørelseskravet i Statens udmelding omkring Vandplanernes retningslinjer 40 og 41, da det allerede er fastsat i kommuneplanen og der ikke sker ændringer i forhold til den anvendelse kommuneplanen foreskriver.



Opsamling af regnvand

Det er prioriteret i Kommuneplanen og i Spildevandsplanen, at tagvand fra boliger, så vidt muligt, skal genanvendes til toilet-skyl og tøjvask. Lokalplanen stiller krav om opsamling af regnvand til brug for toilet-skyl og tøjvask ved nye boliger. Regnvandsanlæg skal stilles op af en autoriseret VVS-installatør og tilsluttes kloaksystemet af en autoriseret kloakmester. Regnvandsanlæg skal følge retningslinjerne p.t. angivet i rørcenter-anvisning 003 "Brug af regnvand til wc-skyl og vaskemaskiner i boliger".

Hvis lokalplanens mulighed for bebyggelse med grønne tage udnyttes kan samling af tagvand til genanvendelse være uhensigtsmæssig og kan i så fald fraviges.

For alle anvendelser gælder, at regnvand ved ny bebyggelse, der ikke genanvendes eller tilbageholdes af grønne tage, skal nedsives på egen grund, forudsat at grundvandet ikke står højt og jordbundstypen er egnet. Nærmere bestemmelser herom fremgår af Spildevandsplanen.

Nedsivningsanlæg vurderes ikke muligt i området. Såfremt nedsivning ikke er muligt på grund af højt grundvandsspejl eller at jordbundstypen er dokumenteret uegnet til nedsivning eller det af andre grunde ikke er muligt at nedsive, kan tag- og overfladevand efter miljømyndighedens tilladelse udledes til separat regnvandsledning eller vandløb/sø svarende til naturlig afstrømning beregnet for en '5 årsregn' for al regnvand (kræver forsinkelse af regnvandet).

Der opfordres til at udnytte regnvand rekreativt når regnvand håndteres på egen grund.

Spildevandsplanlægning

Befæstelsesgraden angiver, hvor meget overfladevand der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra ejendommens areal uden forsinkelse. En befæstelsesgrad på 0 svarer til, at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet, mens en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet uden forsinkelse.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering. Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der kan etableres separatkloakering. Ejendommen er allerede separatkloakeret og det er besluttet at tagvand og overfladevand fortsat skal separeres i lokalplanområdet. Der stilles derfor krav til forsinkelse fx. via bassin/rørbassin samt til rensning inden udledning til sø/vandløb (se også afsnit om Opsamling af regnvand).

Det vurderes at befæstelsesgraden i lokalplanområdet stiger fra 0,6 til 0,8 ved fuld udnyttelse af lokalplanens muligheder. Regnvand fra nybyggeri skal fuldt ud forsinkes som beskrevet i afsnit om Opsamling af regnvand. Befæstigelsesgraden må ikke overstige 0,8 og en lavere befæstigelse skal tilstræbes.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes til Verdo Hillerød El-net.

Varmeplanlægning

Området er beliggende indenfor et varmeplanlagt område, som er godkendt i henhold til Varmeforsyningsloven. Området er godkendt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme med tilslutningspligt.

Der kan ved ansøgning om byggetilladelse, ansøges om dispensation fra kravet om tilslutning til fjernvarme, såfremt det kan dokumenteres, at byggeri opføres som lavenergi. Hvis byggeri opføres om lavenergi skal kommunen dispensere, og byggeriet kan opføres med andre varmekilder.

Affaldshåndtering

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

Andre planforhold

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplan 91a for erhvervsområdet mellem Roskildevej og Slangstrupgade, vedtaget af Hillerød Byråd den 26. januar 1979, ophæves for den del af lokalplanens område, der bliver omfattet af lokalplan nr. 404 for Trollesbro.

Deklarationer

Lokalplanens to matrikler er samnoteret og der er lyst 5 deklarerationer på dem. Deklarerationerne opretholdes og lokalplanen respekterer deklarerationerne om oversigt, byggelinjer mod Roskildevej, transformeranlæg, forsyningsledninger og om færdselsret for Slangstrupgade 58.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Museet har i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen ikke haft bemærkninger om væsentlige bevaringsværdier indenfor lokalplanområdet.

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.

Forurening

Lokalplanen er beliggende indenfor et områdeklassificeret område, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenet. Det betyder, at 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.

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

Forurening

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/>).

