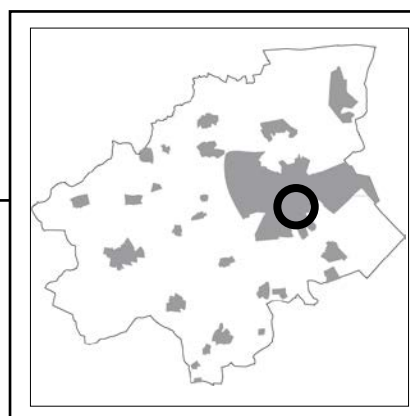




Lokalplan 406 for en etagebebyggelse på Stauns Hjørne, Nordre Jernbanevej 2



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	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	11
Lokalplanens idémæssige indhold	12
Lokalplanens bestemmelser	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 Tekniske anlæg	14
§ 7 Bevaring	15
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 10 Ubebyggede arealer	17
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 12 Grundejerforening	18
§ 13 Ophævelse af lokalplan	19
§ 14 Deklarationer	19
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	19
Vedtagelsespåtegning	20
Kortbilag	21
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning	21
Kortbilag B: Bygge- og adgangsforhold	22

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø.
Illustrationer er udarbejdet af Arkitema Architects

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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan 406 for en etagebebyggelse på Stauns Hjørne, Nordre Jernbanevej 2.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt fra den 1. december 2014 til og med den 26. januar 2015. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 1 skriftligt hørings svar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 25. marts 2015 godkendt den endelige vedtagne lokalplan 406, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

Bestemmelser

I § 8.4 facadebyggelinje, ændres

Bebyggelse skal placeres med en tvungen facadebyggelinje mod Nordre Jernbanevej og Østergade, som vist på kortbilag B. Bebyggelse skal placeres med facaden maks. 1 m fra vejskel.

Kortbilag

Kortbilag B

Den tvungne facadebyggelinje fjernes.

Offentlig bekendtgørelse

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at muliggøre opførelse af en etagebebyggelse til almene familieboliger. Lokalplanområdet har været udbudt på pris og projekt og det valgte projekt har dannet baggrund for udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplanens hovedformål er at give mulighed for opførelse af en etagebebyggelse i 3-4 etager med anvendelse til boligformål. Der skal endvidere sikres udendørs opholdsarealer for lokalplanområdets beboere. For at fremtidssikre lokalplanen gives der også mulighed for en sekundær anvendelse til liberalt erhverv og visse former for privat service i stueetagen.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter Nordre Jernbanevej 2. Området er beliggende centralt i den østlige del af bymidten i det stationsnære kerneområde.



Lokalplanområdet set fra Helsingørsgade

Området afgrænses mod nord af Nordre Jernbanevej, mod øst og syd af nabobebyggelse og mod vest af Østergade. Området er ved denne lokalplans udarbejdelse ubebygget og fremstår med en stenbelægning og enkelte træer. Området ligger i niveau med Nordre Jernbanevej og terrænet falder svagt mod krydset Nordre Jernbanevej/Helsingørsgade sådan at der er 1 meters terrænforskel mellem områdets laveste og højeste punkt.



Lokalplanområdet set fra Nordre Jernbanevej

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanen er beliggende i stationsnært kerneområde og er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, der bl.a. peger på, at byudvikling primært bør koncentreres omkring stationerne.

Forhold til kommuneplanlægning

Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde SB.C.9 i Kommuneplan 2013.

Rammeområde SB.C.9 er udlagt med anvendelse som butikker, boliger, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Der gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 140 for rammeområdet under ét og bebyggelse må maks. opføres i 4 etager. Området er beliggende inden for det stationsnære kerneområde. Stueetagen skal primært udnyttes til butikker, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service og i begrænset omfang til boliger. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.

Efter denne lokalplans realisering vil anvendelsen i stueetagen inden for rammeområdet fortsat primært være udnyttet til butikker, liberale erhverv osv, selvom der etableres boliger på Stauns Hjørne. Der tildeles en maksimal bebyggelsesprocent på 200 % i lokalplanområdet, da der ønskes en markant randbebyggelse på hjørnegrunden. Der vil



fortsat være en restrummelighed i bebyggelsesprocenten på 140 for rammeområdet under ét, når lokalplanen er realiseret. Lokalplanen kan således rummes indenfor kommuneplanrammen og kræver ikke tilvejebringelse af et kommuneplantillæg.

Kommuneplanen 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.

Trafik

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nordre Jernbanevej. Området er ved denne lokalplans udarbejdelse ubebygget, men da det projekt, som ligger til grund for lokalplanens udarbejdelse kun indeholder 1 handicapparkeringsplads og 1 afsætningsplads forventes trafikken til området ikke at medføre en væsentlig påvirkning på området.

