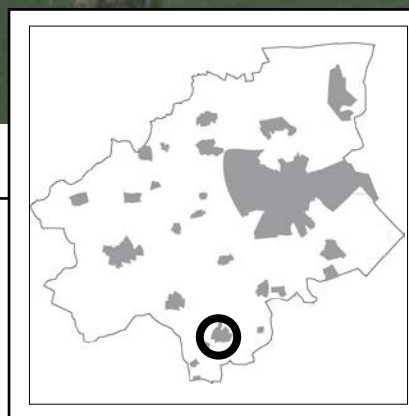




Lokalplan 410 for et boligområde i Uvelse



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	13
Lokalplanens bestemmelser	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykninger	15
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	15
§ 6 Tekniske anlæg	16
§ 7 Bevaring	16
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 10 Ubebyggede arealer	18
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 12 Grundejerforening	19
§ 13 Ophævelse af lokalplan	20
§ 14 Deklarationer	21
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning	23
Kortbilag B: Byggezone, udstykning og vejadgang	24

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 410 for et boligområde ved Uvelse.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 31. marts 2015 til og med den 26. maj 2015. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 6 skriftlige hørings svar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 26. august 2015 godkendt den endelig vedtagne lokalplan 410, med følgende ændring i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

§ 5.2 Veje

Boligveje anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m og med friareal/rabat/fortov på 2,5 m i begge sider. Afhængig af løsning for afledning af overfladevand, skal areal til en afvandingsgrøft til vejvand langs vejen være mulig indenfor vejudlægget. Vejen skal vejbelyses.

Offentlig bekendtgørelse

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



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af en anmodning fra ejer af matrikel nr. 7 a Uvelse By, Uvelse, beliggende Enggårdsvej 15. Hensigten er at udstykke området i 6 parceller samt tilkørselsvej.

Området er i dag beliggende i landzone og skal ved lokalplanens endelige vedtagelse, overføres til byzone.

Området er udlagt til byudviklingsområde i kommuneplanen, og beliggende indenfor rammeområde UV.LS.B.5 der er udlagt til; Åben-lav boligområde, med max 1 ½ etage og en max højde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten angives til max 30 %.

Når området er udstykket, vil området fremstå som en fin afrunding af Uvelse by mod syd.

Lokalplanens område

Området er beliggende i den sydlige del af Uvelse. Området er kranset af eksisterende beboelse på den østlige, nordlige og vestlige side. Mod syd åbner landskabet sig op mod det åbne land. I den østlige side er der en eksisterende vej, Enggårdsvej.



Foto af området set fra syd.

Området er i dag landzone og har tidligere være brugt til bl.a. hestefold. Der er i dag en række af træer i den vestlige og østlige side. Derudover løber en træække ned midt i området. Træerne består hovedsaglig af birk og lærk.

Indenfor lokalplanområdet skråner terrænet fra højeste punkt i øst og faldende ca. 2 meter mod vest.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanområdet er beliggende i det øvrige hovedstadsområde, hvor der kun må ske byudvikling af lokal karakter og i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund. Området er allerede udpeget som byudviklingsområde i Kommuneplan 2013.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Forhold til kommuneplanlægning

Kommuneplan 2013

Området er udlagt som rammeområde UV.LS.B.5 i kommuneplanen. Området foreskriver en anvendelse til boligområde i form af åbne-lav bolig. Området er beliggende i landzone og skal overføres til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen. Max. antal etager er 1 ½ og med en max. højde på 8,5 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013.

Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel.

Trafik

Området skal vejbetjenes fra den private fællesvej, Enggårdsvej, hvortil der etableres en mindre stikvej til at forsyne de 6 boliger. Der er opnået vejret til udstykningen. Den eksisterende vej Enggårdsvej forlænges med nord, således at vendeplads sker for enden af vej og hvor stiforbindelsen til Gørløsevej starter. Stiforbindelsen nord for området skal bevares.