Støjforhold

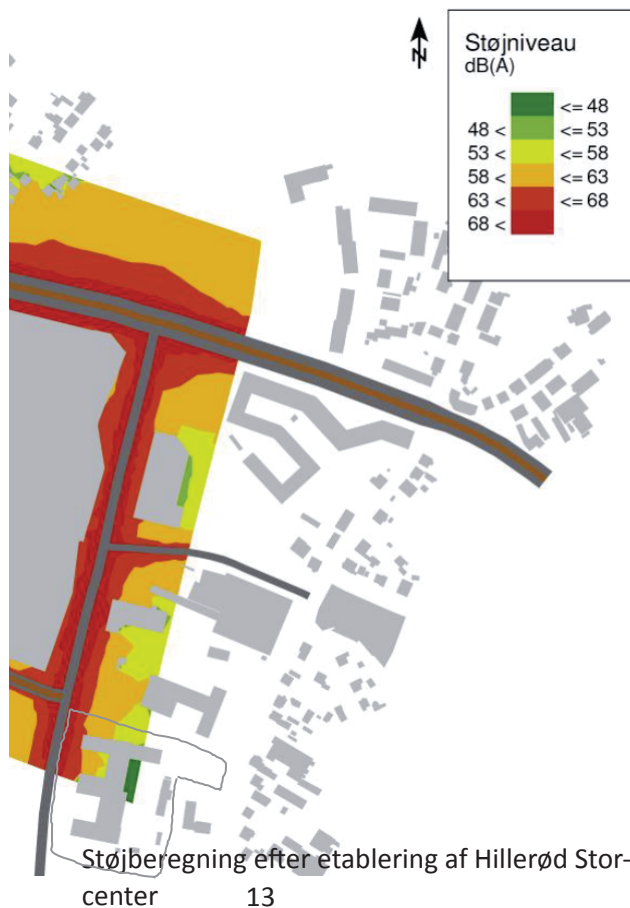
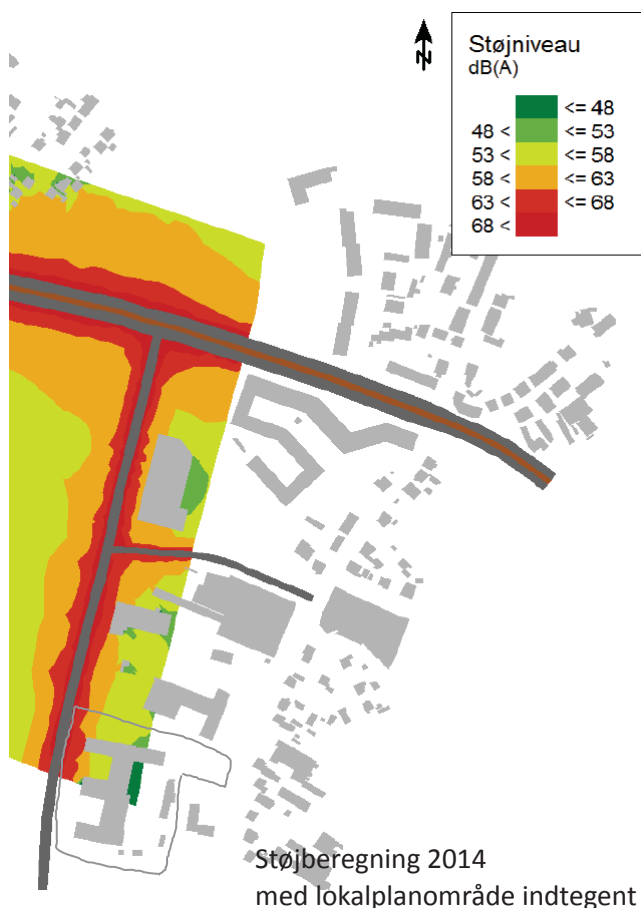
Vej-støj Området grænser op til Roskildevej. Ved lokalplanområdets nordvestlige hjørne planlægges der på Roskildevej anlagt et nyt T-kryds, der skal give adgang til butikscenteret 'Hillerød Storcenter' (Møllebro).

Ud fra maskinelle tællinger i perioden fra 2003-2013 og enkelte manuelle tællinger i 2008 er trafikken omkring det kommende storcenter fremskrevet til 2014 i en trafikrapport. Trafikmængden er i 2014 angivet til 6.600 i årsdøgntrafik, med en spidstimetrafik på 750 torsdag kl. 16-17 og 570 lørdag kl. 11-12 på Roskildevej ud for Bøllemosen.