Hillerød station ligger 500 meter fra lokalplanområdet og ved denne lokalplans udarbejdelse kører buslinje 301, Ullerød, Ålhomparken - Kongens Vænge forbi lokalplanområdet.

Parkering

Kommuneplan 2013 stiller krav til etablering af parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 - 150 etagemeter bebyggelse. Hvis der, indenfor lokalplanområdet, ikke kan tilvejebringes de påkrævede parkeringspladser, skal der indbetales til Hillerød Kommunes p-fond.

Det forudsættes med denne lokalplan, at parkeringskravet opfyldes via parkeringsfonden, da der er tale om en hjørnegrund der ønskes udnyttet til randbebyggelse og det ubebyggede areal prioriteres til opholdsarealer for bebyggelsen.

Opholdsarealer

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal udlægges udendørs opholdsarealer som kommuneplan 2013 foreskriver. For boliger gælder, at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 25 % af etagearealet. For øvrig anvendelse gælder, at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet.

Tilgængelighed

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

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) og inden for Nyhuse indvindingsopland.

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.

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

Opsamling af regnvand

Det er prioriteret i Kommuneplanen og i Spildevandsplanen, at tagvand på 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. Regnvandsanlæg skal stilles op af en autoriseret VVS-installatør og tilsluttes kloaksystemet af en autoriseret kloakmester. Regnvandsanlæg skal følge retningslinjerne angivet i rørcenteranvisning 003 "Brug af regnvand til wc-skyl og vaskemaskiner i boliger".

For alle anvendelser gælder, at regnvand, 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.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering, men skal forberedes på at overgå til separatkloakering.

Spildevand skal håndteres i henhold til spildevandsplanen.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 0,8 og en lavere befæstelse skal tilstræbes.

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 fælles kloak svarende til naturlig afstrømning beregnet for en '10 årsregn' for al regnvand.

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

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 som 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

Lokalplan 286 for et område langs Helsingørsgade, Østergade og Nordre Jernbanevej, vedtaget af Hillerød Byråd den 25. januar 2001, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 406 for en etagebebyggelse på Stauns Hjørne, Nordre Jernbanevej 2.

Deklarationer

Der aflyses ingen servitutter.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Museum Nordsjælland anbefaler, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejde på grunden.

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 forurennet. 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.

Forurening

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

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

Støjforhold

Det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 - Støj fra veje).

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.

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

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 406.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan 406 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Det er lokalplanens primære formål at skabe det planmæssige grundlag for opførelse af en etageboligbebyggelse herunder til almene familieboliger. Det er endvidere hensigten med lokalplanen at give mulighed for etablering af liberalt erhverv og visse former for privat service i stueetagen, sådan at lokalplanen udgør et fremtidssikkert plangrundlag. Lokalplanen giver således mulighed for etablering af en etagebebyggelse i 3-4 etager med primær anvendelse til boligformål og en sekundær anvendelse til liberalt erhverv og visse former for privat service i stueetagen.

Lokalplanområdet har været udbudt til almene boligselskaber og det valgte projekt ligger til grund for denne lokalplans udarbejdelse. Projektet indeholder en randbebyggelse i 4 etager med et fælles, sydvendt opholdsareal. Facaderne opføres i teglsten og taget udformes som saddeltag med kviste.

For at sikre en udtryksmæssig sammenhæng med de omgivende bygninger stilles der krav om, at facader udføres i teglsten og at taget udformes som saddeltag.



Illustration af bebyggelsen set fra Helsingørsgade



Illustration af bebyggelsen set fra gården

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 planlægningsmæssige grundlag for en etagebebyggelse.
- At ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse.
- At området vejbetjenes fra Nordre Jernbanevej.
- At sikre områdets udendørs opholdsarealer.
- At styrke den tætte bymæssige struktur i denne centrale del af Hillerød Bymidte med opførelse af en etagebebyggelse på hjørnegrunden i krydset Helsingørsgade/Nordre Jernbanevej/Østergade.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 168, Hillerød Bygrunde.

2.2. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1. Anvendelse

Området skal anvendes til boligformål, etageboliger.

Dog kan stueetagen også anvendes til liberalt erhverv og privat service i form af kontor, klinikker, sociale og kulturelle formål og uddannelse.

3.2. Anvendelse

Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykninger

4.1. Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere.

Note § 3.1.

Etageboligbebyggelse er bebyggelse i 2 eller flere etager med boliger, der ligger ovenpå hinanden, med vandret skel.

