

Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen.

Formålet med lokalplanen er:

- I. At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- II. At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- III. 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. Lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan således fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at opføre et byggeri eller udstykke sin grund etc.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod region- og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem byggeønsker 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, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

Mål for kvalitet & service

- I. Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- II. Lokalplanen skal være let forståelig.
- III. Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- IV. Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- V. Borgere, der gør indsigelse mod en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres indsigelse.
- VI. Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle indsigelse.
- VII. Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside (www.hillerod.dk).

Rettigheder og pligter

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten og på kommunens hjemmeside, indeholder oplysninger om fristen for indgivelse af indsigelser og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og indsigelser skal være mindst otte uger. Når indsigelserne er vurderet, kan planen endeligt vedtages. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal annonceres i Hillerød Posten, at den er vedtaget.

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanen

Indledning	5
Status for området før planen	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Kommuneplanlægningen	6
Spildevandsplanlægningen	6
El- og vandforsyning	7
Varmeforsyning	7
Grundvandsbeskyttelse	7
Lokalplanens idemæssige indhold	7

Lokalplanen

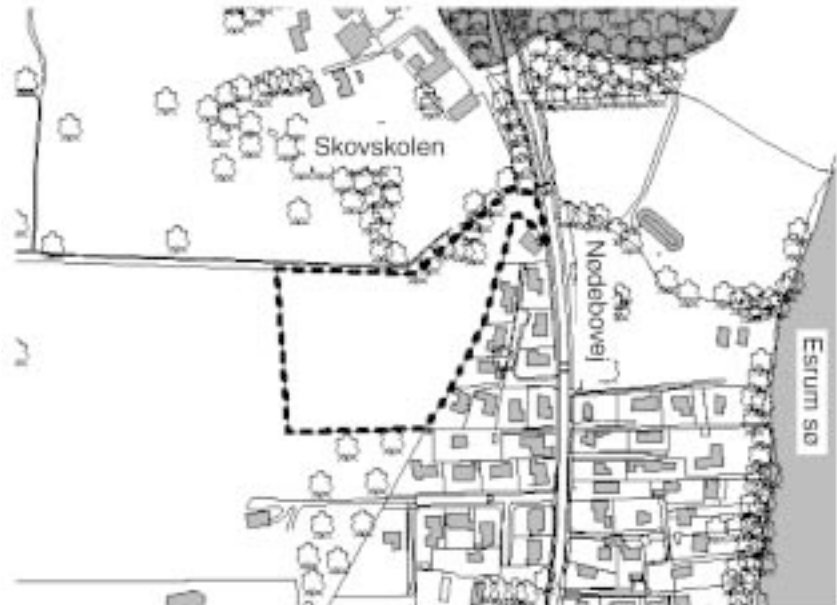
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	11
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	11
§ 6 Ledningsanlæg	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer	15
§ 10 Støjforhold	16
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 12 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	17
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning	19

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 299 for et boligområde i Nødebo.

Status for området før planen



Lokalplanområdet omfatter del af matrikel nr. 8b, Nødebo og er beliggende i Nødebos nordlige del, med adgang fra Nødebovej. Området er afgrænset mod nord af skovskolens område, mod øst af parcelhuse på Æblekrogen og mod syd og øst af et åbent område og et mindre fredet område tilplantet med nåletræer.

Arealet er på ca. 23.400 m² og er ubebygget.

Terrænet skræner fra vest mod nordøst med en niveau-forskel på 8 m indenfor 170 m.

Grunden er ikke byggemodnet.

Grunden er beliggende i landzone, men overføres med denne lokalplan til byzone.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af enkeltområdet 12.B.6 i Kommuneplan 2001, og er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Følgende rammebestemmelser er gældende for lokalplanområdet:

- a. Området kan anvendes til boligformål; helårs. Inden for området kan der desuden udlægges arealer til kollektive anlæg.
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35%.
- c. Antallet af boliger skal fastsættes for det enkelte område eller for dele heraf.
- d. Boligbebyggelsen må maksimalt opføres eller indrettes med 1 etage.

Spildevandsplanlægningen

Området vil blive omfattet af Spildevandsplanen for Hillerød Kommune. Området skal separatkloakeres. Regnvand ledes til faskiner, eller åen mod nord. Spildevand ledes via eksisterende ledning til Centralrenseanlægget.

