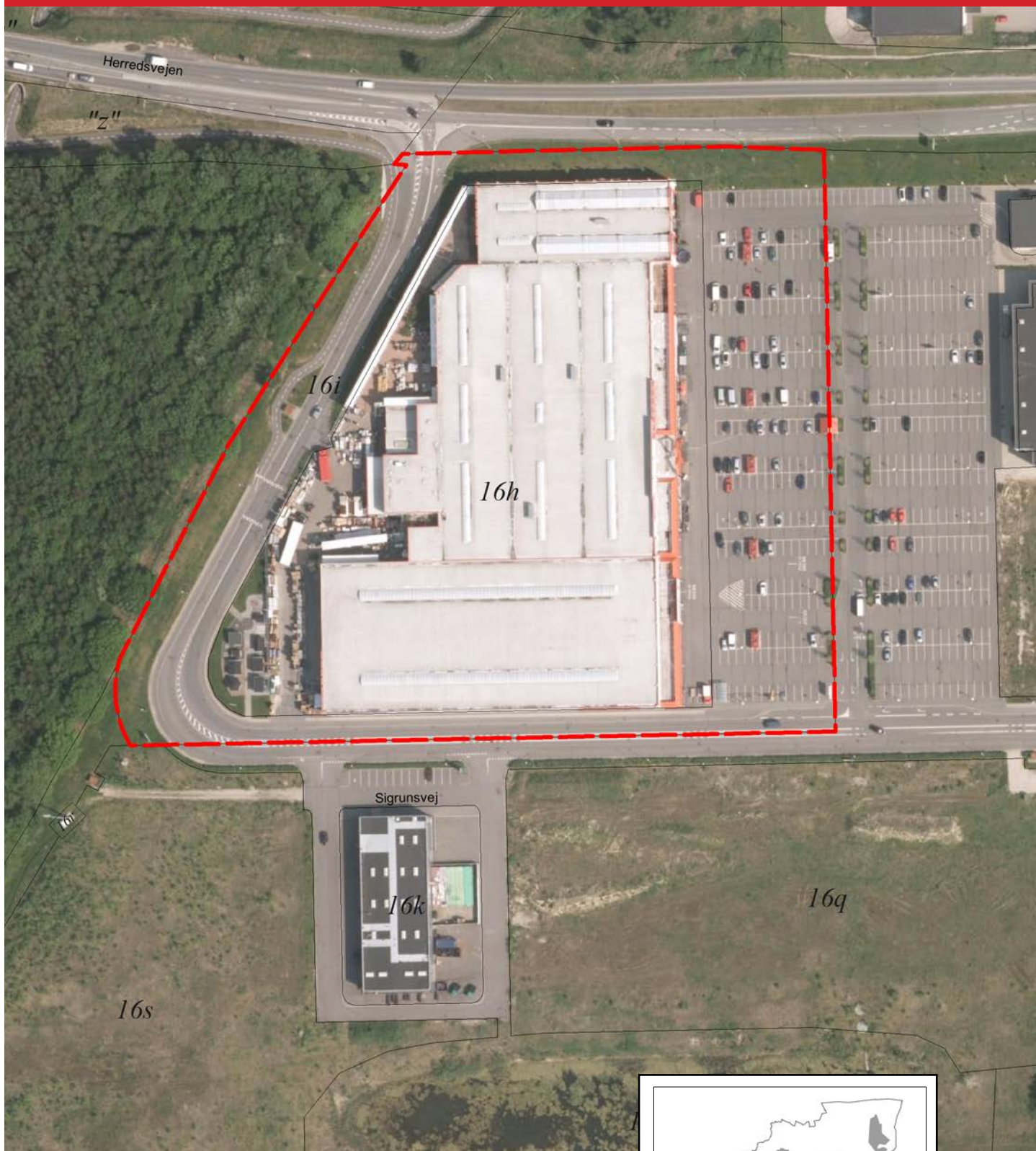
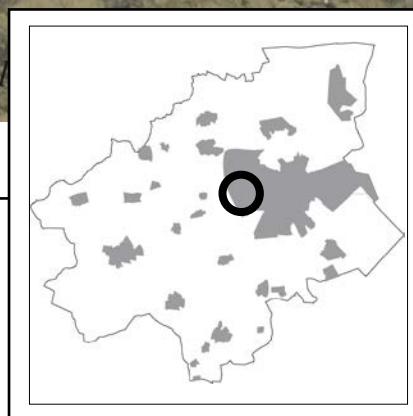




