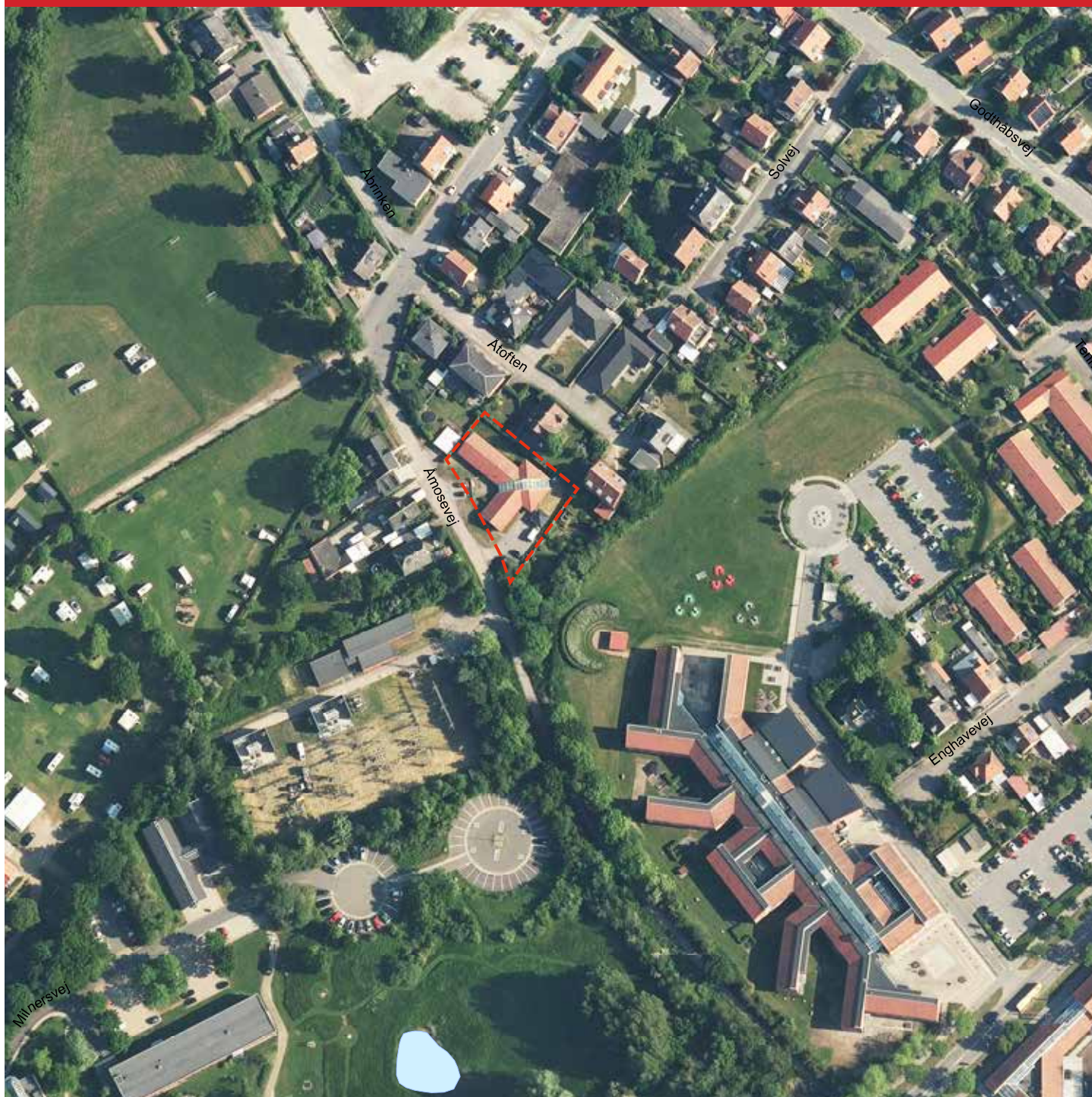
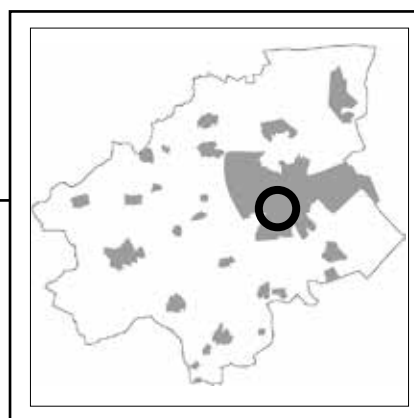