El- og vandforsyning

Området forsynes med el fra NESA og vand fra Nødebo Vandværk.

Varmeforsyning

Området forsynes med naturgas.

Grundvandsbeskyttelse

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

Lokalplanens idemæssige indhold

Hovedideen med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en rækkehus-/gårdhave-bebyggelse, der planlægges med størst mulig hensyntagen til det åbne land, skoven og det mod øst beliggende parcelhusområde.

Det er lokalplanens konkrete formål at give mulighed for opførelse af bebyggelse til boligformål, der i sin bebyggelsesform er egnet for ældre.

På den ca. 23.400 m² store grund kan der opføres ca. 8.200 m² bruttoetageareal. Der planlægges opført omkring 25-30 række-/gårdhavehuse i varierende størrelse og på maksimalt 175 m².

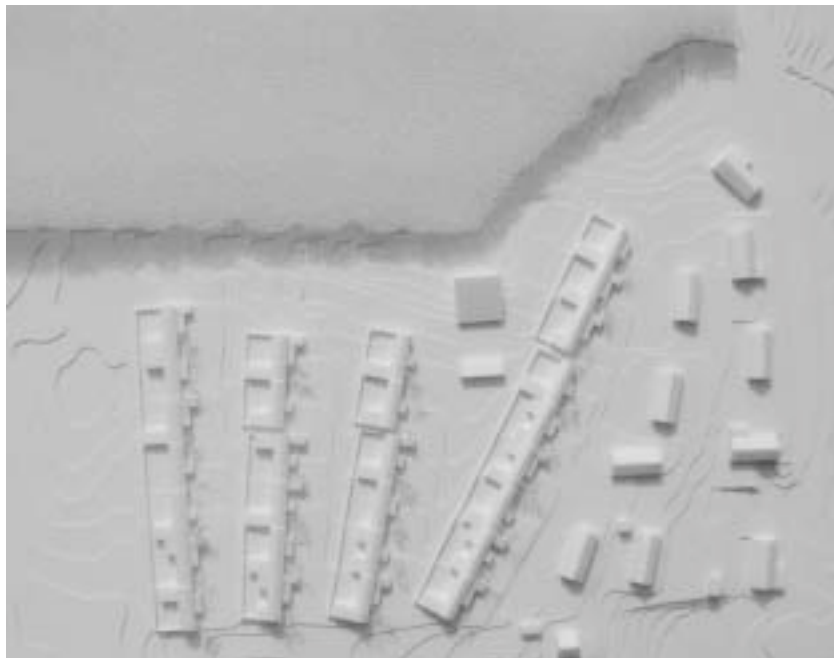
I tilknytning til bebyggelsen opføres et fælleshus, indeholdende bl.a. lokaler for ejendommens drift, fællesrum og køkken, gæsteboliger m.v.

Bebyggelsen opføres som række-/gårdhavehuse i 1 etage.

Model af princippet for række-/gårdhavehusenes placering og udbygning.

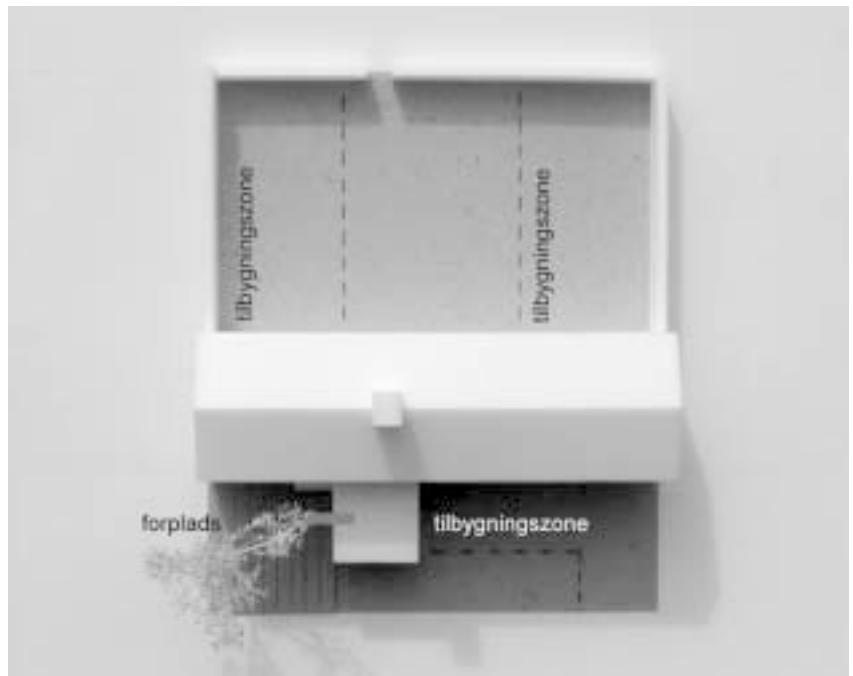
Der etableres vejadgang fra Nødebovej til ejendommens nordøstlige område. Herfra etableres der en overordnet adgangsvej langs det nordlige skel. Fra denne udgår de interne boligveje til bebyggelsen.

