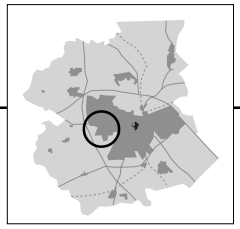
Lokalplan nr. 344

For et område ved Tirsdagsskoven til haveboliger og fritidsformål



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 regionplanen 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 overens-

stemmelse 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 lokalplanens tilvejebringelse 5

Byrådsbehandling 5
Lokalplanens udsendelse 5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger 6

Grundlaget for lokalplanen 7

Indledning 7
Beskrivelse af lokalplanområdet 7
Lokalplanens forhold til anden planlægning 9
Miljøvurdering 12
Lokalplanens idemæssige indhold 14

Lokalplanen 16

§1 Lokalplanens formål 16
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus samt landzonetilladelse (bonus) 16
§ 3 Områdets anvendelse 17
§ 4 Udstykninger mv. 17
§ 5 Veje, stier og parkering 18
§ 6 Ledningsanlæg 19
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 19
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 20
§ 9 Ubebyggede arealer og hegning 21
§ 10 Haveforening 23
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyg gelse 23
§ 12 Tilladelse fra andre myndigheder 23
§ 13 Ophævelse af byplanvedtægt 24
§ 14 Lokalplanes retsvirkninger 24
Vedtagelsespåtegning 26

Kortbilag A - Lokalplanområde og delområder
Kortbilag B - Dispositionsplan for havelodder
Kortbilag C - Illustrationsplan

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Note: Ved begrebet havebolig menes et hus opført på en lod i en haveforning, med mulighed for overnatning fra 1. april til 1. oktober.

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 344 for et område ved Tirsdagsskoven til haveboliger og fritidsformål.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 30. august 2006 godkendt lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Offentlig fremlæggelse
Lokalplanforslaget fremlægges i min. 8 uger fra den 13. september til den 8. november 2006.

Forslaget vil i perioden være fremlagt i Teknik, Frederiksgade 7, Hillerød.

Indsigelsesbehandling
Indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanen behandles i Byrådet.

Endelig godkendelse
Lokalplanen godkendes endeligt i Byrådet. Hvis der er kommet indsigelser, kan godkendelse tidligst ske 4 uger efter sidste fremlæggelsesdato.

Offentlig bekendtgørelse
Den endelige lokalplan bliver offentligt bekendtgjort. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat indsigelser mod planen.

Lokalplanens udsendelse

Lokalplanforslaget med dertil hørende redegørelse er samlet i dette dokument og i overensstemmelse med Planloven sendt til følgende borgere og myndigheder:

a. ejere og lejere/brugere inden for lokalplan-området,
b. ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme,
c. foreninger m.fl., der skriftlige har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
d. Miljøministeriet, Landsplanafdelingen,
e. Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
f. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen,
g. HUR, Plan- og Trafikdivisionen,
h. Frederiksborg Amt.

Lokalplanforslagets offentliggørelse annonceres i Hillerød Posten.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål
Ifølge Planlovens § 17 må ejendomme, der er omfattet af et offentliggjort forslag til lokalplan, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af ind-holdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse
Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, det vil sige min. 8 uger efter datoen for lokalplanforslagets offentliggørelse, kan Byrådet give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v.

Gyldighedsperiode
Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i eet år efter

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplanforslag nr. 344 for et område til haveboliger og fritidsformål syd for Tirsdagsskoven.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr.nr. 1aa og 1ø, Trollesminde, Hillerød Jorder i sin helhed samt en del af ejendommen matr.nr. 1ab, Trollesminde, Hillerød Jorder. Lokalplanområdet udgør ca. 6,2 ha.

Note: Ved begrebet haveboligområde menes et område, hvorpå der er etableret en haveforening.

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af et eksisterende haveboligområde, hvor Haveforeningen Rønnevang er etableret. Mellem det eksisterende haveboligområde og delområde 1 i nærværende lokalplan står et levende hegn bl.a. bestående af rønnetræer.

Lokalplanområdet set mod vest med det eksisterende haveboligområde i baggrunden.

Mod syd afgrænses området af Banestien, som går fra Hillerød Station i øst til Egespurs Alle / Freerslev Hegn i vest. Syd for Banestien ligger dyrkede landbrugsarealer samt haveboliger mv. ved Trollesminde Alle. Mod nord grænser området til Hillerød Kommunes materielgård og mod øst grænser området til Tirsdagsskoven.