Parkering

Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til 2 pr. åben-lav bolig og 1,5 pr. tæt-lav bolig/etagebolig.

Opholdsarealer

Der skal anlægges et udendørs, bilfrit opholdsareal til boliger, erhverv m.m. svarende til 100 % af det bebyggede areal.

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 foranstaltning-



ger, 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 byggefelter og evt. fastsættelse af byggekoter for ny bebyggelse.

I den pågældende lokalplan skal det sikres, at der ved ekstremregn, ikke sker oversvømmelse af de nederst beliggende huse på den ny stikvej. Fx ved at sokkelkoten for de nederste huse hæves.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for et indvindingsopland til Attemose og Strø kildepladser til Slangerup Vandværk.

OSD og indvindingsoplande bør så vidt muligt friholdes for byudvikling 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 åben-lav bolig. Anvendelsen er 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 allerede er udlagt som byudviklingsområde i Kommuneplan 2013, 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

Det er et krav i Kommuneplanen, at tagvand på boliger, så vidt muligt, skal genanvendes til toiletskyl og tøjvask. Lokalplanen stiller krav om opsamling af regnvand til brug for toiletskyl og tøjvask. Regnvandsanlæg skal stilles op af en autoriseret VVS-instal-

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.



Jordartkort:

Pink = Smeltevandssand

Brun = Moræneler

Grøn = Ferskvandstørve

latør og tilsluttes kloaksystemet af en autoriseret kloakmester. Regnvandsanlæg skal følge retningslinjerne angivet i rørcenter-anvisning 003 "Brug af regnvand til wc-skyl og vaskemaskiner i boliger".

Hvis der planlægges for en bebyggelse med grønne tage, kan opsamling af tagvand til genanvendelse være uhensigtsmæssig og kan i så fald fraviges.

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.

Der opfordres til at udnytte regnvand rekreativt når regnvand håndteres på egen grund, eller synligt i vandrender langs vej anlæg.

Spildevandsplanlægning

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen, hvorfor at der forud for en realisering af området, skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for området.

Det forventes at området bliver udlagt til separatkloakering der fastsætter, at forsinkelse på egen grund, generelt skal dimensioneres efter en 10 års regn og at der skal søges dispensation fra nedsivning ved etablering af et evt. overløb til nabomatrikel. Det forventes, at der i udstykningen skal udlægges areal til et forsinkelsesbassin til regnvand/faskine.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 0,3 og en lavere befæstigelse skal tilstræbes.

I denne lokalplan er det forudsat at der kun kan ske nedsivning på de parceller der er placeret i det område der er angivet som pink (DS = smeltevandssand) på kortudsnit. Der skal derfor opsamles overfladevand fra vej og fra de tre sydøstligste parceller, som kan ledes til forsinkelsesbassin udenfor matriklen, hvor der vurderes at være mulighed for forsinkelse. En nærmere undersøgelse af nedsivningsevnen i området kan ændre på dette. En ret til udledning på anden matrikel, skal sikres ved tinglysning, ligesom at der skal sikres en aftale med kommende grundejer i forhold til fremtidig drift. Udledning må gerne ske synligt via åbne vandrender. Der



skal dog sikres at overfladevand ikke medfører oversvømmelse i det lavest beliggende område mod vest.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Uvelse-Lystrup Vandværk.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes DONG's forsyningsnet.

Varmeplanlægning

Området er ved lokalplanens udarbejdelse ikke omfattet af en varmeplan. Der skal før realisering af lokalplanen udarbejdes en varmeplan der fastsætter hvorledes boligerne skal opvarmes indenfor lokalplanområdet.

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

Ingen bestemmelser.

Deklarationer

Der er ingen deklarerationer eller tilstandsservitutter, der skal ophæves, grundet at de er uforenelige med nærværende lokalplan.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Museet har foretaget en forundersøgelse af arealet, men fandt ikke grundlag for at foretage yderligere.

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.

Landbrugspligt

Området er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning for realisering af lokalplanen, at landbrugspligten ophæves for området.