Det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 - Støj fra veje). For bl.a. boliger er den vejledende støjgrænse max 58 dB, mens den for kontorer mv. er på max. 63 dB.

Det vurderes, at ved butikscenterets realisering vil årsdøgntrafikken på Roskildevej, ud for lokalplan nr. 404's område, stige til 12.900 i årsdøgntrafik. I trafikrapporten for storcenteret er der gennemført en støjberegning, der viser at der i 2014 er en højere støjbelastning end 63 dB (de røde og stærk orange områder) på arealerne nærmest Roskildevej, og over 58 dB (de lysorange områder) på arealer, der går ind over de i dag bebyggede områder inden for lokalplanområdet.

Det er beregnet, at ved butikscenterets realisering vil området med en vejstøjsbelastning på over 63 dB næsten fordobles, mens området med en vejstøjsbelastning på over 58 dB stort set vil nå helt frem til facaderne mod Roskildevej på det eksisterende byggeri i lokalplanområ-





det. Det må derfor forventes, at der skal etableres støjdempende foranstaltninger ved anvendelse til boliger i byggefelt mod Roskildevej, fx. ved etablering af støjskærm eller at boligbebyggelsen må placeres længere inde i byggezone, hvor støjkrafterne kan overholdes.

Der gøres opmærksom på, at udendørs opholdsarealer er defineret som støjfølsom anvendelse hvorfor grænseværdierne skal overholdes jf. samme vejledning. Såfremt grænseværdierne ikke umiddelbart kan overholdes, skal det dokumenteres at grænseværdierne kan overholdes ved hjælp af støjafskærmende foranstaltninger fx. ved hjælp af støjhegn.

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

Erhvervs-støj Hele lokalplanområdet er udlagt til centerformål med en blanding af boliger og erhverv mv. Kombinationen af boliger og erhverv mv. kan give anledning til konflikter mellem de forskellige anvendelser.

For at forebygge lugt- og støjgener, skal det ved etablering af de erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til en erhvervsejendom med bl.a. et autoværksted. Boliger er defineret som støjfølsom anvendelse i forhold til autobekendtgørelsen. Det betyder, at autoværkstedet indenfor en afstand af 20 meter til følsom anvendelse skal holde støjende aktiviteter indendørs. I tidsrummet 22-07 er enhver støjende aktivitet ikke tilladt. Indenfor en afstand af 20-100 meter til boliger, skal enhver stærkt støjende aktivitet foregå indendørs for lukkede døre, porte og vinduer og i tidsrummet 22-07 er stærkt støjende aktiviteter ikke tilladt.

For at imødegå miljøgener fra erhverv til boliger er byggefeltet placeret 5 meter fra skel mod erhvervsejendom mod nord.

Skygge

Der er i forbindelse med planlægningen af Hillerød Storcenter udført en skyggemodell. Mod dette lokalplanområde er den maksimale højde på centeret 15 m. Skyggemodellen viser, at byggefelterne i denne lokalplans område påvirkes minimalt af skygger fra storcenteret, da byggefeltet ligger sydøst for centeret.

Miljøvurdering

By og Miljø 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. 404.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 404 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Screeningsskemaet er indsat som bilag til lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen giver muligheder for at de tre nuværende funktioner; Center for udvikling og støtte, Center for Beskyttet Beskæftigelse og Husvildeboligerne kan fortsætte og udvikles på adressen.

Boligerne skal jf. kommuneplanens bestemmelser være etageboliger på grund af den centrale og stationsnære placering. Ud over de eksisterende funktioner kan der etableres andre kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv. Anvendelsespaletten er bred og giver mulighed for supplement til nuværende anvendelse eller til omdannelse hvis nuværende funktioner en dag ophører.

Lokalplanen giver mulighed for en højere tæthed (bebyggelsesprocent op til 65%) og et højere etageantal (op til 3 etager) end i dag, for opfyldelse af kommuneplanens intentioner om byfortætning på centrale og stationsnære områder i Hillerød by.

Der er ikke aktuelle planer om at udnytte de øgede byggemuligheder, på nær, at det kan blive aktuelt at etablere flere husvildeboliger på ejendommen inden for de nærmeste år.