Lokalplan 412 for Bauhaus i Hillerød



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	12
Lokalplanens idémæssige indhold	12
Lokalplanens bestemmelser	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	14
§ 6 Tekniske anlæg	15
§ 7 Bevaring	15
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 10 Ubebyggede arealer	18
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 12 Grundejerforening	20
§ 13 Ophævelse af lokalplan	21
§ 14 Deklarationer	21
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning	24
Kortbilag B: Byggefelt, vejadgange og beplantning	25
Kortbilag C: Illustrationsplan (ikke bindende)	26

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø.
Illustrationen på kortbilag C er udarbejdet af rådgivende ingeniørfirma, Hans-Jørn Lauritzen APS.

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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan 412 for Bauhaus.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 5. maj til og med den 30. juni 2015. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 4 skriftlige høringsvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 30. september 2015 godkendt den endelig vedtagne lokalplan 412, 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

Økonomiudvalget har imødekommet en anmodning fra Bauhaus om en ny lokalplan, med henblik på at klassificere hele varehuset som én stor butik, der sælger særlig pladskrævende varer.

Bauhaus er omfattet af gældende lokalplan 332, der blev endelig vedtaget i november 2005 efter de daværende gældende detailhandelsregler. Lokalplanen blev udarbejdet ud fra et ønske om, at der kunne etableres et havecenter på 1.500 m² (særlig pladskrævende varer), et byggemarked på 5.000 m² (særlig pladskrævende varer), samt i alt ca. 7.500 - 8.000 m² engros i form af tømmerhandel. Det har senere vist sig, at engros delen ikke fungerer som engros, men i form af en drive-in tømmerhandel (særlig pladskrævende varer).

Daværende detailhandelsregler gav kun mulighed for at etablere butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer på op til 5.000 m². Grundet reglen om max. størrelsen på 5.000 m², blev der lavet en opdeling i havecenter på 1.500 m² og byggemarked på 5.000 m². Det var derfor en forudsætning at havecenter og byggemarked skulle fremstå som to selvstændige butikker med hver deres kasse og med aflåste døre imellem.

Detailhandelsbestemmelserne i Planloven er ændret pr. 1. juli 2007, så der frit kan planlægges for butikker med pladskrævende varer og med en max. størrelse for de enkelte butikker, der er tilpasset det konkrete område og det ønskede butiksudbud.

Lokalplan 412 har til formål at udlægge det eksisterende varehus til én stor butik, der forhandler særlig pladskrævende varer, med en max. butiksstørrelse på 14.500 m².

Lokalplanens område

Området er beliggende i det vestlige erhvervsområde i Hillerød by. Omkranset af Herredsvejen mod nord, af Sigrunsvej mod syd og af området ved det nuværende Idémøbler mod øst. Mod vest fører Sigrunsvej mod nord til Herredsvejen og i skellet er et fredet stendige. Længere ude mod vest er der et større grønt beplantet område.

Området er allerede fuldt bebygget med et Bauhaus varehus, bestående af et havecenter på 1.500 m², et byggemarked på 5.000 m² og en engro tømmerhandel på ca. 7.500 - 8.000 m². De to førstnævnte er udlagt som særlig pladskrævende varer. Derudover er der anlagt veje (Sigrunsvej) cykeltsti og parkeringsareal.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde, og i et allerede udlagt byområde. Lokalplanen er dermed i tråd med hensigterne i Fingerplan 2013.

Forhold til kommuneplanlægning

Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er beliggende indenfor rammeområde EO.E.11, der foreskriver en anvendelse til erhvervsområde, med en max. bygningshøjde på 10 m. Der kan placeres erhvervsvirksomheder i miljøklasse 3 - 4.

Der er fastsat en særlig bestemmelse om, at engen som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, skal fastholdes i landzone. Derudover er det fastsat, at én bygning eller bygningsdel kan opføres i 12,5 m.