Der etableres p-pladser i tilknytning til den enkelte bolig. Der kan etableres private haver inden for gårdhavens afgrænsning.



Beboelseshusene inden for lokalplanområdet tænkes opført efter et fleksibelt udbygningsprincip. Grundhuset vil være det styrende element med en lavere tilbygning, der fungerer som indgangsparti.

Model af princippet for hvordan tilbygninger til grundhuset skal ske. Tilbygningszoner foran og bag huset er der hvor tilbygninger kan placeres.



I forlængelse af indgangspartiet kan der opføres tilbygninger til fx bryggers, skur og overdækket p-plads med samme taghældning.

Princippet med tilbygninger i forlængelse af indgangspartiet til skur og overdækket p-plads.



Til den modsatte side af grundhuset kan der opføres en tilbygning vinkelret på denne. Tilbygningen kan udbygges i variabel størrelse med en samlet fælles taghældning. Udbygningen kan enten ligge mod syd eller mod nord. I den modsatte side af udbygningen kan der opføres væksthuse, udestue eller lignende.

Princip med tilbygning vinkelret på grundhuset i forskellige størrelser.



Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge retningslinier for en boligbebyggelse,
- at skabe mulighed for en boligbebyggelse der er egnet for ældre,
- at overføre lokalplanområdet til byzone

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter en del af matr.nr. 8b. Nødebo By. Området er beliggende i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til boliger, herunder ældre-egnede boliger og til funktioner, der er forenelige med områdets funktion som boligområde f.eks. for ældre.

3.2.

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres 25-30 boliger, samt fælleshus jævnfør kortbilag B.

3.3.

Byrådet kan tillade, at der på de enkelte ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan etableres plads til på den pågældende ejendom, og
- at virksomheden kan godkendes af grundejerforeningen.

3.4

Der kan inden for lokalplanområdet opføres tekniske anlæg, som pumpestationer, transformatorstationer, fællesantenneanlæg og lignende.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Udstykning i strid med lokalplanens formål og bestemmelser må ikke finde sted. Eventuel udstykning af den enkelte ejendom må kun indeholde bygninger og de private opholdsområder, der er knyttet til den enkelte bolig.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1.

Der etableres vejadgang til Nødebovej inkl. de nødvendige vejtekniske tilslutninger.

5.2.

Indenfor lokalplanområdet udlægges arealer til veje, stier og parkering i princippet som vist på kortbilag B. Der skal etableres en adgangsvej A-B-C, som intern adgangsvej. Derudover etableres der interne boligveje langs med boligerne.

5.3.

Adgangsvejen fra punkt A-B-C udlægges i 8 m's bredde

med en kørebanebredde på 5 m og minimum 1,5 m fortov. Der skal så vidt muligt etableres fodgængerareal langs vejen. Vej og fortov kan dog opdeles, hvis bygningsmyndigheden vurderer, at der kan opnås en god trafikal og landskabelig effekt ved en sådan opdeling. Interne boligveje udlægges med et vejudlæg i variabel bredde. Bygningsmyndigheden afgør i øvrigt anlægsbredder på veje og stier, samt belægningstyper.