Lokalplanområdet grænser op til Bøllemosen, som der i 2008 er udarbejdet en landskabsplan for. Bøllemosen indeholder sø- og engområder beskyttet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser, herudover er der friholdt en indblikskile til Frederiksborg Slot, omkranset af en beplantningsstruktur med hvidtjørn. Lokalplanen fastlægger, at ubebyggede arealer ud mod Roskildevej/ Bøllemosen beplantes, så det kommer til at fremstå som en "naturpræget grøn væg", der understøtter Roskildevejs grønne karakter og danner en beplantet afgræsning mod Bøllemosen. For at fastholde karakteristiske grønne træk i Slingerupgadekvarteret, er der også bestemmelser om fastholdelse af to øst-vestgående rækker træer.

Byggezoners placering er bl.a. lagt ud for at sikre at støj fra erhverv og trafik ikke giver støjniveauer, der overskrider vejledninger herom. Der er således en zone langs Roskildevej og mod erhvervsjendom, hvor der ikke kan placeres boliger uden særlige foranstaltninger. Byggezonen respekterer også eksisterende oversigtskrav til sidevejen Roskildevej og giver plads til en eventuel udvidelse af Roskildevej, hvor der skal etableres svingbaner ved nyt T-kryds, der skal føre til et kommen-

de Storcenter nordvest for lokalplanområdet.

Der er bestemmelser om, at bebyggelsens udtryk mod Roskildevej skal have en variation, der giver et godt arkitektonisk udtryk, da en bebyggelse i op til tre etager vil blive en markant 'væg' langs indfaldsvejen til Hillerød bykerne, der har en smuk modstående side i den naturbeskyttede Bøllemosen.

Der gives mulighed for grønne tage som et element i en fremtidig bebyggelse på ejendommen, da det er et element, der kan indpasses i en moderne og bæredygtig arkitektur.



Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1. formål

Lokalplanens formål er

- at sikre det planmæssige grundlag for udvikling og fortætning af et centerområde i Hillerød,
- at minimere energiforbruget ved at fastlægge bestemmelser om at nyt boligbyggeriet skal opføres som lavenergi bebyggelse,
- at nyt boligbyggeri placeres så genevirkninger fra erhverv på nabobebyggelse og fra trafikstøj på Roskildevej modvirkes,
- at skabe en "grøn væg" i form af en beplantet zone mod Roskildevej/Bøllemosen.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 6az, Hillerødsholm, Hillerød Jorder og 23h, Trollesvang, Hillerød Jorder, samt alle parceller, der efter den 1. november 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Offentlige formål, kulturelle og sociale formål; herunder funktioner som Center for udvikling og støtte, Center for Beskyttet Beskæftigelse, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genevrigende erhverv. Der må etableres boliger til helårsbeboelse i form af etageboligbyggeri; herunder husvildeboliger, samt tilhørende fælles faciliteter som vaskeri, fælleshus og lignende.

3.2 Anvendelse i øvrigt

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg som transformatorer, sparebassiner m.v.

Der må ikke ske nogen form for detailhandel indenfor lokalplanområdet.

Note § 3.1.

Offentlige formål vedrører opgaver, der varetages af offentlige myndigheder (statslige, regionale og kommunale), fx daginstitutioner, offentlig administration, uddannelsesinstitutioner, hospitaler, sociale institutioner, parker osv. Det vil også kunne være formål, der varetages af private, som arbejder på alment nyttigt grundlag og under offentligt tilsyn, fx højskoler, private selvejende daginstitutioner eller uddannelsesinstitutioner. I tilknytning hertil kan der indrettes boliger og servicearealer med relation til den pågældende institution eller lignende samt mindre tekniske anlæg. (fra byplanhåndbogen) Nye boliger til ældre, handicappede m.v. betragtes ikke som offentlige institutioner, men som boligformål og kan derfor også placeres i områder udlagt til boligformål.

Note § 5.4

I dag er der ca. 48 pladser i lokalplanområdet. Hvis lokalplanen udnyttes fuldt ud kan der blive krav om mere end dobbelt så mange parkeringspladser alt efter boligstørrelse og øvrig anvendelsestype. I så fald kan hele byggefeltet ikke udnyttes, men man må bruge muligheden for at gå op i antal etager for at få et mindre 'fodaftryk'.

§ 4 Udstykninger

Ingen bestemmelser om udstykning

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Slangerupgade, som vist i princippet på kortbilag B.

Jf. tinglyst deklaration er der også indkørsel til ejendommen Slangerupgade 58 (på areal udlagt til matrikulær vej, som vist på kortbilag B).