Detailhandelsrammen for området giver ikke mulighed for yderlig forøgelse af detailhandelsrammen. For butiksstørrelser angives det, at der max. må opføres én butik der forhandler særlig pladskrævende varer på 5.000 m². Øvrige butikker må max. være 1.500 m². Der er ligeledes fastsat en minimumsstørrelse på butikkerne. Der kan lokaliseres op til 8 butikker, der må være minimum 500 m². Øvrige butikker må ikke være mindre end 750 m².

Da lokalplanens hensigt er at give mulighed for at klassificere hele varehuset som én stor butik, der sælger særlig pladskrævende varer, kræver det både at detailhandelrammen til særlig pladskrævende varer hæves med 8.000 m², samt at det fastlægges, at der kan anlægges én stor butik på op til max. 14.500 m².

Det er derfor en forudsætning for endelig vedtagelse af lokalplan 412, at Kommuneplantillæg nr. 11 forud er endelig vedtaget.

Detailhandel

Der er indenfor lokalplanens område en eksisterende og fuldt udnyttet detailhandelsramme på i alt 6.500 m² til særlig pladskrævende varegrupper, fordelt på én butik med en max. butiksstørrelse på 5.000 m², samt yderlig butik på max. 1.500 m².

Med kommuneplantillæg 11 udlægges der en yderlig detailhandelsramme på 8.000 m², samt muliggøres at varehuset udlægges til én samlet butik der forhandler særlig pladskrævende varer,



med en max. grænse på 14.500 m².

Trafik

Området skal vejforsynes fra Sigrunsvej, der er koblet op på Herredsvejen i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet og til Egespurvs Alle mod øst. Der er anlagt en cykelsti langs Sigrunsvej i den vestlige del. Denne cykelsti skal bevares og på sigt videreføres syd for området.

Parkering

Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 40 m² butik. 1 parkeringsplads pr. 50 m² service/liberale erhverv, samt kontor. Min. 1 pr. 100 m² værkstedserhverv og intensiv produktion, samt min. 1 pr. 200 m² ekstensiv produktion og lagerarealer.

Parkeringsnormen gælder dog ikke den del af bygningen, der er drive in tømmerhandel, da konceptet er, at man parkerer inde i tømmerhandlen.

Opholdsarealer

Der skal anlægges et udendørs, bilfrit opholdsareal svarende til 15 % af m² erhverv, service, kontor, undervisning og kultur.

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.

På grund af større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser til følge, skal der lægges et forsigtighedsprincip ind i lokalplaner med hensyn til placering af byggefeltet og evt. fastsættelse af byggekoter for ny bebyggelse.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsopland til Slangstrup Vandværk.

OSD og indvindingsoplande bør så vidt muligt friholdes for byud-



vikling og anden ændret arealanvendelse. Da stort set hovedparten af Hillerød Kommune er beliggende indenfor OSD og beliggende i et indvindingsopland, bortset fra en mindre stribe i den nordlige del af Hillerød Kommune, vurderes det ikke muligt at byudvikle udenfor OSD områder.

Lokalplanen fastlægger en anvendelse i overensstemmelse med kommuneplanrammen, der foreskriver en anvendelse til erhvervsområde indenfor miljøklasse 3 - 4. Anvendelsen butik, vurderes at være en mindre grundvandstruende virksomhed, hvorfor at den befinder sig på liste 1 (tilladelseslisten) i bilag 1 for Statens udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 g 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i OSD områder og indvindingsoplande.

Da området både er udlagt i Kommuneplan 2013 og er eksisterende anvendelse, er der ikke udarbejdet en redegørelse jf. trinmodellen for udmøntning af retningslinje 41 i vandplanerne.

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

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.

Såfremt nedsivning ikke er muligt på grund af højt grundvandspejl 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.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til separatkloakering.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 0,6 og en lavere befæstigelse skal tilstræbes.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes til Verdo Hillerød El-net.

Varmeplanlægning

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.



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/naturgas, 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/byplanvedtægter

Lokalplan 322 for et erhvervsområde i Hillerød Vest Tolvkarlevang, vedtaget af Hillerød Byråd den 30. november 2005, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 412 for Bauhaus i Hillerød.

Deklarationer

Ingen bestemmelser

Tilladelser efter anden lovgivning

Fredning

Stendiget, der løber langs matrikelgrænsen mod vest, er omfattet af museumslovens § 29 a (se nedenfor) samt fredet. Fredningens formål er at bevare stendiget. Stendiget er en del af "Rønnehus stendige" der stammer fra middelalderens opdeling i vanger til de græssende Frederiksborg heste.