Lokalplanområdet set mod nordvest med Banestien syd for og Tirsdagsskoven nord for.

Størstedelen af lokalplanområdet henligger i dag som en landbrugsejendom med bygninger, have og græsningsarealer. Landbrugsejendommens bebyggelse er beliggende i den nordlige del af matr.nr. 1aa tæt op ad Tirsdagsskoven. Syd for Tirsdagsskoven er en frit beliggende ladebygning.

Landbrugsejendommen ved Tirsdagsskoven

De nordligste arealer af lokalplanområdet er medtaget for at sikre en hensigtsmæssig vejadgang til haveboligområdet nordvest omkring den eksisterende bebyggelse. Arealet, der inddrages som vejadgang, henligger i dag med blandet beplantning.

Matr.nr. 1aa og 1ø Trollesminde, Hillerød Jorder er beliggende i landzone, mens matr.nr. 1ab Trollesminde, Hillerød Jorder er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder:

- Delområde 1 udlægges til haveboliger
- Delområde 2 udlægges til fritidsformål og haveboliger

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

Haveboliger

I Regionplan 2005 er størstedelen af lokalplanområdet (matr.nr. 1aa og 1ø Trollesminde, Hillerød Jorder) beliggende i område B. Kommuner med arealer i område B skal udpege et antal ha til overnatningshaver. Efter tabellen i Regionplan 2005 skal Hillerød Kommune udpege 8 ha.

Arealer til overnatningshaver i område B kan udlægges i byområdet og i landområdet. Eventuel landzonestatus opretholdes. Arealerne skal ligge i cykelafstand, højst 4 km fra en station i fingerbyen og med god adgang for cyklister.

Kommunerne skal ved lokalplan sikre, at nye havelodder i gennemsnit ikke er større end 400 kvm, samt at de ikke anvendes til helårsbosætning.

Ved overnatningshaver forstås haveboliger, hvor man kan overnatte i flere dage eller hvor man kan bo om sommeren.

Landbrug

Matr.nr. 1aa og 1ø Trollesminde, Hillerød Jorder er jf. Regionplan 2005 beliggende i et område med jord af middel dyrkningsværdi.

Omkring den mindre sø på matr.nr. 1aa er et areal udpeget som Særligt Følsomt Landbrugsområde (SFL-område – overfladevand). Inden for SFL-områder søges landbrugsdriften ekstensiveret via frivillige aftaler og dertil hørende tilskudsordning til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger.

Kommuneplanlægning
Størstedelen af lokalplanområdet (matr.nr. 1aa og 1ø Trollesminde, Hillerød Jorder) er omfattet af rammeområde 8F3 i Kommuneplan 2005. En mindre del er omfattet af rammeområde 8E14 (Materielgård).

Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen for enkeltområde 8F3, at anvendelsen skal være til fritidsformål, haveboliger. Der kan opføres eller indrettes et fælleshus. Området fastholdes i landzone.

Max. bebyggelsesprocent: 10 for den enkelte parcel.

Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen for enkeltområde 8E14 (Materielgård), at anvendelsen skal være til erhverv indenfor klasse 3-4. Materielgård, værksted, garager, oplag mv.

Max. bebyggelsesprocent: 40
Max. antal etager: 2

Nærværende lokalplan nr. 344 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde 8E14, men da arealerne af matr.nr. 1ab Trollesminde, Hillerød Jorder alene anvendes til vejadgang mv. for lokalplanområdet, udarbejdes der ikke et kommuneplantillæg.

Lokalplanlægning
Matr.nr. 1ab Trollesminde, Hillerød Jorder er omfattet af byplanvedtægt nr. 47 for udvidelse af industriområdet ved Tirsdagsskoven. Byplanvedtægten udlægger anvendelsen til erhvervsformål.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 344, bortfalder bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 47 for så vidt angår det område, der er omfattet af lokalplan nr. 344.

Spildevandsplanlægning
Den nordlige del af matr.nr. 1aa Trollesminde, Hillerød Jorder omkring den eksisterende bebyggelse er omfattet af Hillerød Kommunes spildevandsplan og er beliggende i opland 10.47. Spildevandet fra den eksi-

sterende bebyggelse i delområde 2 ledes til Centralrenseanlægget. Regnvand nedsives.

Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, således at haveboligområdet, delområde 1, skal kloakeres. Spildevand fra området skal tilledes offentlig kloak og ledes til Centralrenseanlægget. Regnvand skal nedsives lokalt inden for delområde 1. Der må ikke ske afvanding til søen beliggende på delområde 2.

Varmeplanlægning
Delområde 1 er ikke omfattet af kollektiv varmeforsyning. Området kan varmeforsynes med elvarme og/eller der kan etableres brændeovn.

Vand- og elforsyning
Vandforsyning af lokalplanområdet sker fra Hillerød kommunale vandværk.

El-forsyning af lokalplanområdet sker fra Hillerød Elforsynings ledningsnet.

Landzone og bonusvirkning
Størstedelen af lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive heri. I henhold til planlovens § 15, stk. 4 kan der tillægges lokalplaner i landzone "bonusvirkning". Det vil sige, at lokalplanen kan erstatte de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Etablering af haveboliger, fælles parkeringsplads, fælleshus mv. vil kræve en landzonetilladelse.

Bestemmelserne i nærværende lokalplan om områdets anvendelse til haveboliger mv. tillægges bonusvirkning, idet bestemmelserne i deres beskrivelse er tilstrækkelig belyst.

Landbrugspligt
Ejendommen matr.nr. 1aa og 1ø Trollesminde, Hillerød Jorder er omfattet af landbrugspligt. Den ændrede anvendelse fra landbrugsformål til haveboliger kræver tilladelse efter landbrugsloven.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering af lokalplan 344 er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Det fremgår af Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2, at hvis planer fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende lokalplan er beliggende i den centrale del af Hillerød og grænser op til et eksisterende haveboligområde, Hillerød Kommunes materielgård, Tirsdagsskoven og delvis åbent land. Lokalplanen omfatter alene ca. 6,2 ha og anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, bortset fra en mindre del, som skal benyttes som vejadgang til haveboligområdet. Det vurderes at være en lokalplan, som ikke får væsentlig indflydelse på miljøet.
I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, er der således ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 344.

Naturbeskyttelseslovens § 17 - skovbyggelinie
Tirsdagsskoven afkaster en 300 meter skovbyggelinie. Realisering af lokalplan nr. 344 forudsætter reduktion af skovbyggelinien til 30 meter.

Naturbeskyttelsesloven § 3 – beskyttede naturtyper
I den nordlige del af matr.nr. 1aa Trollesminde, Hillerød Jorder ligger en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af søer og bredder, som er omfattet efter § 3.

Museumslovens § 29a – dige
Langs Tirsdagsskoven er der registreret et jorddige efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger.

Museumslovens § 27 - den arkæologiske kulturarv
Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Skjulte fortidsminder, i form af bopladser, grave eller lign., er beskyttet af Museumslovens Kap. 8 § 27 stk.2.

Der er tidligere fundet et hus med tilhørende kælder fra førromersk jernalder, dvs. perioden fra 500 – 1. f. kr.(NFHA1019) samt gruber fra den tidligste del af yngre stenalder, dvs. perioden fra 3900-3300 f. kr.(NFHA1761), vest for lokalplanområdet. Gruberne rummede store mængder keramik, hvilket gør fundet til ét af de største keramikfund på Sjælland fra denne periode.

Mod syd er der ligeledes foretaget udgravninger. Forud for anlæggelsen af virksomheden, Biogen blev der udgravet en boplads med to gårdsanlæg i flere faser fra omkring år 100 – 300 e. kr.

Det er kendetegnende for de tre fund, at de ligger på forhøjninger eller bakketoppe, hvilket er en generel tendens for det nordsjællandske område. Sammenholder man dette med topografien på lokalplanområdet, som netop er præget af en større forhøjning, må det anses for sandsynligt, at man vil påtræffe skjulte fortidsminder ved anlægsarbejdet på lokalplanområdet. Det anbefales derfor, at der udføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for anlægsarbejdet. Denne har til formål at afgøre, om hvorvidt der findes skjulte fortidsminder på arealet, samt at afgrænse disse med henblik på en nødudgravning.

Da der er stor sandsynlighed for at finde skjulte fortidsminder inden for lokalplanområdet anbefales det, at der udføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for anlægsarbejdet.