Lokalplan 438 for Åmosevej 19 i Hillerød By



HILLERØD
KOMMUNE



2018



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 fire 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	10
Miljøvurdering	13
Lokalplanens idémæssige indhold	13
Lokalplanens bestemmelser	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	15
§ 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	19
§ 12 Grundejerforening	19
§ 13 Ophævelse af lokalplan	20
§ 14 Deklarationer	20
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	20
Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning	22

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø

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



Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan 438 for Åmosevej 19.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 4 uger fra den 25. marts 2018 til og med den 29. april 2018. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 3 skriftlige høringssvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 29. august 2018 godkendt den endelig vedtagne lokalplan 438, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

Følgende bestemmelser ændres:

- § 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsbeboelse, herunder *private kollegie og ungdomsboliger, socialpædagogisk bosted, opholds- og bosted for børn og unge samt voksne og ældre eller tilsvarende boligformål* med op til 14 boligenheder, i form af åben-lav og tæt-lav boligbyggeri samt tilhørende fælles faciliteter som vaskeri, fælleshus og lignende. *Hvis bebyggelsen overgår til tæt-lav boliger skal der ske omdisponering af opholds- og parkeringsarealer.*

- § 4 Udstykninger

~~Ingen bestemmelser om udstykninger.~~

4.1 Udstykning

Der er mulighed for at udstykke til tæt-lav boliger med tilhørende opholds- og parkeringsareal.

- § 5.2 Parkering

Ved åben-lav boliger skal der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Ved tæt-lav skal der anlægges minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Ved boliger på under 40 m² skal der anlægges 0,5 parkeringsplads pr. bolig og en 1 cykelparkeringsplads pr. bolig. Anvendes bebyggelsen til kollegie, skal der *udover bilparkering* udlægges 1 cykelparkeringsplads pr. ~~bolig kollegianer~~.

- § 10.6 Hegn

Ved åben-lav bebyggelse:

Der skal etableres hegn i skel. Hegn i skel skal enten etableres

som levende hegn, træhegn eller som blank havemur i ensfarvede røde teglsten eller som pudset eller vandskuret havemur. *Hegn mod vejskel skal være levende hegn.* ~~Det~~ Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset. Hegn må maksimalt være 180 cm. højt. ~~Dog må fast hegn mod vejskel mod Åmosevej maksimalt være 140 cm højt.~~

Ved tæt-lav bebyggelse:

Der skal etableres private haverum for den enkelte bolig på både for- og bagside af boligen. Der skal etableres afskærmning, som sikrer en tydelig markering mellem de private haverum. Afskærmningen skal være med levende hegn eller træhegn. Hegn mod vejskel skal være levende hegn. Hegn må maksimalt være 180 cm. højt. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

- § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- ~~§ 11.3 Parkering~~

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

- (Der tilføjes note i sidemargin til '§ 11 Forudsætning for ibrugtagning'): *Ved sammenlægning af lejligheder, nybyggeri eller ændret anvendelse skal der søges om byggetilladelse hos kommunen. Her skal bygningsreglementets bestemmelser samt lokalplanens bestemmelser blandt andet være opfyldt før der kan gives byggetilladelse.*

Offentlig bekendtgørelse

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at ejendommen på Åmosevej 19 kan anvendes til bolig. Herunder mulighed for private kollegie- og ungdomsboliger, socialpædagogisk bosted, opholds- og bosted for børn og unge samt voksne og ældre eller tilsvarende boligformål.

I det eksisterende plangrundlag har det været bestemt, at ejendommen har kunnet anvendes til offentlige formål, rådgivning og institution for børn og unge, samt kontorvirksomhed.