Museumsloven

Stendiget er omfattet af museumslovens § 29 a, der omhandler den generelle beskyttelse af diger. Det betyder at der ikke må foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende.

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

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/>).

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.

Støjforhold

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

Miljøvurdering

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3/ bilag 4 til Miljøvurderingsloven, punkt 10 Infrastrukturprojekter b) anlægsarbejder i byzone, herunder opførelsen af butikcentre og parkeringspladser.

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 412.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 412 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Screeningsskemaet er indsat som bilag til lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen har alene til formål at udlægge hele det eksisterende varehus til én stor butik på max. 14.500 m², der forhandler særlig pladskrævende varer. Dette vil have den betydning, at den tidligere adskillelse i havecenter og byggemarked fremover ikke skal opretholdes, ligesom at drive-in tømmerhandlen, der tidligere var kategoriseret som engro, nu udlægges til særligt pladskrævende varer.

Derudover lægges der ikke op til andre fysiske ændringer i området som konsekvens af ny lokalplan for Bauhaus.

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 områdets anvendelse til erhvervsformål i form af en butik på max. 14.500 m² der forhandler særlig pladskrævende varer.
- At sikre, at området fremstår som en samlet del af erhvervsområdet ved Tolvkarlevang, og bidrager til at give området et godt helhedsindtryk.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 16 h og 16 i, begge Trollesminde, Hillerød Jorder.

2.2. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder inden for klasse 3 - 4, lager- og transportvirksomhed, engroshandel, detailhandel med pladskrævende varegrupper iht. planlovens bestemmelser samt herudover privat service, restaurant, café eller lignende, og den til virksomheden knyttede administrations- og servicevirksomhed, klasse 1.

3.2 Detailhandel - særlig pladskrævende varer

Indenfor lokalplanens afgrænsning må der opføres max 14.500 m² butiksareal i form af særlig pladskrævende varegrupper.

Der må ikke forhandles dagligvarer indenfor området, og der må som udgangspunkt ikke forhandles udvalgsvarer indenfor området. Der kan dog indrettes et særskilt samlet område indenfor

Note § 3.2

Pladskrævende udvalgsvarer er jf. Planlovens § 5 n stk. 1. pkt. 3 og stk. 2. er butikker, der alene forhandler biler, byggematerialer*, campingvogne, grus, sten og betonvarer, havebrugsvare, lystbåde, planter, tømmer*, samt under særlige vilkår møbler. * I butikker, der forhandler byggematerialer og tømmer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med byggematerialer og tømmer (byggemarkeder) på højst 2.000 m² bruttoetageareal.

byggemarkedet, hvor der må forhandles op til max 2.000 m² udvalgsvarer, i form af fx tovværk, el artikler, postkasser, brændeovne, tyverialarmer, paraboler og lign.

De max. 2.000 m² udvalgsvarer skal beregnes som angivet i planloven, og rammen skal tages fra de 14.500 m² særlig pladskrævende varer.

3.3 Detailhandel - butiksstørrelse

Butikker, der forhandler særligpladskrævende varer må have en max størrelse på 14.500 m², beregnet som angivet i planloven.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

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

5.2 Veje

Den eksisterende vej, Sigrunsvej, skal fastholdes indenfor lokalplanområdet.

5.3 Cykelsti

Cykelsti langs den vestlige side af Sigrunsvej skal bevares og videreføres mod syd, j. kortbilag B.

5.4 Parkering

Der skal min. udlægges 1 parkeringsplads pr. 40 m² butik, 1 parkeringsplads pr. 50 m² service/liberale erhverv, samt kontor. Min. 1 pr. 100 m² værkstedserhverv og intensiv produktion, samt min. 1 pr. 200 m² ekstensiv produktion og lagerarealer.

Parkeringsnormen gælder dog ikke den del af bygningen der er drive-in tømmerhandel, da konceptet er, at man parkere inde i tømmerhandlen.

5.5 P-normer for Handicapparkering, MC- og cykelparkering

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

Ved anlæg af samlede parkeringspladser til mere end 30 biler, skal

der indrettes pladser til motorcykler svarende til 1-3 % af det samlede antal parkeringspladser til biler.

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 2 ansatte. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede arealer.