Der skal etableres vendeplads for enden af adgangsvejen efter nærmere anvisning fra bygningsmyndigheden.

5.4

Der skal udlægges parkeringspladser svarende til 1½ p-plads/bolig inden for lokalplanområdet. Der skal indrettes én parkeringsplads pr. bolig som en integreret del af denne. Resterende parkeringspladser udlægges i henhold til lokalplanens illustrationsplan.

5.5

Der laves sti frem til lokalplanområdets syd/østlige hjørne jævnfør kortbilag B.

5.6

Befæstede arealer skal så vidt muligt udføres med belægningssten eller med andre vandgennemtrængelige belægningsarter, hvor arealerne ikke er direkte kørearealer. Hovedadgangssti belægges med ældrevenlig fast belægning.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

El-ledninger, herunder til vejbelysning og ledninger til fremføring af TV- og radiosignaler og lignende, skal etableres som jordkabler.

6.2.

Inden for lokalplanområdet er der en eksisterende kloakledning. Det skal sikres, at der kan foretages reparation og vedligeholdelsesarbejder af ledningen ved opførelse af bebyggelsen. Hvis kloakledningen flyttes påhviler det ejer, at betale for flytningen samt at få ændret den eksisterende tinglyste deklaration efter accept fra Hillerød Kommune.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse, herunder eventuelle mindre skure overdækkede p-pladser og fælleshus, skal opføres inden for de på kortbilag B viste bebyggelseszoner.

Bebyggelsen skal opføres efter en, af Byrådet godkendt, samlet plan for bebyggelsen. På baggrund af den samlede plan kan Byrådet tillade mindre overskridelser af den i kortbilag B viste byggezone.

Bebyggelsen kan opføres i etaper, der omfatter en eller flere af de på kortbilag B viste boliggrupper.

7.2

Den under 7.1. nævnte samlede plan skal indeholde redegørelse for områdets udstykning, interne sti- og vejsystem, terrænregulering, retningslinier for de enkelte bygningers (herunder eventuelle overdækkede p-pladser og mindre skures) proportioner og beliggenhed, bebyggelsens materiale- og farvevalg samt for en eventuel etapeopdeling.

7.3

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35%.

7.4

Boligbebyggelsen må opføres i 1 etage. Fælleshus kan opføres med udnyttet hems og delvist blotlagt underetage.

7.5

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.6

Facadehøjde må være som følger i forhold til stuegulvskote:
Grundhuse med ensidig taghældning: max. 3,5 m mod øst og max. 5,5 m mod vest.

Tilbygning: max. 3,5 m

7.7

Grundhusets bygningsdybde må højst være 6 m. Fælles-

husets dybde skal dog fastsættes efter bygningsmyndighedens godkendelse.

7.8

Tage på grundhuse skal udføres med ensidig taghældning mod øst, således at tagfladens vinkel med det vandrette plan er mellem 15° til 20°.

Tage på tilbygninger skal udføres med ensidig taghældning jævnfør afsnit om lokalplanens idemæssige indhold, således at tagfladens vinkel med det vandrette plan er mellem 8° og 20°.

7.9

Udhuse, overdækkede p-pladser og lignende skal placeres inden for byggefeltene. Placering og udformning skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Stationer til affaldsopsamling kan dog placeres udenfor byggefeltene efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Ydervægge på grundhus må kun fremtræde som teglstensmur. Tilbygningers ydervægge må kun fremstå i teglstensmur eller sort plade- eller bræddebeklædning. Teglstensmure skal fremstå som blank eller vandskuret mur.

8.2.

Uanset paragraf 8.1 kan der anvendes andre materialer, beklædninger og farvesætning til mindre dele af bebyggelsens ydervægge, hvis der efter bygningsmyndighedens skøn herved opnås en god helhedsvirkning.

8.3

Farvesætninger skal godkendes af bygningsmyndigheden.

8.4

Tage må kun beklædes med tegltagsten, tagpap eller ikke reflekterende metalplader.

8.5

Der må kun opsættes solfangere på tagflader efter Byrådets nærmere godkendelse.

8.6

Parabolantenner med en diameter over 1,1 m kræver i hvert enkelt tilfælde Byrådets forudgående godkendelse.