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/>).

Forurening

Når landzoneareal inddrages i byzonen ved lokalplanlægning vil arealet automatisk blive en del af områdeklassificeringen. Der foretages derfor ved inddragelsen en vurdering af, om området kan udtages af områdeklassificeringen. I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan, er det vurderet, at det nye byområde kan udtages af områdeklassificeringen, da historikken viser at området ikke tidligere har været bebygget eller anvendt til andet end landbrugsjord.

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

Kirkebyggelinje

For at forhindre at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet, er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbudet dog ikke. Bestemmelsen omfatter alt byggeri, men vil især have betydning for placering af siloer, elmast og vindmøller.

Kirkebyggelinje fra Uvelse Kirke går tværs gennem området. Eftersom at lokalplanen vil fastsætte en max. højde på byggeri inden for hele lokalplanområdet på 8,5 meter, vurderes kirkebyggelinjen ikke at blive påvirket af byggeriet. Der er desuden eksisterende byggeri mellem lokalplanområdet og kirken.

Miljøvurdering

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 4 til Miljøvurderingsloven, pkt. 10 Infrastrukturprojekter b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse 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 410.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af lokalplan nr. 410 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen giver mulighed for en udstykning til 6 boliger, som en afrunding på Uvelse by. Området er i dag beliggende i landzone og skal ved lokalplanens endelig vedtagelse, overføres til byzone.

Området udlægges til 6 åben-lav boliger med en vejadgang fra Enggårdsvej via ny fordelingsvej. Den eksisterende stiforbindelse til området nord for (til Gørløsevej) skal bevares. Den eksisterende vej i den østlige del af lokalplanområdet forlænges til sti mod Gørløsevej, og vendeplads flyttes længst mod nord.

Området skal forsinke overfladevand på egen grund, alternativt på naboejendom (landzone), og det skal sikres, at der ikke sker oversvømmelse ved de lavestliggende boliger, da området skråner op til 2 meter fra det højeste punkt ved Enggaardsvej i øst.

Materiemæssigt lægger lokalplanen op til et traditionelt byggeri i teglsten og med traditionelt saddeltag med tagsten, skifer eller tagpap med trekantslister. Der kan tillige bebygges med fladt tag, eventuelt som grønt tag.

Byggezoner er defineret som værende alt indenfor 2,5 meter fra skel, bortset fra de to sydvestlige matrikler, der har en byggelinje mod syd på henholdsvis 8,5 meter fra skel og 5,5 meter fra skel. Dette er med henblik på, at udsigten ud mod det åben land friholdes.

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 fastsætte at området kan udlægges til boligbebyggelse i form af åben-lav boliger.
- At fastlægge at området skal vejforsynes via Enggårdsvej.
- At fastlægge at overfladevand skal afledes/nedsives hvor muligt, og gerne synligt i terræn, og uden at det medfører oversvømmelse af de lavestliggende matrikler.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af matr. nr. 7a, Uvelse by, Uvelse, samt del af matr. nr. 7aa, Uvelse by, Uvelse samt alle parceller, der efter forslaget vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Zonestatus

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boliger, samt veje og stier.

3.2

Der kan indenfor området etableres tekniske anlæg i form af forsinkelsesbassing og andre LAR løsninger. (LAR = lokal afledning af regnvand)

Note § 3.1

Åben-lav boligbebyggelse er fritliggende parcelhuse eller villaer, 'som man kan gå rundt om'. Det gælder også, selv om der sker en form for sammenbygning ved, at der placeres garage mellem beboelsesbygningen og skel.

Note § 4.1

Udstykningsplanen udarbejdes med udgangspunkt i denne lokalplan. Der forudsættes således ikke tilvejebragt en ny lokalplan.

Note § 4

Jf. Kommuneplan 2013.

Med mindre at andet er fastsat i lokalplanen, eller i de generelle rammer i kommuneplanen, skal grunde udstykes med et minimumareal på 700 m² ekskl. vejareal. Eventuelle adgangsarealer (koteletben mv.) medregnes ikke i grundarealet.