Der skal sikres gode forhold for gående og cyklister ved vejadgangen, herunder skal der skabes let adgang til cykelparkering.

5.2 Veje

Der skal fastholdes en intern vej i lokalplanområdet som vist på kortbilag B, med mulighed for at store køretøjer kan vende. Ved fuld udnyttelse af lokalplanen skal der etableres vendeplads for store biler, principielt som vist på kortbilag B.

5.3 Befæstelse

Befæstede arealer på parkeringspladser og friarealer skal etableres med en vandgennemtrængelig belægning, f.eks. grus eller græsarmeringssten.

Forurenet vejvand må ikke nedsives uden rensning.

5.4 Parkering

Der skal min. udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og min. ½ plads pr. bolig under 40 m². Der skal min. udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² service/liberale erhverv.

Der skal udlægges 1 plads pr. 75 m² etageareal kontor. Herunder regnes også funktioner som Center for udvikling og støtte, Center for Beskyttet Beskæftigelse.

5.5 P-normer for Handicapparkering, MC- og cykelparkering

Der skal som minimum etableres 1 handicapparkeringsplads pr. 20 p-pladser.

Ved anlæg af samlede parkeringspladser til mere end 30 biler, skal der ialt indrettes 2 pladser til motorcykler.

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. bolig og 1 pr. 50 m² etageareal til anden anvendelse. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede arealer og skal placeres tæt på indgange til bygninger.



§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Ledninger

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

6.2 Eksisterende ledninger og anlæg

Ledninger langs østligt skel af matr. nr. 6az og transformatorstation i sydøstligt hjørne af matr. nr. 6az, skal respekteres eller omlægges efter aftale og vilkår fra de respektive forsyningsvirksomheder.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.4 Opsamling af regnvand

Ved ny bebyggelse til boligformål skal der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Hvis lokalplanens mulighed for bebyggelse med grønne tage udnyttes kan samling af tagvand til genanvendelse være uhensigtsmæssig og kan i så fald fraviges.

6.5 Afledning af regnvand

Da området ændrer anvendelse til centerområde vil der jf. spildevandsplanen blive stillet krav om, at tag – og overfladevand fra arealer, der er befæstet ud over 60 %, skal forsinkes til naturlig afstrømning beregnet for en 5 års regn, på egen grund inden tilslutning til regnvandsledning i området. Jordbundstypen i området er overvejende ferskvandstørv, der ikke er egnet til nedsivning. Eventuel nedsivning kræver derfor en vurdering af grundvandsspejl og jordbundstype for alternativ afledning af regnvandet.

§ 7 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Generelt

Det skal tilstræbes at bygningerne tilpasses terrænet, og at der foretages så få terrænreguleringer som muligt.

8.2 Byggezoner

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

Boliger må kun etableres i byggezoneerne, hvis det ved beregning kan dokumenteres at boliger ved afstand, støjdæmpningsanlæg som fx støjhegn, særlig støjsikret facade eller lignende kan opfylde de til en-



hver tid gældende grænseværdier (se herom i redegørelsen).

I den del af byggezone, der er markeret med * på kortbilag B, er der jf. redegørelsens afsnit om trafik- og erhvervsstøj på lokalplanudarbejdsesestidspunktet viden om behov for støjdemping i forhold til bolig-anvendelse.

8.3 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggezonerne iht. det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser.

Opmærksomheden henledes på deklaration vedrørende matr.nr. 6 az om byggelinje/oversigtslinje.

8.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent må maks. være 65 % indenfor lokalplanområdet.

8.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 eller 3 etager som det er angivet på kortbilag B, og med kælder med en maks. højde på 1,25 m over terræn.

8.6 Bygningshøjde

Bygninger i 3 etager må opføres med en maks. højde på 10 m, målt fra et niveauplan godkendt af bygningsmyndigheden. Skorstenene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

8.7 Organisering af lysåbninger og glaspartier

Større lysåbninger og glaspartier skal orienteres mod syd, for udnyttelse af passiv solvarme.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Generelt

Bebyggelse skal opføres med et arkitektonisk udtryk, der giver området et moderne og samlet helhedsindtryk.