§ 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 Afledning af regnvand

Tag- og overfladevand skal nedsives lokalt (se nærmere bestemmelser herom i Spildevandsplan). Hvis al regnvand ikke kan nedsives, skal forsinkelse af tag- og overfladevand ske i henhold til Spildevandsplanen.

§ 7 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanens afgrænsning må max være 45 %.

8.2 Byggefelt

Bebyggelsen skal placeres indenfor det angivne byggefelt på kortbilag B.

8.3 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltene. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

8.4 Bygningshøjde

Bygninger må opføres med en maks. højde på 10 m, over godkendt færdigreguleret terræn (jf. fastsatte stuegulvskoter). Enkelte bygningsafsnit kan opføres med en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter, forudsat at der kan opnås en god helhedsvirkning af det samlede byggeri indenfor området, og forudsat at max en 1/3 del af bygningens facade overstiger max højden på 10 meter.

Bygningsmyndigheden fastsætter stuegulvskoter for de enkelte bygninger.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Generelt

Bebyggelsen skal opføres med et samlende velproportioneret arkitektonisk udtryk, der bidrager til at give området et godt helhedsindtryk.

9.2 Facader

Facader skal udføres som blank mur i tegl, pudset, vandskuret, træ, metalplader, transparent glas, beton eller lignende.

Sekundære bygninger må udføres i andre materialer, fx træ, stål, kobber, zink og aluminium.

9.3 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 4 m tilbage i forhold til bygningens facade.

Ventilationsafkast må ikke være højere end 2 m over bygningens tag.

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

9.4 Taghældning

Tage skal udføres, så de syner flade.

9.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure og lign. kan have en anden hældning end erhvervsbygningen, og kan opføres med ensidig eller tosidig taghældning på mellem 15 og 45°.

9.6 Tagmaterialer

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, zink, skifer eller tagpap.

9.7 Farver

Facader må ikke fremstå i pangfarver eller anden skæmmende farve, men skal fremstå afdæmpet og således at bygningen falder



ind i områdets omkringsliggende arkitektoniske udtryk.

9.8 Vinduer, blænding

Tilkøbning og blænding af vinduer, altandøre og lign. må ikke finde sted.

9.9 Solceller og miljøtekniske anlæg.

Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

9.10 Skilte

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Byrådets forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.11 Skilte

Der kan skiltes på bygningers facader. Skiltningen skal respektere bygningens dimensioner og opdeling. Skiltningen skal primært orientere sig mod virksomhedens indgangsparti(er).

Skiltningen kan fx ske ved montering af løse bogstaver. Gennemgående eller lange skiltebånd godkendes ikke.

9.12 Henvisningsskilt

Ved overkørsler til ejendommen, kan der skiltes ved ét henvisningsskilt med angivelse af firmanavn(e) og logo(er). Henvisningsskiltet kan gives en højde på maksimalt 2,0 m og en bredde på maksimalt 1,0 m.

9.13 Skiltning

Skiltning eller reklamering ved billboards, bannere eller tilsvarende større skiltning må ikke finde sted.

9.14 Skilte på tag

Der må ikke skiltes på tage.

9.15 Dynamiske, digitale skilte

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer.

9.16 Flagstang

På den enkelte/virksomhed ejendom kan der, efter Byrådets forudgående godkendelse, opsættes en fritstående flagstang. Flagstangen kan have en højde på maksimalt 10 m. Der kan ikke etableres flagborge.

Hillerød Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens §

21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et harmonisk udseende, der medvirker til at give området et godt helhedsindtryk.

10.2 Samlet plan

I forbindelse med fremsendelse af ansøgning om byggetilladelse, skal der til Byrådets godkendelse fremsendes en samlet plan, der redegør for udformning og anlæg af ejendommens færdsels- og friarealer, herunder parkering, beplantning, belysning og terrænforhold.

10.3 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.

10.4 Opholdsarealer

Der skal indrettes udendørs opholdsarealer til erhverv. Størrelsen af arealet skal være mindst 15 % af etagearealet.

10.5 Beplantningsbælte

Langs Herredsvejen udlægges areal til et fælles beplantningsbælte med en bredde på mindst 10 m, som vist på kortbilag B.