Note § 5

Vej i lokalplanområdet, udlægges til private fællesveje.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Området kan udstykkes i overensstemmelse med kortbilag B.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

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

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Veje

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

5.2 Veje

Boligveje anlægges med en vejbredde på mindst 5,5 m og med friareal/rabat/fortov på 2,5 m i begge sider. Afhængig af løsning for afledning af overfladevand, skal areal til en afvandingsgrøft til vejvand langs vejen være mulig indenfor vejudlægget. Vejen skal vejbelyses.

5.3 Dimensionering

Færdselsarealer – herunder vej og vendeplads - dimensioneres og indrettes så adgang og trafiksikker manøvrering for lastbil og renovationskøretøj samt personbiler og lette trafikanter kan ske. Der skal bl.a. sikres oversigtsforhold i forbindelse med ny stikvej, i henhold til gældende vejregler.

Der skal udarbejdes et vejprojekt til vejmyndigheden i Hillerød Kommune.

5.4 Stier

Der skal fastholdes en stiforbindelse ud af lokalplanområdet mod nord, som markeret på kortbilag B.

5.5 Parkering

Ved åben-lav boliger skal der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Ved ibrugtagning af boligerne skal mindst 1 P-plads pr. bolig være anlagt. Arealudlæg til yderlig parkering må ikke bebygges, men kan beplantes eller befæstes indtil parkeringen etableres.

5.6 Befæstelse

Veje skal befæstes med asfalt, eller såfremt at nedsivning er mulig, som en permeable belægning (gennemtrængelig).



NOTE § 6.1

Der er placeret en spildevandsledning under Enggårdsvej og under stien til Gørløsevej

§ 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

Afledning af (øvrigt, ikke opsamlet) regnvand fra tage og vejarealer skal nedsives lokalt hvor muligt. Hvor nedsivning ikke er muligt, skal overfladevand føres til regnvandsbassin via sandfang og olieudskillere. Regnvandsbassinet skal udformes, som et naturligt landskabslement, og udformes med en organisk form og således at hældningen på skråninger ikke er større end 1:5. (bæredygtig byggeri)

§ 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

Bebyggelsen skal placeres indenfor de udlagte byggezoner der fremgår af kortbilag B. Indenfor byggezonerne kan også placeres private haver.

8.3 Bebyggelsesprocenter

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 for den enkelte ejen-

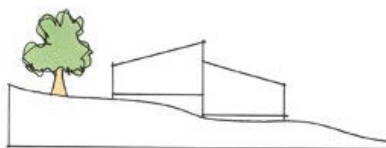
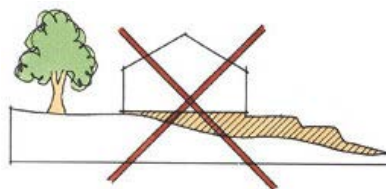


Illustration der viser hvorledes bygningen kan tilpasses terrænet, således at der undgås terrænreguleringer

dom.

8.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 1/2 etage.

8.5 Bygningshøjde

Bygninger må opføres med en maks. højde på 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

8.6 Sokkelkote

Sokkelkoten skal fastsættes under hensyn til, at der ikke sker oversvømmelse af de lavestbeliggende boliger.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Facader

Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan filtes, pudses, vandskures eller kalkes. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx træ, metal, sten og glaserede tegl.

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

9.2 Sokler

Synlig sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

9.3 Tagform

Tage skal udføres med en hældning på max. 45°.

9.4 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure og lign. kan have en anden hældning end boligbygningen.

9.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl, skifer eller tagpap med trekantslister. Teglsten må ikke være reflekterende sorte tegl (dvs. med et glanstal på 10 og over).

Flade tage kan etablers som grønne tage eller med tagpap.