Bebyggelsens ydre fremtræden (udvendige bygningssider, facader og tage) skal være i harmoni med omkringliggende bebyggelse, og må ikke virke skæmmende. Miljøvenlige tekniske installationer som fx. solceller og solfangere, skal være en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

9.2 Facader

Facaden mod Roskildevej skal brydes med arkitektoniske elementer minimum for hver 40 m, så der i forhold til bygningens facade, opnås en god helhedsvirkning.

De arkitektoniske elementer kan være lodrette eller vandrette variationer i facadeudtrykket fx ved bygningsspring/slip, skift i materialer



eller farver, så bebyggelsens ydre fremtræden mod Roskildevej ikke fremstår monoton og ubrudt og har et spil i strukturen.

Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures eller kalkes eller med træbeklædning. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx pladebeklædning, metal og natursten.

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

Der må etableres elementer på facaderne med særligt udtryk, der lægger op til bevægelse, fx klatring eller spil.

9.3 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

9.4 Tagform

Tage skal udføres som flade tage, tage med saddeltage eller ensidig taghældning med en hældning mellem 0 og 25 grader, eller svagt buede tagkonstruktioner.

Tage på mellembygninger og udhuse/garager/carporte m.v. kan have en anden tagform og taghældning.

9.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl, af tagpap på trekantlister, gråsort naturskifer/plan eternit samt bølgeeternit eller som grønne tage.

Hvis der anvendes tagpap, skal type vælges, der er velegent til opsamling af regnvand til tøjvask. De første måneder frigives farve fra belægningen til vandet, som gør vandet uegnet til tøjvask i en periode, hvorfor det kan tilkøbes herefter.

Tage på mellembygninger, garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan beklædes med andre materialer end de ovenfor foreskrevne, når de harmonerer med materialerne på den bebyggelse de indgår i en sammenhæng med.

9.6 Vinduer

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

Der er et stigende krav til energioptimering. Andre materialer kan derfor tillades, hvis byggemyndigheden vurderer, at vinduer i nye energirigtige materialer har en fremtræden med en kvalitet og detaljering, der svarer til vinduer i træ og metal, og som ældes med ynde og bidrager til byggeriets arkitektoniske kvalitet.

**Note § 10.1**

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.

9.7 Skiltning

Inden for lokalplanområdet må der kun skiltes mv. i overensstemmelse med de regler, der er angivet i den til enhver tid gældende lokalplan for skiltning mv. i Hillerød (p.t. lokalplan nr. 322).

9.8 Antenner og paraboler

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

9.9 Solceller og miljøtekniske anlæg.

Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

9.10 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.

9.11 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. Se dog § 9.6.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Tilgængelighed

For at sikre god tilgængelighed for alle, skal alle adgangs-, opholds- og færdselsarealer udformes i overensstemmelse med kravene i DS 105 "udearealer for alle" eller i tilsvarende senere retningslinjer.

10.2 Plan

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer, til godkendelse af byggemyndigheden. Planen skal redegøre for, og vise hvordan, § 10's bestemmelser om adgangsforhold, befæstelser, parkerings-, opholds- og friarealer, beplantning, belysning, terrænreguleringer overholdes, herunder tilgængelighed for handicappede.

10.3 Opholdsarealer

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet for boliger og 10 % af etagearealet for øvrige anvendelser.

Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, som terrasser eller som tagterrasser.

Opholdsarealer må ikke have et støjniveau, der overstiger de til enhver tid gældende vejledninger (p.t. 58 dB).

Mindst 50 % af opholdsarealerne til boligerne skal anlægges som ét fællesareal for områdets beboere. Opholdsarealer kan tilvejebringes



både indenfor og udenfor byggezonerne, dog ikke på arealet mellem Roskildevej og byggezone.

Der kan på fri- og opholdsarealer etableres anlæg, der lægger op til fysiske aktiviteter for områdets brugere og beboere.

10.4 Terrænregulering, udførelse

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Terrænreguleringer over 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden.

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 Lyskilder på ubebyggede fællesarealer

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

10.7 Beplantningszone

Langs Roskildevej udlægges en beplantningszone, som vist på kortbilag B, der skal beplantes med flerlaget træplantning bestående af overlag og mellem/bundbeplantning, så Roskildevejs grønne karakter forstærkes og der dannes en "grøn væg" som afgrænsning af Roskildevej og Bøllemosen.

Overstandere over en buskbeplantning: Eg fx Vinter Eg, Platan, Robinia eller træarter med tilsvarende volumen.

Mellemlag/Bundplantning kan bestå af fx::

Engriflet hvidtjørn, Syren, Benved, Sargents æble, arter af Spirea, Fjeldrøbe eller tilsvarende egnede buske og småtræer.