Miljø
På matr.nr. 1ab Trollesminde, Hillerød Jorder drives erhverv i miljøklasse 4, hvilket bevirker, at afstanden fra matr.nr. 1ab til forureningsfølsom anvendelse, i dette tilfælde havelodderne, skal være minimum 100 m. Hillerød Kommunes miljøafdeling har vurderet, at lokalplanområdet kan anvendes til haveboliger, når det etableres i en afstand af 100 meter fra matr. nr. 1ab.

Vandindvinding og grundvandsbeskyttelse
Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor det generelt gælder, at arealanvendelsen skal ske under hensyntagen til grundvandsbeskyttelsen. Lokalplanområdet er beliggende inden for et indvindingsopland.

Med henblik på at beskytte grundvandet mv. henstiller Hillerød Byråd til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler og lignende ved vedligeholdelse af de ubebyggede arealer.

Lokalplanområdet er beliggende i et indsatsområde, hvor Frederiksborg Amt skal foretage en detaljeret kortlægning, der skal ligge til grund for udarbejdelse af indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. Indsatsplanlægningen påbegyndes i perioden 2005-2008.

Landskab
Matr.nr. 1ø Trollesminde, Hillerød Jorder er i sin helhed beliggende i et område med værdifuldt landskab, jf. Kommuneplan 2005.

Forurening
Hillerød Kommune og Frederiksborg Amt har ikke kendskab til forurening i området.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanens hovedide er at skabe det planmæssige grundlag for etablering af et haveboligområde syd for Tirsdagsskoven. Lokalplanområdet opdeles i to delområder:

Delområde 1 udlægges til haveboliger

Delområde 2 udlægges til fritidsformål og haveboliger Vejadgangen til delområde 1 skal ske fra Rønnevangsalle og føres nord om den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 1aa. Vejadgangen til delområde 2 sker uændret fra Rønnevangsalle.

Der udlægges areal til cykelsti/gangsti fra Tirsdagsskoven og frem til Banestien. Stien vil blive en del af Hillerød Kommunes overordnede stisystem. Lokalplanen giver mulighed for i alt 3 stiovergange til Banestien, således at det er let at komme til lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger placeringen af de enkelte havelodder i delområde 1, placeringen af de interne veje i området, fællesparkering samt fastlæggelse af et byggefelt til fælleshus. Lokalplanen giver bl.a. bestemmelserne om havelodderne, havehusene, vejene, fælles parkeringsplads og fælleshus bonusvirkning, hvorfor det ikke er nødvendigt at meddele en særskilt landzonetilladelse.

De enkelte havelodder kan ikke udstykkes som selvstændige ejendomme. Dog kan der ske udstykning af delområde 1 og 2, således at de fremstår som to selvstændige ejendomme.For at sikre en vis ensartethed i de enkelte havehuse fastsættes bestemmelser om størrelse og farver.

Lokalplanen åbner op for flytning af eksisterende udhus/lade i delområde 2 til en ny placering i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i den nordligste del af delområde 2. Udhuset skal tilpasses omgivelserne ved valg af neutrale farver og ingen reflekterende materialer. Flytningen af udhuset kræver landzonetilladelse.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at give mulighed for at etablere haveboliger,
- at fastlægge haveboligområdets hoveddisponering med god placering af havelodder og friarealer,
- at sikre gode adgangsforhold og parkeringsarealer til havebebyggelsen og
- at sikre et godt helhedsindtryk af området og attraktive havelodder.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus samt landzonetilladelse (bonus)

2.1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr.nr. 1aa og 1ø Trollesminde samt en del af matr.nr. 1ab Trollesminde, Hillerød Jorder.

2.2.
Matr.nr. 1aa og 1ø Trollesminde, Hillerød Jorder er beliggende i landzone. Arealet forbliver i landzone ved planens endelige godkendelse.

Matr.nr. 1ab Trollesminde, Hillerød Jorder er beliggende i byzone.

2.3.
Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2, som vist på kortbilag A.

Delområde 1 – haveboliger
Delområde 2 – fritidsformål og haveboliger

2.4.
Anvendelsen af delområde 1 til haveboliger efter bestemmelserne i nærværende lokalplan kræver ikke

landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, idet lokalplanens bestemmelser i § 3.1, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 5.3, 5.7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.6, 7.7, 7.8, 9.3, 9.5 og 9.7 erstatter de landzonetilladelser til anvendelse mv., der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold udtrykkeligt er tilladt i nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.
Delområde 1 må alene anvendes til haveboliger med tilhørende fælles faciliteter.