8.7

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Der skal for området som helhed udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for adgangsforhold, tilkørsel med brandkøretøjer, befæstelser, opholds- og friarealer, terrænforhold, beplantning, belysning m.v. Planen skal udarbejdes i overensstemmelse med kortbilag B.

9.2.

Der må ikke opføres hegn eller mur foran den enkelte bolig ud mod de interne boligveje.

Havemur omkring de private havearealer må ikke have en højde over 2,0 m og skal opføres i samme materialer og farvesætning som grundhuset.

9.3.

Såfremt der etableres beplantning eller plantes enkeltstående træer på fællesarealerne mod det åbne land eller mod skoven samt nærmere syd, vest- og nordskel end 10 m, skal beplantningen bestå af typiske nordsjællandske plantearter.

Sammenhængende beplantning, der vil afskære lysindfald til skovbrynet i lokalplanområdets nordlige del, må ikke finde sted.

9.4.

Udendørs oplag, opmagasinering af campingvogne og både og lignende må ikke finde sted.

9.5.

Terrænregulering må kun foretages efter den i 9.1 godkendte plan.

Grøften i den nordlige del af lokalplanområdet må ikke tildækkes eller på anden måde ændres.

9.6.

Belysning af de ubebyggede arealer, herunder veje og stier, må kun etableres som parkbelysning og/eller skotlamper. På adgangsvejen med en maksimal lyspunktshøjde på 2 m og på de interne boligveje med en maksimal lyspunktshøjde på 1 m.

9.7.

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Udformningen skal opfylde kravene i DS 104 "Udearealer for alle".

Til enheder (bolig, fælleslokale) skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

9.8

Der skal udføres en afskærmende beplantning mod lokalplanområdet østlige afgrænsning, der kan skærme for lysgener fra trafikken på den interne boligvej. Beplantningen skal være en nordeuropæisk sort, f.eks. bøgehæk.

§ 10 Støjforhold

10.1

Det skal sikres, at der ved boligerne er et maksimalt støjniveau på 55 dB(A) ved boligernes facader samt på de udendørs opholdsarealer (jævnfør Miljøstyrelsens Vejledning nr. 3, 1984).

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

11.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den i paragraf 9.1 krævede plan for de ubebyggede arealer.

11.2.

De efter denne lokalplans bestemmelser udlagte

parkeringsarealer skal anlægges i et omfang som krævet ved udstedelse af byggetilladelsen.

11.3.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før adgangsvejen fra Nødebovej er etableret i overensstemmelse med Frederiksborg Amts anvisninger.

11.4

Ejere af boligparceller inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlemmer af en grundejerforening, der senest oprettes når $\frac{1}{3}$ af boligerne eller første etape af boligbebyggelsen er solgt eller når Byrådet kræver det.

11.5

Fælles færdsels-, parkerings-, opholds- og friarealer samt fælles anlæg tilskødes grundejerforeningen senest når $\frac{2}{3}$ af boligerne eller 2 etaper af boligbebyggelsen er taget i brug.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

12.1

Såfremt der er jordfaste fortidsminder vil lokalplanområdet være omfattet af Lov nr. 473 af 7. juni 2001.

12.2

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen reduceres skovbyggelinien til 25 meter fra den tilgrænsende Grib skov.

Fælleshusets placering, jævnfør kortbilag B, er betinget af en dispensation fra den reducerede skovbeskyttelseslinie, således at fælleshuset kan opføres i det udlagte byggefelt med en afstand på minimum 15 meter til skoven. Hillerød Kommune er myndighed ved dispensationen.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 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 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.

Lokalplanen kan i § 2.2 indeholde bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