Beplantningen skal udformes som naturlig læplantning og kan indeholde eksisterende hæk og trådhegn.

10.8 Beplantning af parkeringsareal

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

10.9 Trærækker

Der skal fastholdes 2 stk. 1-rækkede trærækker ved skel af tætstående, høje træer, som strukturerende elementer i lokalplanområdet som angivet på kortbilag B. Hvis eksisterende trærækker må udskiftes på grund af sygdom, ælde eller andet, skal de genetableres med mellemstore løvfældende træarter som røn, hvidtjørn, vild æble eller fuglekirsebær eller lignende hjemmehørende træarter, der kan skabe en tæt, ensartet og sammenhængende trærække med en udvokset

Note § 10:7

Der ønskes en beplantet struktur langs Roskildevej, der understreger Roskildevejs grønne karakter og danner en markant grøn "væg" som afgrænsning for Bøllemosen, frem for den klippeplæne med fritstående fyr røn m.v., der præger arealet foran eksisterende bygninger ved lokalplanens udarbejdelse.

højde på omkring 10 meter.

10.10 Hegn

Der må etableres støjhegn mellem bebyggelsen og Roskildevej.

Øvrige hegn i skel 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 udvokset.

Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser og oplag. Sådanne hegn skal opføres i kontakt til bebyggelsen.

10.12 Oplag

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

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

10.13 Befæstelsesgrad

Der fastsættes (jf. Spildevandsplanen) en maksimal befæstelsesgrad på 0,8.

Note § 11

Lokalplanens forhold til anden lovgivning er beskrevet i lokalplanens redegørelse under afsnittet 'Tilladelser efter anden lovgivning'.

Note § 11.3

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Miljøregler

For at forebygge lugt- og støjgener, er det en forudsætning for byggetilladelse til etablering af de erhvervs-mæssige aktiviteter i lokalplanområdet, at det sikres at gældende miljøregler kan overholdes. Støj fra lokalplanområdets virksomheder m.v. skal overholde de til enhver til gældende regler om grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder (p.t. fastsat i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984).

11.2 Trafikstøj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at boliger og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier som anført under lokalplanens punkt 10.3.

11.3 Lavenergi

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

11.4 Opsamling af regnvand

Ny bebyggelse til boligformål 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 som anført under lokalplanens punkt 6.4.

Note § 11.4

Kravet om opsamling af regnvand gælder lokalplaner for boliger, jf. kommuneplan 2013.

11.5 Spildevand

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

11.6 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 10.1 - 10.13.

11.7 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens punkt 5.4 - 5.5.

§ 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 91a for erhvervsområdet mellem Roskildevej og Slangerupgade, vedtaget af Hillerød Byråd den 26. januar 1979, for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Deklarationer

14.1 Deklarationer

Tinglyste deklarerationer fastholdes.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykses, 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.