Beplantningsbæltet skal beplantes med arealer af lave bunddækkende buske fx bærmispel eller fjeldribs, klippet græs og med enkeltstående eller grupper af højstammede træer fx avnbøg eller eg. Beplantningen skal vedligeholdes som fritvoksende levende hegn og beplantet plæne.

10.6 Trådhegn

Beplantningsbæltet i 10.5 kan suppleres med trådhegn med en højde på højst 1,5 m. Trådhegnet skal i givet fald opsættes på innersiden af beplantningsbæltet, så det ikke er synligt fra offentlig vej.

10.7 Fredet stendige

Langs den vestlige afgrænsning, mellem Sigrunsvej og det fredede stendige (se kortbilag A), skal der etableres et 10 meter bredt bælte som skal fremstå som et åbent græsbeplantet området,

Note § 10.3

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.



uden anden beplantning, bebyggelse eller lignende, og således at stendiget fremstår fritliggende og synligt.

10.8 Beplantning af parkeringsareal

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

10.9 Parkering, udformning

Parkeringspladser skal udformes og indpasses på en sådan måde, at anlægget kan bidrage til at give områdets ubebyggede arealer en grøn karakter.

10.10 Udstilling, oplag, parkering eller skiltning

Beplantningsbælter må ikke anvendes til nogen form for udstilling, oplag, parkering eller skiltning, bortset fra som nævnt under § 9.13. Parkeringsarealer må ikke anvendes til nogen form for udstilling eller oplag.

10.11 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.

Der kan dispenseres for terrænreguleringer, hvis det er nødvendigt for at etablere anlæg til LAR-anlæg eller forsinkelsesbassin.

10.12 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.

10.13 Vejbelysning

Belysning inden for lokalplanområdet skal etableres efter følgende principper:

Veje inden for lokalplanens afgrænsning må max have en belysningshøjde på 5 m. Cykelstier kan belyses med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m.

Ejendommen kan belyses ved parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m, dog kan arealer ved porte og døre belyses med belysningsarmaturer på væg.

Belysningen skal fremgå af den i § 10.2 nævnte samlede plan.

**Note § 11**

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

10.14 Oplag

Udendørs oplag, herunder varegårde, må kun indrettes efter Byrådets forudgående særlige tilladelse. Eventuelt udendørs oplag, varegårde og lignende skal afskærmes, ved beplantning (stedsegrønne planter) eller tilsvarende afskærmning, der bidrager til et godt helhedsindtryk af området.

10.15 Oplag

Ved udendørs oplag og lignende samt ved vedligehold af ubebyggede arealer skal der tages de størst mulige hensyn til grundvandet.

10.16 Befæstelsesgrad

Der fastsættes (jf. Spildevandsplanen) en maksimal befæstelsesgrad på 0,6.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Spildevand

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

11.2 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 10.3 og 10.4.

11.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens punkt 5.4 - 5.5 - 10.8 og 10.9.

§ 12 Grundejerforening

12.1 Medlemskab og sammenslutning

Grundejer indenfor lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af den eksisterende grundejerforening, der omfatter alle erhvervsparceller i Tolvkarlevang.

12.2 Drift og vedligeholdelse

Grundejerforeningen skal tage skøde på de fælles beplantningsbælter og veje, samt forestå vedligeholdelse af disse.

12.3 Gennemførelse af opgaver



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

12.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse

Lokalplan nr. 332 for et erhvervsområde i Hillerød Vest Tolvkårlevang, vedtaget af Hillerød Byråd den 30. november 2005, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Deklarationer

Ingen bestemmelser.

§ 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.