Note § 3.1.

Liberalt erhverv er en erhvervsgruppe, der omfatter brancher, der hverken beskæftiger sig med produktion eller salg af varer, men med forskellige former for serviceydelser, som ikke er eller umiddelbart kan blive til gene for de omboende. Liberalt erhverv er selvstændigt, ofte rådgivende virksomhed, som i reglen forudsætter teoretisk uddannelse, fx advokat, læge, ejendomsmægler, revisor eller arkitekt og anden selvstændig virksomhed som sælger ydelser som frisør, klinik og køreskole, administration, klinik (akupunktur, dyrlæge, fysioterapi, hudpleje, læge, tandlæge mm.), reklamebureau eller tegnestue.



Dog kan friarealer tillades udstykket og sammenlagt med naboejendommenes friarealer i forbindelse med etablering af fælles friarealer.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1. Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Nordre Jernbanevej som vist på kortbilag B.

5.2. Parkering

Der skal minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m² og maksimum 1 parkeringsplads pr. 100 m² for følgende anvendelser; bolig, bolig under 40 m², liberale erhverv og privat service.

5.3. Parkering, dispensationsmulighed

Såfremt det ikke er muligt at etablere det beregnede antal parkeringspladser inden for egen grund eller areal disponeret til formålet, kan der i den konkrete byggesag fraviges fra parkeringskravet mod indbetaling af bidrag til Hillerød Kommunes parkeringsfond.

Parkeringskravet kan også opfyldes ved en tinglyst, tidsubegrænset lejekontrakt på de nødvendige P-pladser. Det er en forudsætning, at P-pladserne findes i kvarteret.

5.4. P-normer for cykelparkering

Der skal etableres 1 cykelparkingsplads pr. bolig / 50 m² etageareal for erhverv. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede arealer.

5.5. Befæstelse

Befæstede arealer på parkeringspladser og adgangsveje skal så vidt muligt etableres med en gennemtrængelig belægning som muliggør nedsivning af regnvand, f.eks. grus, græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

§ 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. Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.3. 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.

6.4. Afledning af regnvand

Alt tag- og overfladevand, der ikke genanvendes eller tilbageholdes, skal så vidt muligt nedsives. Hvis tag- og overfladevand ikke kan nedsives må der udledes til eksisterende fælleskloak svarende til naturlig afstrømning beregnet for en 10 årsregn.

§ 7 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 200 for området under ét.

Note § 8.2.

Fuld udnyttelse af byggefeltet forudsætter, at kravet til de udendørs opholdsarealer er opfyldt.

8.2. Byggefelter

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

8.3. Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet jf. bygningsreglementets bestemmelser.

Der kan placeres en bygning/overdækket areal fx. til opbevaring af cykler og opbevaringsrum helt ud til skel, hvor tagfladen kan indrettes til ophold under forudsætning af, at dette ikke medfører indbliksgener hos naboer.

8.4. Facadebyggelinje

Bebyggelse skal placeres med facaden maks. 1 m fra vejskel.

8.5. Etager

Bebyggelse skal opføres i mindst 3 og højst 4 etager.

8.6. Facadehøjde

Facadehøjden skal være mindst 9 m og højst 13 m, målt fra terræn.

8.7. Altaner og svalegange

Altaner må maksimalt placeres 0,3 meter ud over vejskel jf. bygningsreglementets bestemmelser om afstandsmåling ved vej.

Ind mod gården må svalegange placeres uden for byggefeltet.

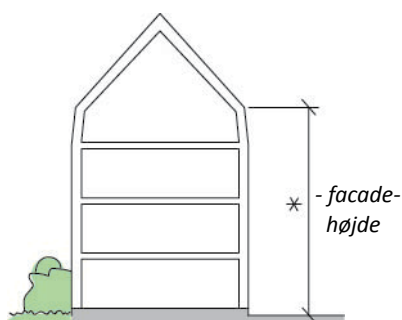


Illustration af facadehøjden

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1. Facader

Facader skal udføres i tegl enten som blank mur, pudset eller vand-

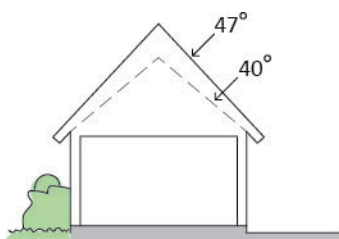


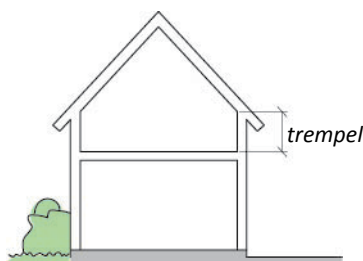
Illustration af forskellige taghældninger

Note § 9.3.