Panoramabillede (180 graders perspektiv): Lokalplanområdet set forfra fra Åmosevej



Panoramabillede (180 graders perspektiv): Lokalplanområdet set forfra ved parkeringspladsen.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter en enkelt grund på Åmosevej 19. Byområdet som grunden er en del af er et tidligere blandet bolig- og erhvervsområde fra 30'erne. I dag er det omkringliggende område lokalplanlagt til boligområde og bliver overvejende anvendt til boligformål.

Den nuværende bygning på Åmosevej 19 er en vinkelbygning opført i et plan på ca. 466 m². Oprindeligt blev ejendommen i år 2002 opført til Børnehotel/Ungecenter af CL Ejendomme A/S som følge af lejeaftale med daværende Frederiksborg Amt. I år 2007 blev lejeaftalen overført til Hillerød Kommune, som fortsatte den til juni 2013.

I juni 2015 opnåede CL Ejendomme A/S dispensation fra Hillerød Kommune til at indrette et midlertidigt opholdssted for flygtninge

og etablere 14 værelser på ejendommen. Dispensationen er højst gældende til d. 1. juni 2020, og er givet på baggrund af Planlovens § 5, stk.1.

Hillerød Kommune har pr. 1. maj 2015 lejet ejendommen til boliger for flygtninge. Hillerød Kommune er udtrådt af lejeaftalen pr. 15. januar 2018.



Den nuværende bebyggelse set fra Åmosevej



Åmosevej set fra sydøst mod nordvest ved lokalplanområdet

Åmosevej 19 grænser op til tre andre grunde med henholdsvis et 2-etagers hus, et 2,5-etagers hus og et 1,5-planshus. Der er opsat plankeværk i skel ved alle tre nabogrunde. Derudover er der to skure, der er anlagt terrasse og parkering på grunden samt en græsplæne.

Byområdet, som Åmosevej 19 er en del af, ligger på kanten af Bykernen, nær den kommunale campingplads og uddannelsesinsti-

tutionerne på Milnersvej. Herunder VUC som ligger er par hundrede meter fra Åmosevej 19. Der er ikke gennemkørende trafik i området og Åmosevej er en blind vej.

En del af Åmosevej fungerer som kommunal sti for gående og cykler.



Nabobebyggelse mod sydøst set fra Åmosevej 19's parkeringsplads



Bebyggelsen, som den ses, når man kommer fra cykel/gåstien som starter ved Milnersvej.



Cykel/gåstien som går mod Milnersvej. Set fra Åmosevej hvor bilgaden bliver til sti ca. 60 meter fra Åmosevej 19.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde og ligger tæt på eksisterende kollektive trafikruter. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Forhold til kommuneplanlægning

Kommuneplan 2017

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde SB.B.11 - Slotsbyen, Åtoften/Åmosevej syd. Området er udlagt til blandet boligområde med åben-lav bolig, tæt-lav bolig samt offentlige formål, daginstitution.

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav og daginstitution. Antal etager er angivet til maksimalt 2.

Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for butikker.

Trafik

Vejadgangen til boligerne skal foregå ad Åmosevej. Eksisterende vejbyggelinje på grunden er aflyst med lokalplanen.

Parkering

Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig for åben-lav og 1,5 for tæt-lav. For boliger på under 40 m² skal der anlægges 0,5 parkeringsplads pr. bolig og en 1 cykelparkeringsplads pr. bolig. Anvendes bebyggelsen til kollegie, skal der udover bilparkering udlægges 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Opholdsarealer

Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 100 % af boligeta-gearealet i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Tilgængelighed

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

Hvis der etableres LAR-løsninger stilles der krav om, at gennemtrængelige materialer sikrer tilgængelighed også for handicappede.

Bevaringsværdige bygninger mv.

Der er ikke bygninger inden for lokalplanområdet, der i Kommu-



neplan 2017 er udpeget som værende bevaringsværdige. Det vil sige inden for en bevaringskategori 1-3.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område udpeget til værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2017.

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 og inden for et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Der bør derfor ikke gives tilladelser til nye aktiviteter, der indebærer oplag af olieprodukter, MTBE, klorerede opløsningsmidler og fenoler og lignende.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), 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.