9.6 Tagudhæng

Udhæng på beboelsesbygninger må ikke udføres med et frem-spring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden. Tagrender må ikke indbygges i tagudhængen.

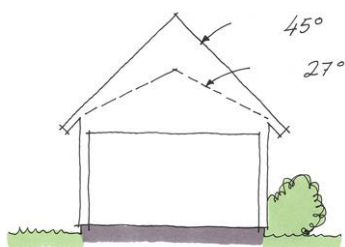


Illustration af forskellige taghældninger

Note § 9.5

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



9.7 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 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.

9.8 Skiltning, reklamer etc.

Der må ikke skiltes eller reklameres indenfor lokalplanområdet.

9.9 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabo-bebyggelser, offentlig veje og stier.

9.10 Solceller og miljøtekniske anlæg.

Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

9.11 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.

9.12 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.

§ 10 Ubebyggede arealer

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.

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 Opholds- og fællesarealer

Der skal udlægges opholdsareal svarende til 100 % af boligetagearealet. Opholdsareal kan være egen privat have.

10.3 Terrænregulering

Terrænreguleringer må maks. være på 0,5 meter, og der må ikke



ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. 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 dog ske terrænregulering i forbindelse med afvandringsgrøfter og regnvandsbassin (LAR løsninger)

10.4 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.

10.5 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. Dette gælder også hegn nærmere skel end 1,0 m. Hegn kan evt. suppleres med trådhegn, såfremt at det opsættes inde på egen grund, og ikke er synlig fra vej og naboejendomme.

10.6 Oplag

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 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.

11.2 Spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før LAR-anlæg, til håndtering af vand fra tage og befæstede arealer, er etableret og bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter bygningsmyndighedens anvisninger, jf. § 6.3 og 6.4.

§ 12 Grundejerforening

12.1 Oprettelse

Der eksisterer ved den endelig vedtagelse af denne lokalplan, en eksisterende grundejerforening ved Enggårdsvej, kaldt Grundejer-

foreningen Enggårdsvej.

Der skal enten oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet, alternativt skal samtlige grundejer indenfor lokalplanområdet, indgå i eksisterende grundejerforening for Enggårdsvej.

12.2 Medlemskab og sammenslutning

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

12.3 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

12.4 Drift og vedligeholdelse

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og evt. andre fællesanlæg, herunder fælles LAR-anlæg og regnvandsbassin, samt sikre LAR-anlægs tilgængelighed for vedligeholdelse.

Vedligeholdelsen af LAR anlæg og forsinkelsesanlæg jf. § 3.2, og som konsekvens af ny lokalplan, påhviler alene de 6 nye udstykninger.

12.5 Skøde

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på det i § 3.2 nævnte område, med veje og stier og LAR-anlæg indenfor lokalplanområdet.

12.6 Gennemførelse af opgaver

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

12.7 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

Ingen bestemmelser



§ 14 Deklarationer

14.1 Deklarationer

Der er ingen deklarerationer eller tilstandsservitutter, der skal ophæves med begrundelsen at de er værende uforenelige med nærværende lokalplan.

§ 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.