3.2.
Delområde 2 må alene anvendes til fritidsformål og haveboliger.

3.3.
Haveboligerne i delområde 1 må ikke benyttes til helårsbeboelse eller nogen form for erhvervsvirksomhed. Natophold er tilladt i perioden 1. april til 1. oktober.

3.4.
Inden for det på kortbilag B viste byggefelt må der opføres en fællesbygning til betjening af områdets brugere (fælleslokaler, toiletter mv.).

§ 4 Udstykninger mv.

4.1.
Der kan ske udstykning af delområde 1 og 2, således at de fremstår som to selvstændige ejendomme.

4.2.
Nye havelodder må i gennemsnit ikke være større end 400 m^2. Det enkelte havelod må ikke variere mere end +/- 50 m^2 i forhold til grundstørrelsen på 400 m^2. De enkelte havelodder kan ikke udstykkes. De enkelte havelodder skal placeres som vist i princippet på kortbilag B.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1.
Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Rønnevangsalle, som vist i princippet på kortbilag B.

5.2.
Vejen K-L, der betjener delområde 1, og som føres nord omkring den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 1aa skal være 6 m bred. Vejen anlægges med grusbelægning.

5.3.
Der skal udlægges veje og stier med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag B. Vejene A-B, C-D og E-F anlægges som grusveje i en bredde af 7 meter. Vejene G-H og I-J anlægges som grusveje i en bredde af 4 meter. Stiforbindelserne (inkl. sti AA-BB, som er en del af Hillerød Kommunes overordnede stisystem) anlægges med grusbelægning i en bredde af 3 meter.

5.4.
Veje skal anlægges, så de følger koterne i det naturlige terræn. Koterne præciseres i forbindelse med en samlet godkendelse af vejprojekt og sokkelkoter for bygninger.

5.5.
Der kan etableres hastighedsbegrænsende foranstaltninger på såvel vejene nævnt i § 5.3 samt på fællesparkeringsarealer nævnt i § 5.7.

5.6.
Offentligheden skal have adgang til stier, veje og fællesarealer.

5.7.
Der udlægges areal til parkering til en bilplads pr. havelod. Parkeringspladserne skal etableres med grusbelægning og indenfor det på kortbilag B skraverede område.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.
Nye ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1:

7.1.
De enkelte havelodder skal placeres som vist i princippet på kortbilag B.

7.2.
På hver havelod må kun opføres en enkelt havebolig på indtil 40 kvm + 15 kvm overdækket og ikke aflukket terrasse.

7.3.
For bebyggelse i delområde 1 gælder, at bebyggelsen kun må opføres i én etage, og der må ikke etableres kælder.

For haveboligerne gælder, at den totale højde ikke må overstige 4 meter.

For fælleshuset gælder, at den totale højde ikke må overstige 7 meter.

7.4.
Bebyggelse skal placeres min. 30 meter fra Tirsdagsskoven.

7.5.
Bebyggelse og overdækninger på den enkelte havelod skal placeres min. 2,5 meter fra grænsen til nabohavelodden/skel jf. dog § 7.4.

7.6.
Udover den i § 7.2 og § 7.7 anførte bebyggelse kan der på hver havelod opføres et drivhus på indtil 10 kvm. Dets maksimale højde må ikke overskride 2,2 meter, og drivhuset skal placeres i en afstand af mindst 1

meter fra andre havelodder og mindst 2 meter fra vej, sti og fællesarealer.

7.7.
Udover den i § 7.2 og § 7.6 anførte bebyggelse kan der på hver havelod opføres et skur på indtil10 kvm. Dets maksimale højde må ikke overskride 2,2 meter. Skuret må benyttes til opbevaring af redskaber eller lign. samt anneks.

Ved anvendelse af skur som redskabsskur el. lign. skal det placeres i en afstand af mindst 1 meter fra andre havelodder og mindst 2 meter fra vej, sti og fællesarealer jf. dog § 7.4.

Ved envendelse af skur som anneks skal det placeres 2,5 meter fra andre havelodder og mindst 2 meter fra vej, sti og fællesarealer jf. dog § 7.4.

7.8.
Fælleshuset for delområde 1 skal placeres inden for det på kortbilag B viste byggefelt og må ikke have et samlet bebygget areal på mere end 200 kvm.