Hvis der anvendes tagpap eller zink skal materialet overfladebehandles i overensstemmelse med reglerne i rørcenteranvisning 003, så tagvandet kan opsamles og genanvendes til tøjvask og wc-skyl.

Note § 9.3.

Med ikke reflekterende menes at tagmaterialet skal være mat eller helmat, med et glanstal på maksimalt 10.



Trempehøjde måles fra over færdigt gulv til det lodrette måleplans skæring med indvendig beklædning.

skuret mur. Mindre facadepartier (mindre end 1/3) kan desuden udføres i transparent glas, matteret glas, træ eller metalplader.

Sekundære bygninger må også udføres i andre materialer, fx træ eller metalplader.

9.2. Tagform

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 40° og 47° i forhold til det vandrette plan.

På hjørnet Nordre Jernbanevej/Østergade kan taget udføres med en anden udformning, for at markere hjørnet, fx med tårnmotiv.

9.3. Tagmaterialer

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, skifer, zink eller tagpap med lister. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.

Tagmaterialet må trækkes ned over facaden.

9.4. Kviste og tagvinduer

Tagvinduer skal udføres som kviste eller ovenlysvinduer. Den samlede længde af kviste eller ovenlysvinduer må maksimalt udgøre halvdelen af tagfladens samlede længde.

9.5. Kviste

Kviste skal udføres som enkelsiddende kviste med en maksimal bredde på 2,5 m. Kviste må ikke udføres som taskekviste.

9.6. Trempel

Trempel må udføres med en maksimum højde på 1,7 m.

9.7. Farver

Lokalplanens bebyggelse skal have en farvemæssig karakter der anvender dæmpede farvenuancer samt sort og hvid. Eksempler er nuancer inden for jordfarveskalaen.

9.8. 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).

9.9. Solceller og miljøtekniske anlæg.

Solceller og andre miljøtekniske anlæg kan placeres på tag- og murflader. Det er et krav at det sker med respekt for bebyggelsens proportioner og arkitektur.

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.

**Note § 9.11**

Der er et stigende krav om energioptimering. Andre materialer til vinduer end træ og metal kan derfor tillades, hvis det kan eftervises, 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.

9.11. 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 på bebyggelsens facader.

§ 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. Opholdsarealer

For boliger gælder, at der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 25 % af etagearealet. For øvrig anvendelse gælder, at der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet. Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, som terrasser eller som tagterrasser.

Opholdsarealer må ikke have et støjniveau, der overstiger 58 dB.

10.3. Lyskilder på udendørs opholdsareal

Lyskilder med samme belyningsfunktion skal være ens på det udendørs opholdsareal inden for hele lokalplanens område.

10.4. Beplantning på udendørs opholdsareal

Beplantning og indretning af det udendørs opholdsareal skal fremtræde med en gårdhave karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske.

10.5. Hegn

Hegn i naboskel og skel mod vej, samt på hævet opholdsareal må kun etableres som skuret eller pudset havemur eller som hæk eller anden beplantning. Det kan tillades, at der opsættes trådhegn i forbindelse med beplantning.

Hvor der ifølge §§ 5.1, 5.2 og 10.2 skal etableres fælles adgangs- og parkeringsarealer, samt udendørs opholdsarealer må der ikke opsættes hegn, der er til hinder for dette.

10.6. Terrænregulering

Terrænreguleringer må maks. være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrundning, og følger det eks. terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder.

10.7. Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Hil-



lerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ. Ved tæt-lav bebyggelse og ejendomskarreer, skal der etableres plads til affaldssortering i mindst 7 fraktioner.

10.8. Befæstelsesgrad

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Note § 11

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

Note § 11.2.

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 byggemyndigheden dispensere fra lavenergirammen, hvis overskridelsen af energirammen kan tilskrives det beregnede energiforbrug hertil.

11.1. Trafikstøj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier som anført under lokalplanens punkt 10.2.

11.2. Lavenergi

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

11.3. 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 6.3.

11.4. Spildevand

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

11.5. Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 10.2.

11.6. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens punkt 5.2 - 5.4.

§ 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1. Ophævelse

Lokalplan nr. 286 for et område langs Helsingørgade, Østergade og Nordre Jernbanevej, vedtaget af Hillerød Byråd den 25. januar 2001, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Deklarationer

14.1. Deklarationer

Der aflyses ingen servitutter.

§ 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 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

I henhold til § 27 i Planloven er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Hillerød Byråd den 25. marts 2015.