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

Vedtagelsespåtegning

I Henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt

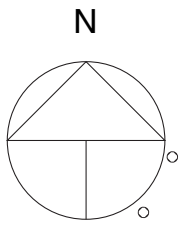
Hillerød Byråd den 30. oktober 2002


Nick Hækkerup
Borgmester


/


Jesper Fisker
Kommunaldirektør

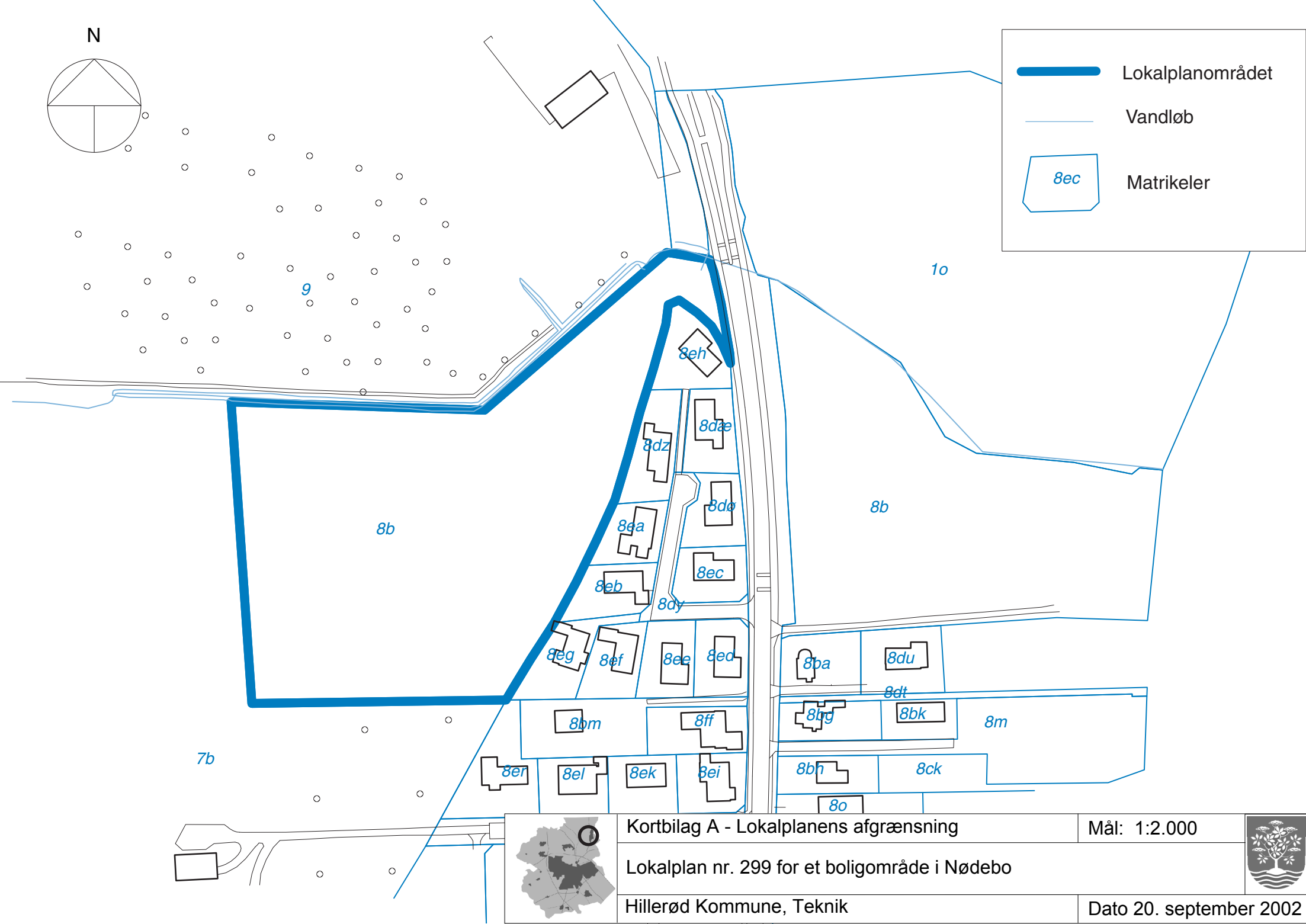





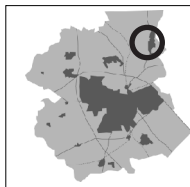
 Lokalplanområdet

 Vandløb

 Matrikeler



Kortbilag A - Lokalplanens afgrænsning	Mål: 1:2.000	
Lokalplan nr. 299 for et boligområde i Nødebo		
Hillerød Kommune, Teknik		Dato 20. september 2002