Håndtering af regnvand

Det er prioriteret i Kommuneplanen og i Spildevandsplanen, at tagvand på nye boliger, 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 bør følge retningslinjerne angivet i rørcenter-anvisning 003 "Brug af regnvand til wc-skyl og vaske-maskiner i boliger".

Spildevandsplanlægning

Spildevand skal håndteres i henhold til den enhver tid gældende

Spildevandsplan.

Ifølge Spildevandsplan 2013-2016 er området udlagt til fælleskloakering. Dvs. et fællessystem leder spildevand (det vand der kommer fra køkkenvasken, toilettet, gulvafløbene mv.) sammen med regnvand og overfladevand til den fælles kommunale kloakledning. Vandet føres herfra til et renseanlæg.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet er fastsat i den til enhver tid gældende Spildevandsplan. Det skal tilstræbes, at en lavere befæstelsesgrad opnås.

Det anbefales, at der ved nybyggeri forberedes til separatkloakering.

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/naturgas 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 291 for Et område ved Åtoften, vedtaget af Hillerød Byråd den 29. november 2001, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 438 for Åmosevej 19.

Deklarationer/servitutter

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



Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jord og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder, i form af fx. bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8, § 27, stk. 2.

Forurening

Lokalplanen er beliggende indenfor et områdeklassificeret område, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenet. Det betyder, at hvis der skal flyttes jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område i byzonen, skal flytningen anmeldes til kommunen og der skal tages prøver af den jord der skal flyttes.

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

Miljøvurdering

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1 og 2.

By og Miljø har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 nr. 1. Lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan/indeholder mindre ændringer og en screening har vist, at planen ikke vurderes, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der udarbejdes jf. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 ikke en miljøvurdering af lokalplan 438.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 438 offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af området fra offentligt formål til boligformål.

Bygningsmassen fra den nuværende ejendom kan omdannes til bolig, eller den kan rives ned, så der kan opføres nyt åbent-lav eller tæt-lav. Der er også mulighed for at omdanne de eksisterende boliger til anden boligform. Materialemæssigt fastsætter lokalplanen et materialevalg, der afspejler det omkringliggende område, dvs. fortrinsvist facader i tegl eller pudset mur.

Vejadgangen til området skal ske ad Åmosevej.

Der skal i lokalplanen udlægges areal til parkering og opholdsarealer i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser.



Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formål

Lokalplanens formål er

- at sikre områdets anvendelse til boligformål, herunder mulighed for private kollegie- og ungdomsboliger, socialpædagogisk bosted, opholds- og bosted for børn og unge samt voksne og ældre eller tilsvarende boligformål.
- at sikre evt. ny bebyggelse tilpasses det omkringliggende miljø

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 257 i Hillerød Bygrunde.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsbeboelse, herunder private kollegie og ungdomsboliger, socialpædagogisk bosted, opholds- og bosted for børn og unge samt voksne og ældre eller tilsvarende boligformål med op til 14 boligenheder, i form af åben-lav og tæt-lav boligbyggeri samt tilhørende fælles faciliteter som vaskeri, fælleshus og lignende. Hvis bebyggelsen overgår til tæt-lav boliger skal der ske omdisponering af opholds- og parkeringsarealer.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Der er mulighed for at udstykke til tæt-lav boliger med tilhørende opholds- og parkeringsareal.

Note § 1.1.

Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse. Boligformål omfatter både traditionelle boliger, bofællesskaber, kollektiver, kollegier, ældreboliger og andre boliger for særlige grupper.

Der kan indrettes areal til socialpædagogisk personale og deres tilstedeværelse kan være nødvendig alt afhængig af boligform.

Note § 3.1.

Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse. Boligformål omfatter både traditionelle boliger, bofællesskaber, kollektiver, kollegier, ældreboliger og andre boliger for særlige grupper.

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.

Tæt-lav boligbebyggelse er huse, som helt eller delvist er bygget sammen med ét eller flere huse af tilsvarende art (kædehuse, rækkehuse, dobbelthuse og lignende) med lodret lejligheds-skel. Tæt-lav boliger kan være i flere plan/etager.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Åmosevej.