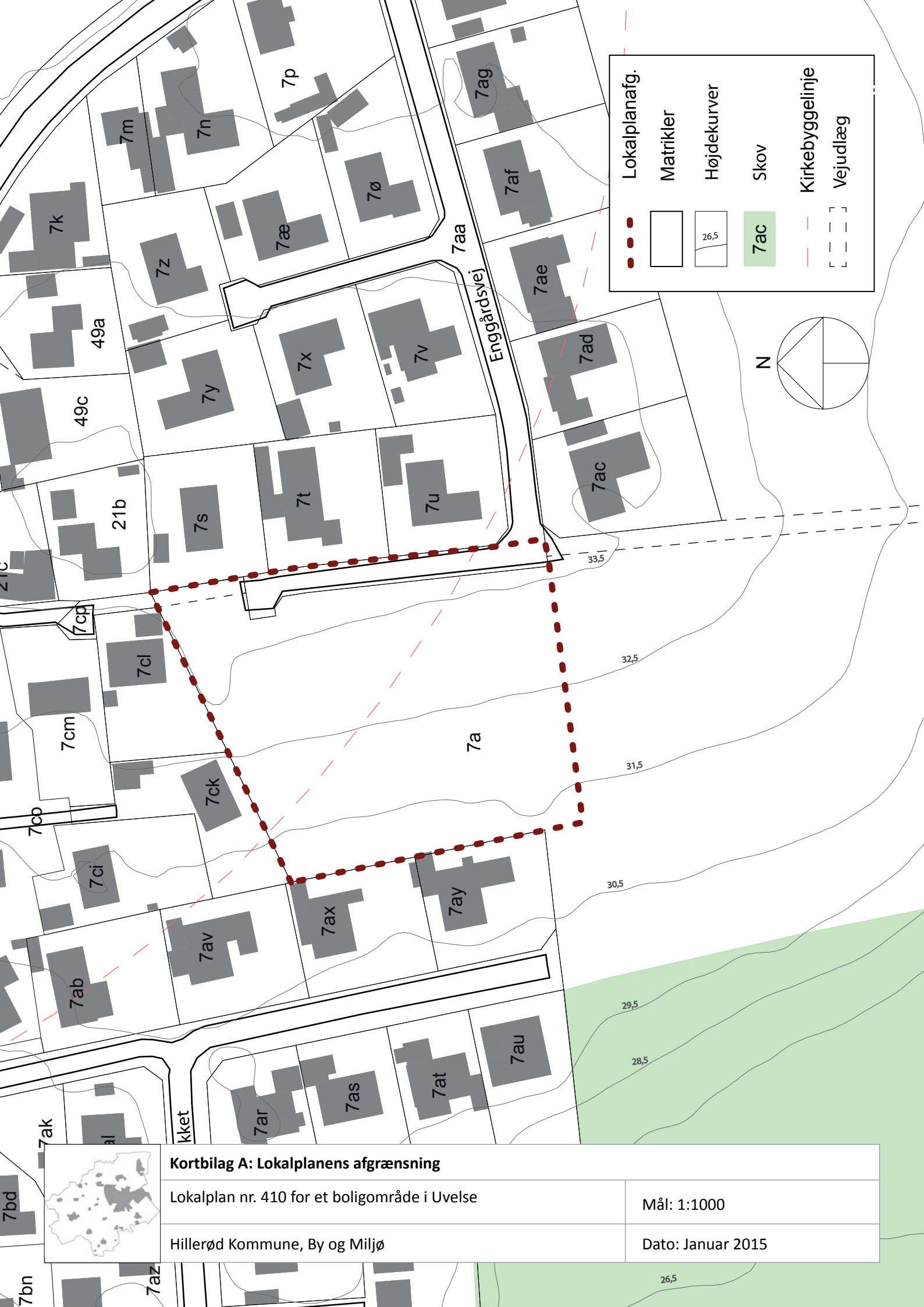
Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Planloven er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Hillerød Byråd den 26. august 2015

Dorte Meldgaard
borgmester

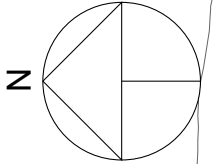
/

Erik Nygreen
kommunaldirektør



Lokalplanafg.

Lokalplanafg.
 Matrikler
 Højdekurver
 Skov
 Kirkebyggelinje
 Vejudlæg



Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan nr. 410 for et boligområde i Uvelse

Mål: 1:1000

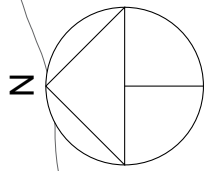
Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: Januar 2015





	Ny udstyknig
	Byggezone
	Vejudlæg
	Sti



Kortbilag B: Byggezone, udstyknig og vejadgang

Lokalplan nr.410 for et boligområde i Uvelse

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:1000

Dato: Januar 2015

7bd

7bn

7az

26,5