Kortbilag B - Oversigtskort m. byggefelter

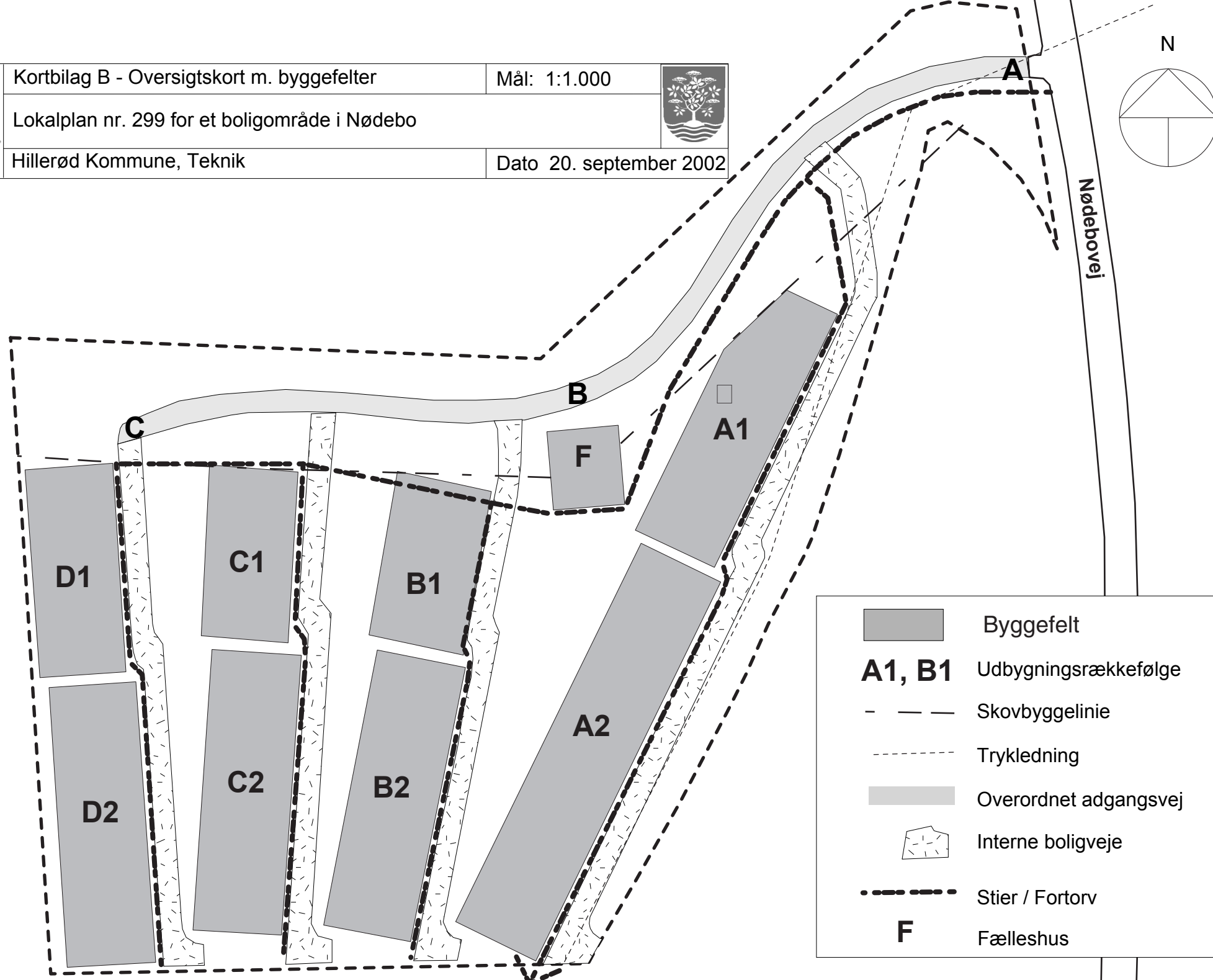
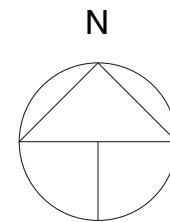
Mål: 1:1.000