5.2 Parkering

Ved åben-lav boliger skal der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Ved tæt-lav skal der anlægges minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Ved boliger på under 40 m² skal der anlægges 0,5 parkeringsplads pr. bolig og en 1 cykelparkeringsplads pr. bolig. Anvendes bebyggelsen til kollegie, skal der udover bilparkering udlægges 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Note § 5.2 (parkering)

Bolig under 40 m² opgøres ud fra bruttoetageareal.

§ 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 opførsel af ny bebyggelse til boligformål skal der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Såfremt der etableres grønne tage, kan kravet fraviges.

6.4 Afledning af regnvand

Tag- og overfladevand skal nedsives eller forsinkes i henhold til Spildevandsplanen.

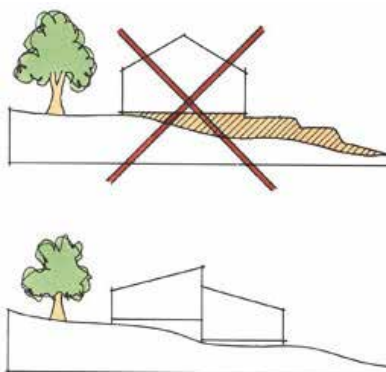


Illustration der viser hvorledes bygningen kan tilpasses terrænet, således at der undgås terrænreguleringer

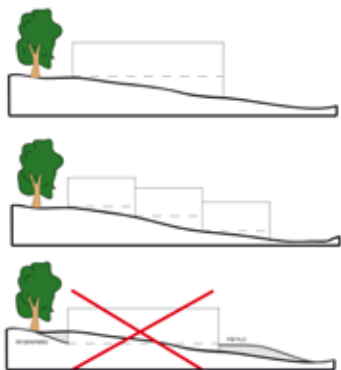


Illustration der viser hvorledes bygningen kan tilpasses terrænet, således at terrænreguleringer mindskes mest mulig.

§ 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 Etager

Bygninger må højst opføres i 1,5 etage.

8.3 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres i henhold til enhver tids gældende bygningsreglement.

8.4 Altaner

Altaner skal placeres mindst 2,5 m fra skel.

8.5 Bebyggelsesprocenter

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav.

8.6 Carporte, skure og garager

Der kan tillades mindre bygninger som carporte, skure og garager. Disse bygninger skal placeres mindst 5 meter fra vejskel. Det samlede areal af disse mindre bygninger må ikke overstige 50 m².

8.7 Mindre bygninger og bygningsanlæg

Der kan tillades mindre bygninger og bygningsanlæg, der er nødvendige for områdets funktion.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Ydermure og facader

Facader, herunder gavltrekanter skal fremtræde i blank mur af ensfarvede røde teglsten, eller som pudset eller vandskuret mur, eller som kombination heraf. Mindre dele af facaderne (mindre end en tredjedel af den enkelte facade) må udføres i træ, metalplader, glas eller beton.

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

9.2 Plast og komposit materiale

Andre materialer end de fastsatte materialer til facader og vinduer kan tillades, hvis det kan eftervises, at de nye materialer har en fremtræden og kvalitet, der svarer til de fastsatte traditionelle byggematerialer, og som ældes med ynde og bidrager til byggeriets arkitektoniske kvalitet. Det skal sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet.

9.3 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

Der vil ikke blive givet tilladelse til signalfarver og skrigende farver, som f.eks. pink, turkis, lilla, højrød, neonfarver og lign., med min-

dre de anvendes på mindre bygningsdele som kontrastelement i en samlet arkitektonisk helhedsvirkning. Det kan være på indgangspartier, karnapper, vinduspartier, altaner, gelændere/værn.

9.4 Sokler

Hvis en sokkel er højere end 0,6 m skal den del, der er højere end 0,6 m udføres i samme materialer som facaden.

9.5 Ventilationsafkast

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

9.6 Facader, tæt-lav beboelse

Facader på tæt-lav beboelsesbygninger skal arkitektonisk tilpasses hinanden inden for matriklen.

9.7 Tagform (illustrationer)

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 og 45°.