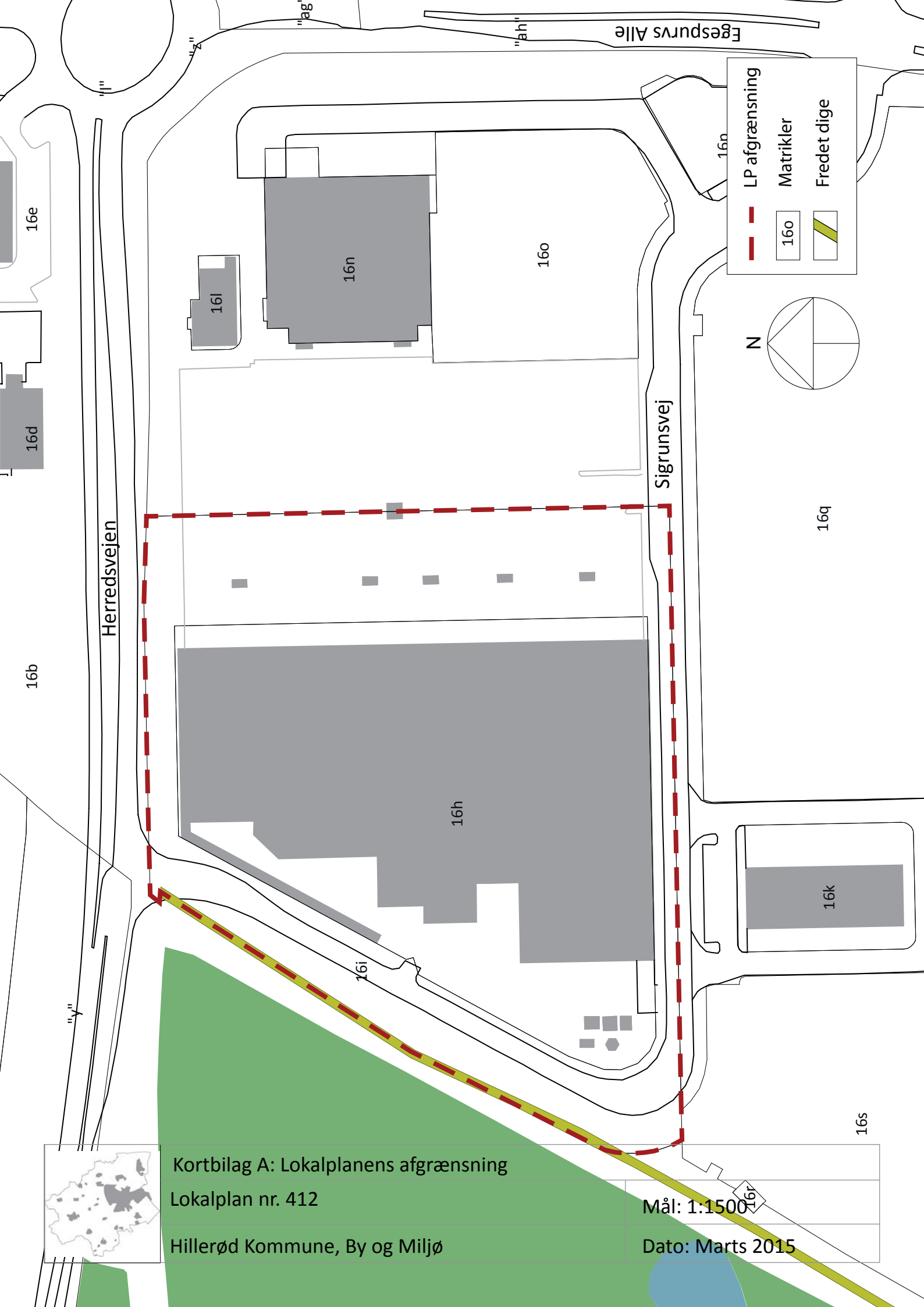
For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Planloven er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Hillerød Byråd den 30. september 2015.

Dorte Meldgaard
Borgmester

Erik Nygreen
Kommunaldirektør

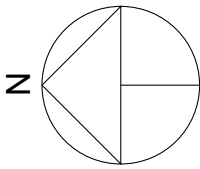


Herredsvejen

Sigrunsvej

Egspurvs Alle

- - - LP afgrænsning
160 Matrikler
 Fredet dige



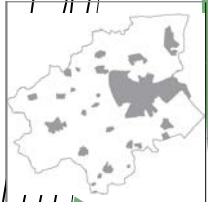
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning