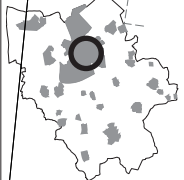
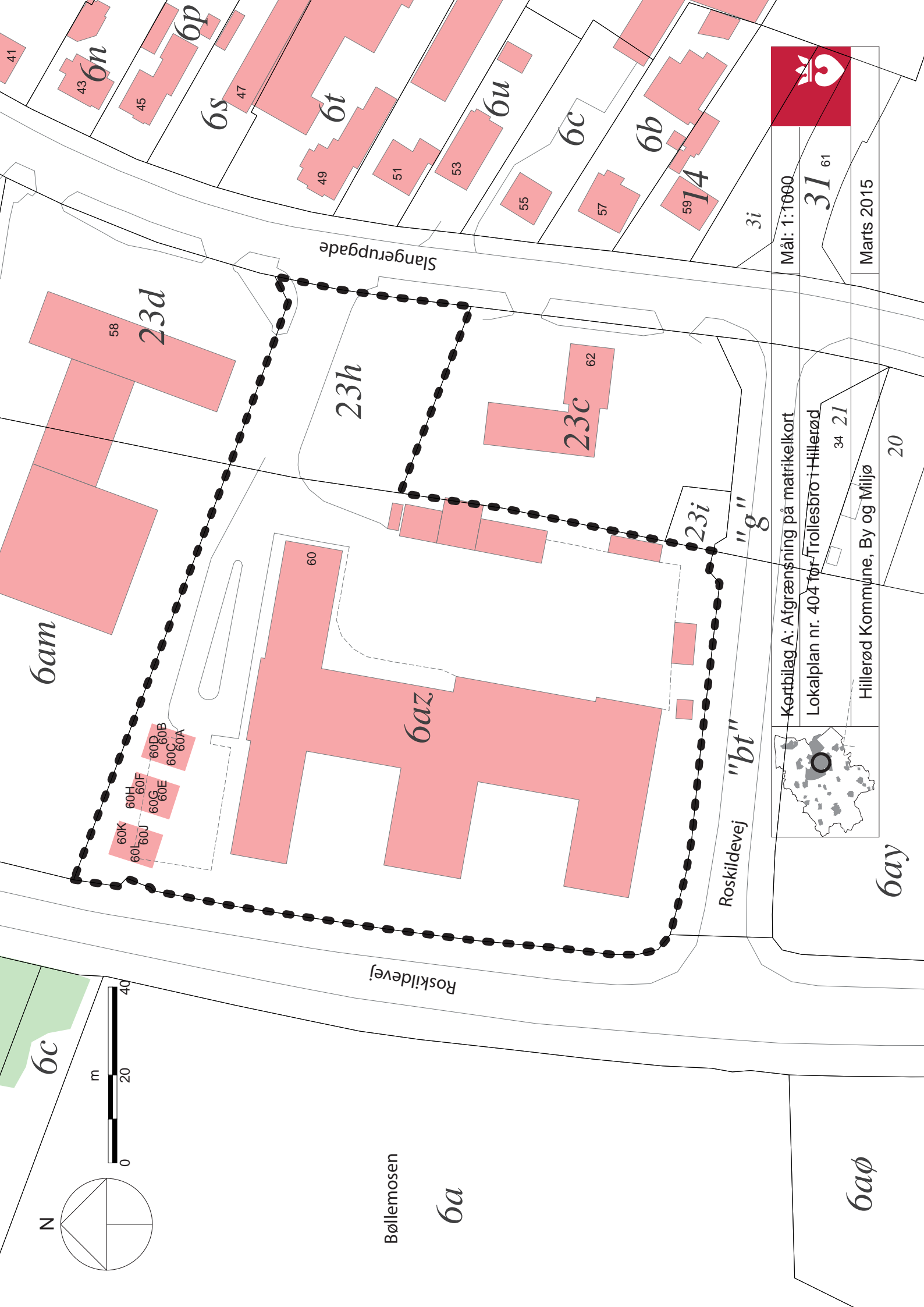
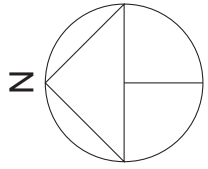
I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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.

Vedtagelse

Således vedtaget endelig Hillerød Byråd den 25. marts 2015



Kortbilag A: Afgrænsning på matrikelkort
 Lokalplan nr. 404 for Trollesbro i Hillerød
 Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:1000
 31 61
 Marts 2015

6am

23d

23h

23c

23i

6az

60

60K
60L
60J
60H
60F
60G
60E
60D
60B
60C
60A

62

"g"

Roskildevej "bt"

6ay

6a

6aφ

Slangerrupgade

Roskildevej

Bøllemosen

6c

6b

14

3i

Mål: 1:1000

31 61

Marts 2015

34 21

20

41

43 6n

45

6p

6s

47

6t

49

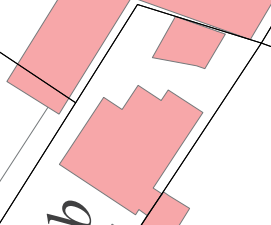
51

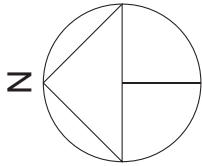
53

6u

55

57





Kommende vej til storcenter



Bøllemosen

Roskildevej

Roskildevej

Slangerrupgade

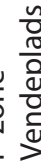
Intern vej

Signaturforklaring



Adgangsvej/matrikulær vej

P-zone



Vendeplads



Bygzone med max etageantal



Bygzone med begrænsning jf. § 8.2



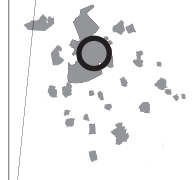
Transformator



Beplantningszone



Trærække



Kortbilag B: Administrationskort

Lokalplan nr. 404 for Trollesbro i Hillerød

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:1000

Marts 2015