Illustration af forskellige taghældninger

9.8 Taghældning, sekundære bygninger (illustrationer)

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

9.9 Tagmaterialer

Tage skal beklædes med ikke reflekterende røde eller sorte tagtegl, skifer eller skiferlignende materiale i sort eller grå, eller med tagpap på lister eller som grønt tag. Anden tagbeklædning kan tillades, hvis Bygningsmyndigheden skønner, at der herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning, eller bygningens funktion nødvendiggør det.

9.10 Tagudhæng

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

9.11 Kviste

Vinduer i kviste må ikke være større end øverste fulde etages største vinduer. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

9.12 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

Note § 9.9

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

**Note § 9.13**

I rene boligområder kan der, i begrænset omfang, drives visse former for liberalt erhverv i boligerne. Det er en forudsætning, at det er en type erhverv, der normalt og uden gene for naboer kan udøves fra en bolig (fx klinik, frisør, revisor, tegnestue, dagpleje). Endvidere er det en forudsætning, at den erhvervsdrivende bebor ejendommen og ikke har nogen ansatte, og at ejendommen fortsat har karakter af beboelse. Der må derfor normalt kun drives erhverv i højst 25 % af boligens areal, dog højst 50 m² og der skal være tale om et minimalt parkeringsbehov, der i udgangspunktet skal ske på egen grund, ligesom skiltningen skal være minimal.

Note § 10.1

Til alle enheder (boliger, 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.

Note § 10.2

Med bilfrit opholdsareal menes et område, hvor biler ikke kører eller parkerer.

bidrager til byggeriets arkitektoniske kvalitet.

9.13 Skilte

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Såfremt der drives liberalt erhverv fra boliger, kan der opsættes oplysnings- og orienteringsskilte på postkasser. Dette må maks. fylde en A3.

9.14 Solceller og miljøtekniske anlæg.

Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

9.15 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.

§ 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 Opholds- og fællesarealer

Der skal udlægges bilfrit opholdsareal svarende til 100 % af boligetagearealet.

10.3 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.

10.4 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. Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres plads til affaldssortering i mindst 7 fraktioner.

10.5 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, gerne suppleret med opstammede træer.

10.6 Hegn



Ved åben-lav bebyggelse:

Der skal etableres hegn i skel. Hegn i skel skal enten etableres som levende hegn, træhegn eller som blank havemur i ensfarvede røde teglsten eller som pudset eller vandskuret havemur. Hegn mod vejskel skal være levende hegn. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset. Hegn må maksimalt være 180 cm. højt.

Ved tæt-lav bebyggelse:

Der skal etableres private haverum for den enkelte bolig på både for- og bagside af boligen. Der skal etableres afskærmning, som sikrer en tydelig markering mellem de private haverum. Afskærmningen skal være med levende hegn eller træhegn. Hegn mod vejskel skal være levende hegn. Hegn må maksimalt være 180 cm. højt. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

10.7 Udendørs oplag

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

Note § 11

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

Note § 11

Ved sammenlægning af lejligheder, nybyggeri eller ændret anvendelse skal der søges om byggetilladelse hos kommunen. Her skal bygningsreglementets bestemmelser samt lokalplanens bestemmelser blandt andet være opfyldt før der kan gives byggetilladelse.

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-skyll og tøjvask i maskine som anført under lokalplanens punkt 6.3.

11.2 Spildevand

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

Hvis der etableres LAR (Lokal Afledning af Regnvand) må ny bebyggelse 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.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Der vil for ejendomme beliggende inden for lokalplanens afgrænsning være medlemspligt af samme grundejerforening, som for grundene beliggende inden for afgrænsningen af lokalplan 291, Et Område ved Åtoften.

12.2

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

12.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse

Lokalplan nr. 291, Et område ved Åtoften, vedtaget af Hillerød Byråd den 29. november 2001, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Deklarationer

14.1 Deklarationer

Der er ingen deklarerationer eller tilstandsservitutter, der skal ophæves med begrundelsen, at de er 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 ufor-

enelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

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

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse

Hillerød Byråd den 29. august 2018

Kirsten Jensen
Borgmester

Erik Nygreen
Kommunaldirektør



Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan nr. 438 - Åmosevej 19

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:500