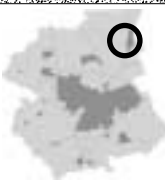


Lokalplan nr. 299 for et boligområde i Nødebo

Hillerød Kommune, Teknik

Dato 20. september 2002





Illustrationsbilag

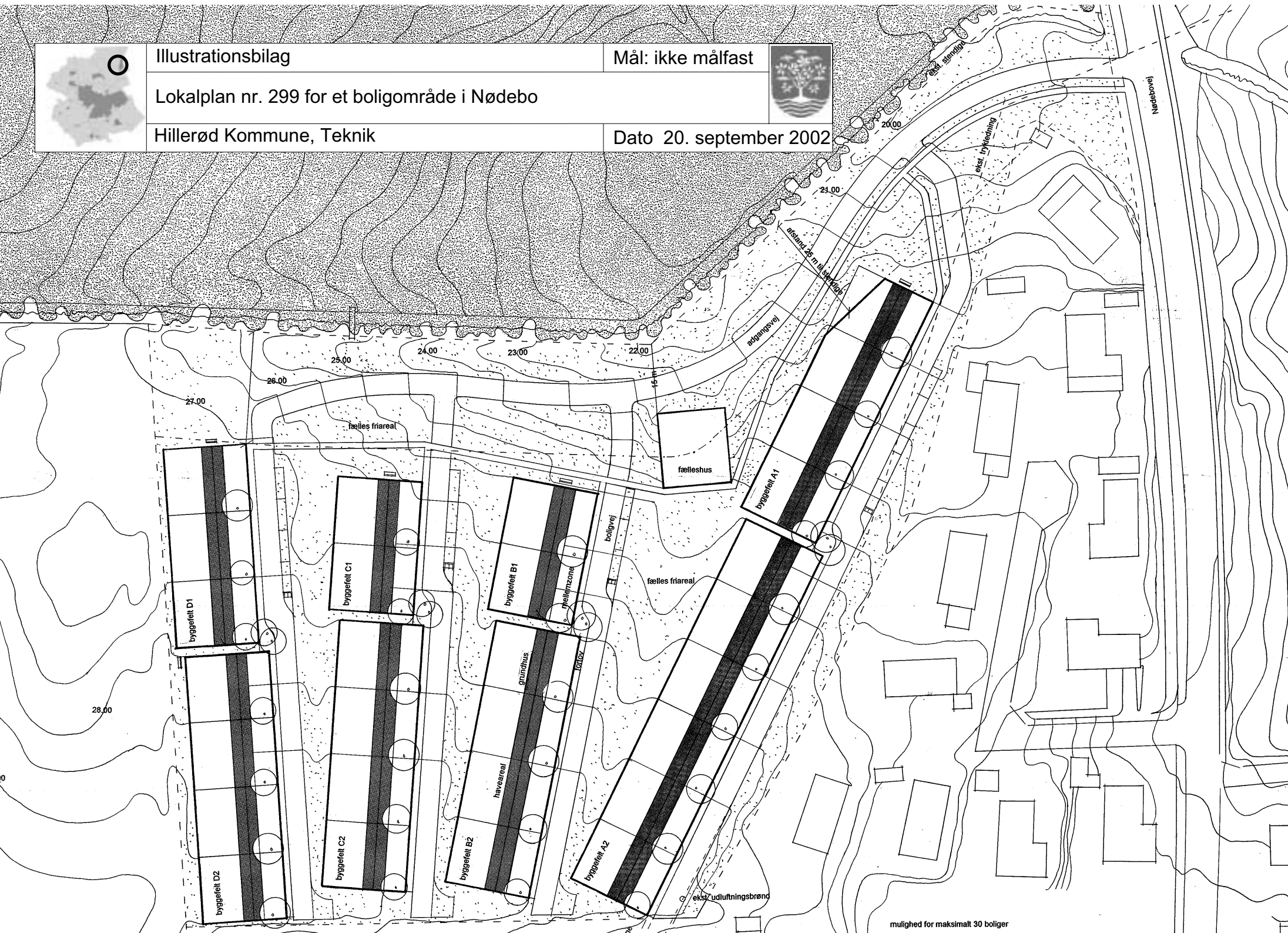
Mål: ikke målfast



Lokalplan nr. 299 for et boligområde i Nødebo

Hillerød Kommune, Teknik

Dato 20. september 2002



mulighed for maksimalt 30 boliger