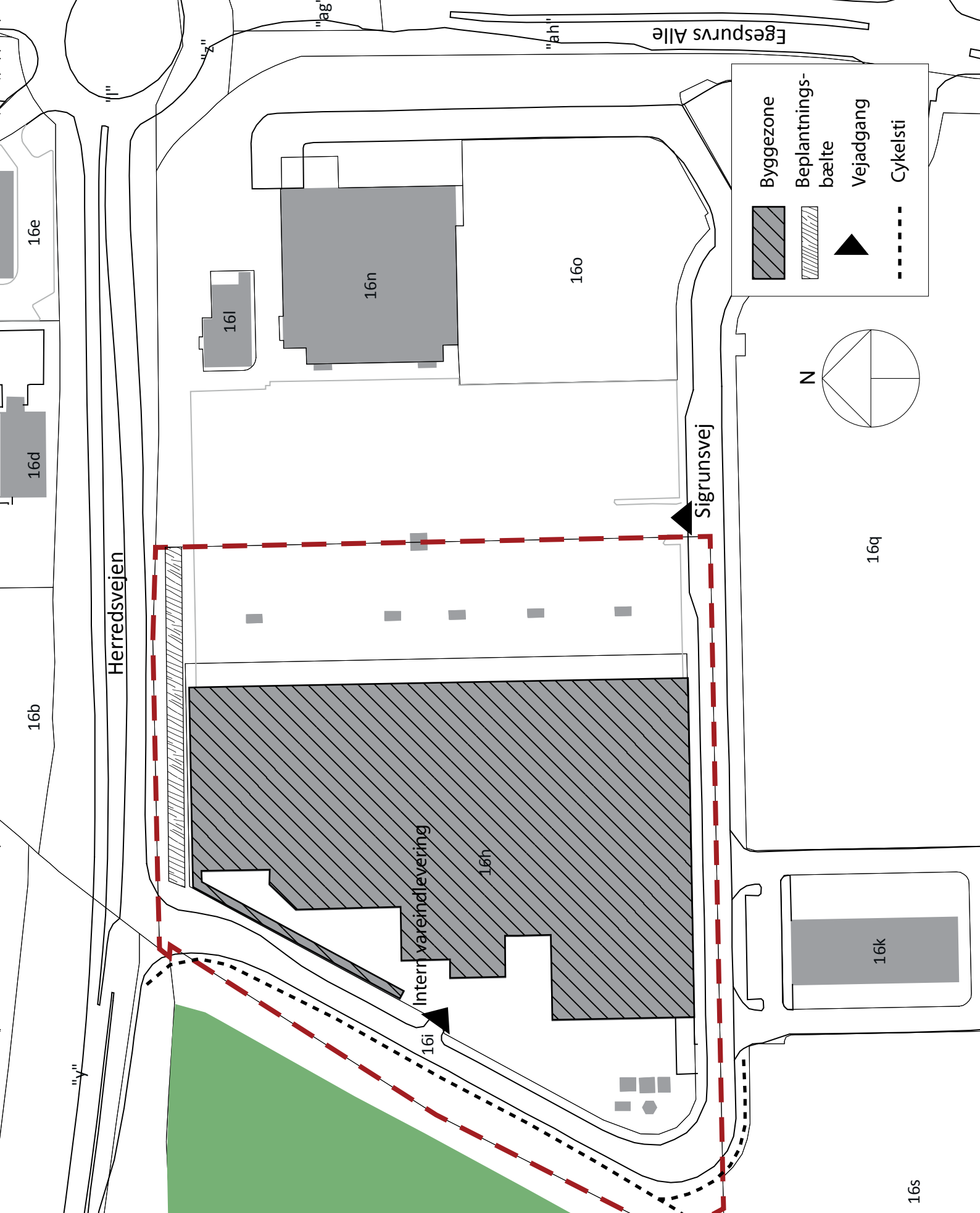
Lokalplan nr. 412


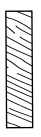


Hillerød Kommune, By og Miljø

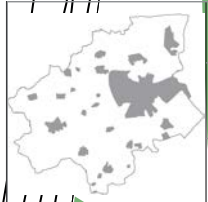
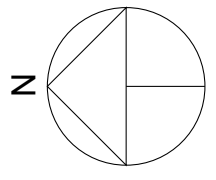
Mål: 1:1500

Dato: Marts 2015



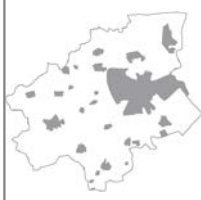


	Byggezone
	Beplantningsbælte
	Vejadgang
	Cykelsti



Kortbilag B: Byggefelt, vejadgange og beplantning
 Lokalplan nr. 412
 Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:1500
 Dato: Marts 2015



Kortbilag C: Illustrationsplan

Lokalplan 412

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: Ikke målfast

Dato: Marts 2015