Delområde 2:
7.9.
Eksisterende bebyggelse som vist med byggefelter på kortbilag B kan bevares.

7.10.
Der kan opføres en udhusbygning på op til 200 kvm i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i den nordlige del af matr.nr. 1aa Trollesminde, Hillerød Jorder vest for Tirsdagsskoven. Dette forudsætter dog, at eksisterende lade, syd for Tirsdagsskoven, nedrives samt at ny udhusbygning ikke opføres på fællesarealer. Se § 12.4.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1:
8.1.
For bebyggelse i delområde 1 gælder, at:
- bygninger skal udføres i lette konstruktioner med

facadebeklædning i træ,
- facader skal gives farven natur, hvid, sort eller disse farvers blanding med jordfarver,
- tagbeklædningen skal udføres i lette materialer som f.eks. eternit, træ eller tagpap (tag beklædningen må ikke være reflekterende),
- døre og vinduer skal udføres i træ og gives farven hvid, sort eller natur,
- skiltning og reklamering må ikke finde sted og
- antenner, paraboler eller lign. må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer.

Ovennævnte bestemmelser vedr. tag- og facadebeklædning mv. gælder ikke drivhuse nævnt i § 7.6.

Delområde 2:
8.2.

For bebyggelse i delområde 2 gælder, at
- tagbeklædningen ikke må være reflekterende og
- facader skal gives farven natur, hvid, sort eller disse farvers blanding med jordfarver eller stå i rå/pudset/filset mur, træ eller lign.

§ 9 Ubebyggede arealer og hegning

Delområde 1:
9.1.
Arealer i delområde 1, der ikke udlægges til vej, havelodder og fælles parkeringsplads, udlægges som fællesarealer mv. for haveboligernes beboere, som skitseret i princippet på kortbilag B og C.

Der kan etableres stiforbindelser på fællesarealerne, som skitseret i princippet på kortbilag B.
Fællesarealerne skal gives et pænt og ordentligt udseende evt. ved beplantning / såning af græs. Dette gælder også for arealer udlagt til parkering hvor parkeringspladserne endnu ikke er anlagt.

9.2.
På fællesarealer, der ikke anvendes som stiforbindelse, kan der indrettes legeplads, borde og

bænke, bålplads mv.

9.3.
Der udlægges areal til fælles parkeringsarealer, som skitseret i princippet på kortbilag C. På fælles parkeringsarealer kan der indrettes renovations- og containerplads mv.

9.4.
Udendørs oplag, herunder både, camping- og skurvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

9.5.
Hegn til afgrænsning af de enkelte havelodder må kun etableres som levende klippede hegn, evt. suppleret med et let trådhegn.

Hegn mod vej- og stiareal skal placeres 0,3 m inde på den enkelte havelod. Hegnene skal vedligeholdes, så ingen beplantning eller lign. rager ud på vej- og stiareal.

Hegn må ikke få en højde på mere end 1,8 m.

9.6.
Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter uden Byrådets godkendelse. Dog gælder der i en afstand af 10 meter fra Tirsdagsskoven et fuldstændigt forbud mod terrænregulering af nogen art uden Byrådets godkendelse.

9.7.
Belysning af ubebyggede arealer, herunder interne veje og stier, skal afskærmes, så de ikke er til gene for omgivelserne. Belysning skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning, evt. monteret på bygningsdele eller som parkbelysning med en maksimal belysning på 3 meter.

9.8.
Byrådet skal godkende en samlet plan for delområde 1, der redegør for udformning og anlæg af ejendom-

mens færdsels- og friarealer, herunder parkering, beplantning, belysning og terrænforhold samt sokkelkoter, inden ny bebyggelse og etablering af haveboligområdet påbegyndes.

§ 10 Haveforening

Delområde 1:

10.1.

Der skal oprettes en haveforening for området og samtlige ejere / lejere inden for området har pligt til at være medlem af foreningen.

10.2.

Haveforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9.1, 9.2, 9.3, 5.2 og 5.3 nævnte fællesarealer og anlæg. Dog gælder vedligeholdelsen ikke sti-forbindelsen AA-BB nævnt i § 5.3.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug inden før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den for delområde 1 godkendte samlede plan i henhold til paragraf 9.7.

11.2.

Før haverne tages i brug, skal der være etableret fælles toiletfaciliteter.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1.

Såfremt der indenfor lokalplanområdet er jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven (Lov nr. 473 af 7, juni 2001)

12.2.

Lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skovbyggelinie. Realisering af

lokalplanforslag nr. 344 kræver, at der meddeles tilladelse til ophævelse eller reduktion af skovbyggelinien.

12.3.
Størstedelen af lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt, hvorfor den ændrede anvendelse af arealerne fra landbrug til haveboliger kræver tilladelse efter landbrugsloven.

12.4.
Opførelse af nyt udhus i delområde 2, jf. § 7.9 kræver landzonetilladelse.

§ 13 Ophævelse af byplanvedtægt

13.1.
Byplanvedtægt 47 for udvidelse af et erhvervsområde ved Tirsdagsskoven, aflyses inden for denne lokalplans afgrænsning ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

§ 14 Lokalplanes retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokal-planen 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 byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

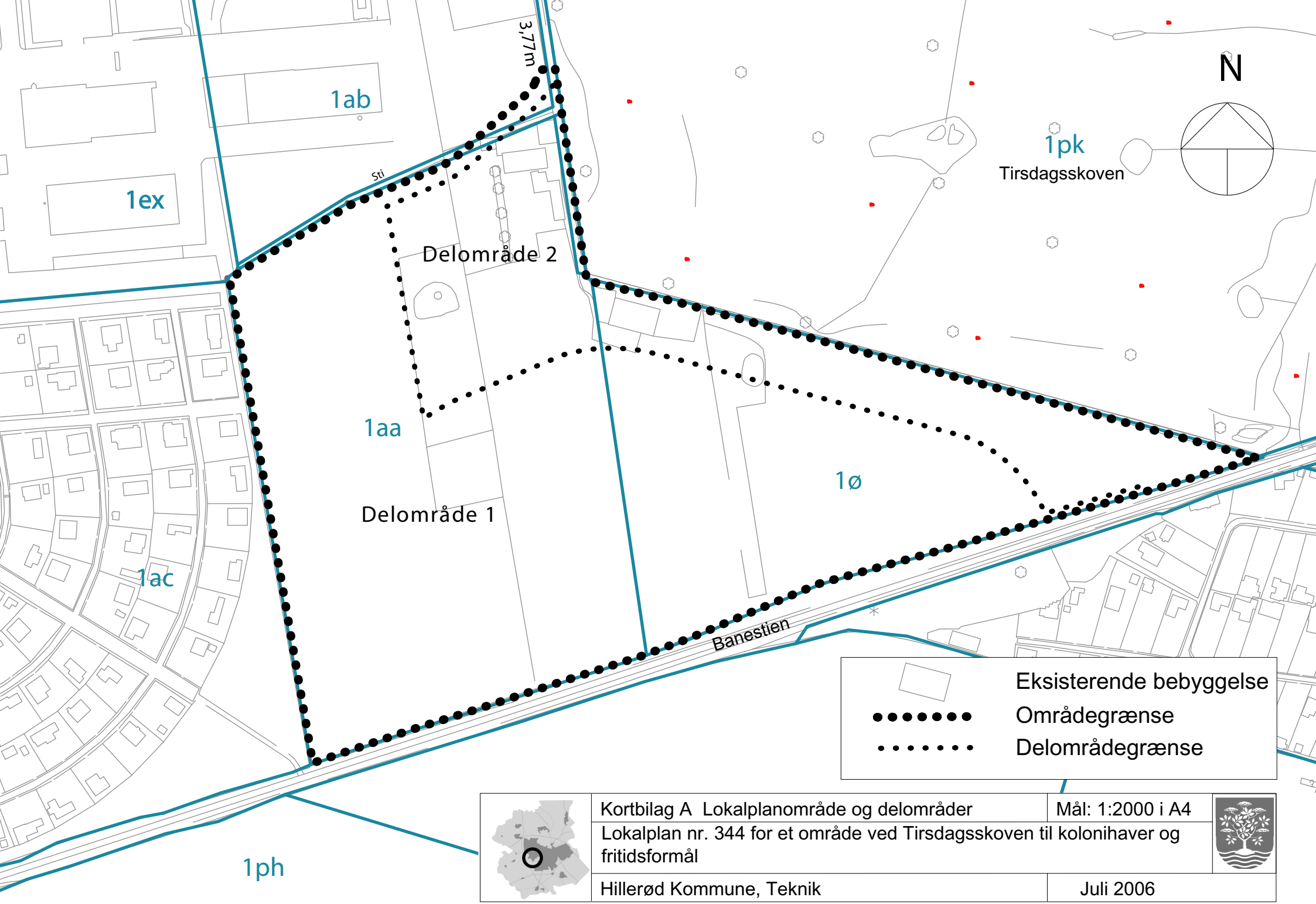
Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse

Hillerød Byråd den 31. januar 2006

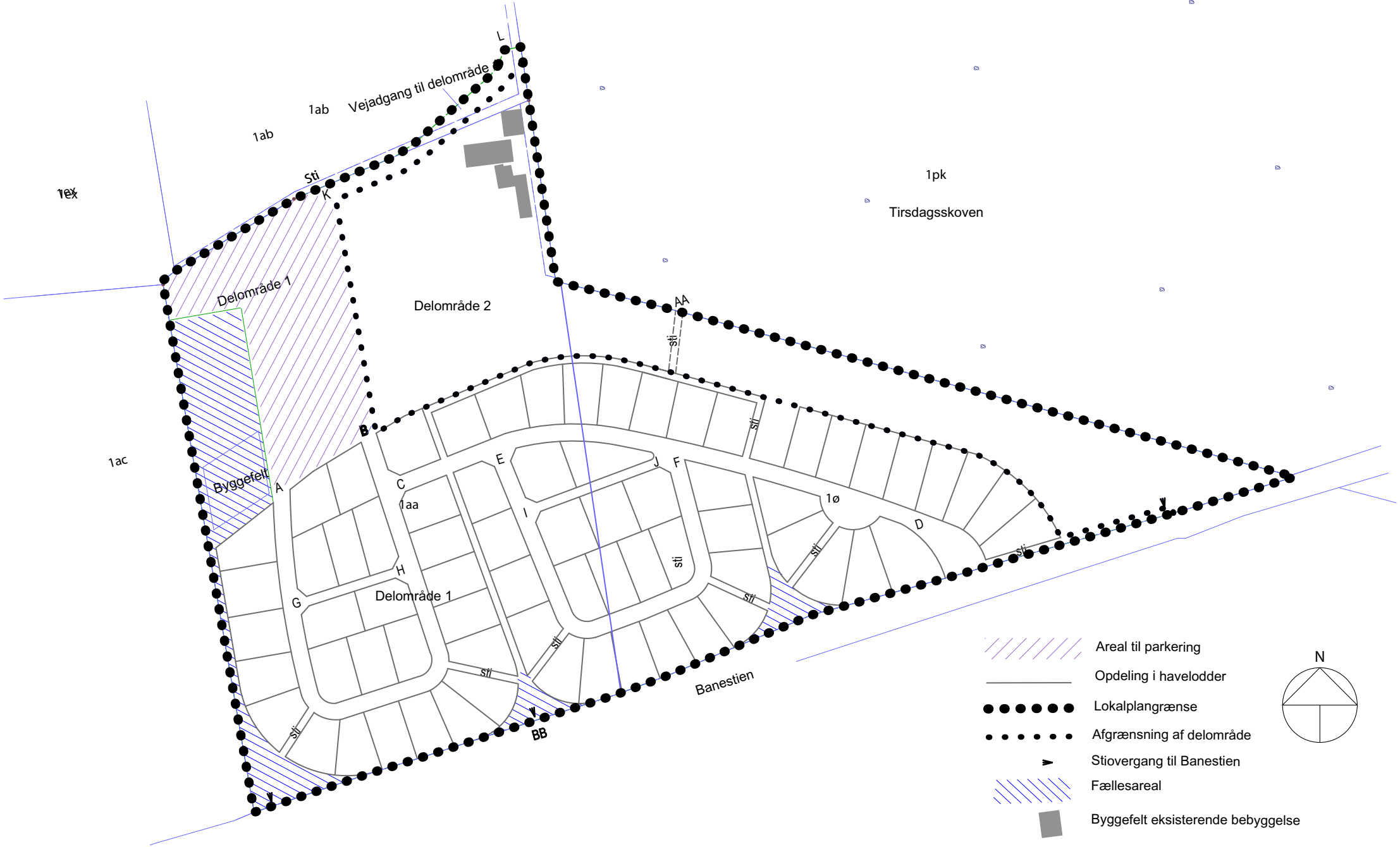
Nick Hækkerup
borgmester

/ Søren Thorup
kommunaldirektør

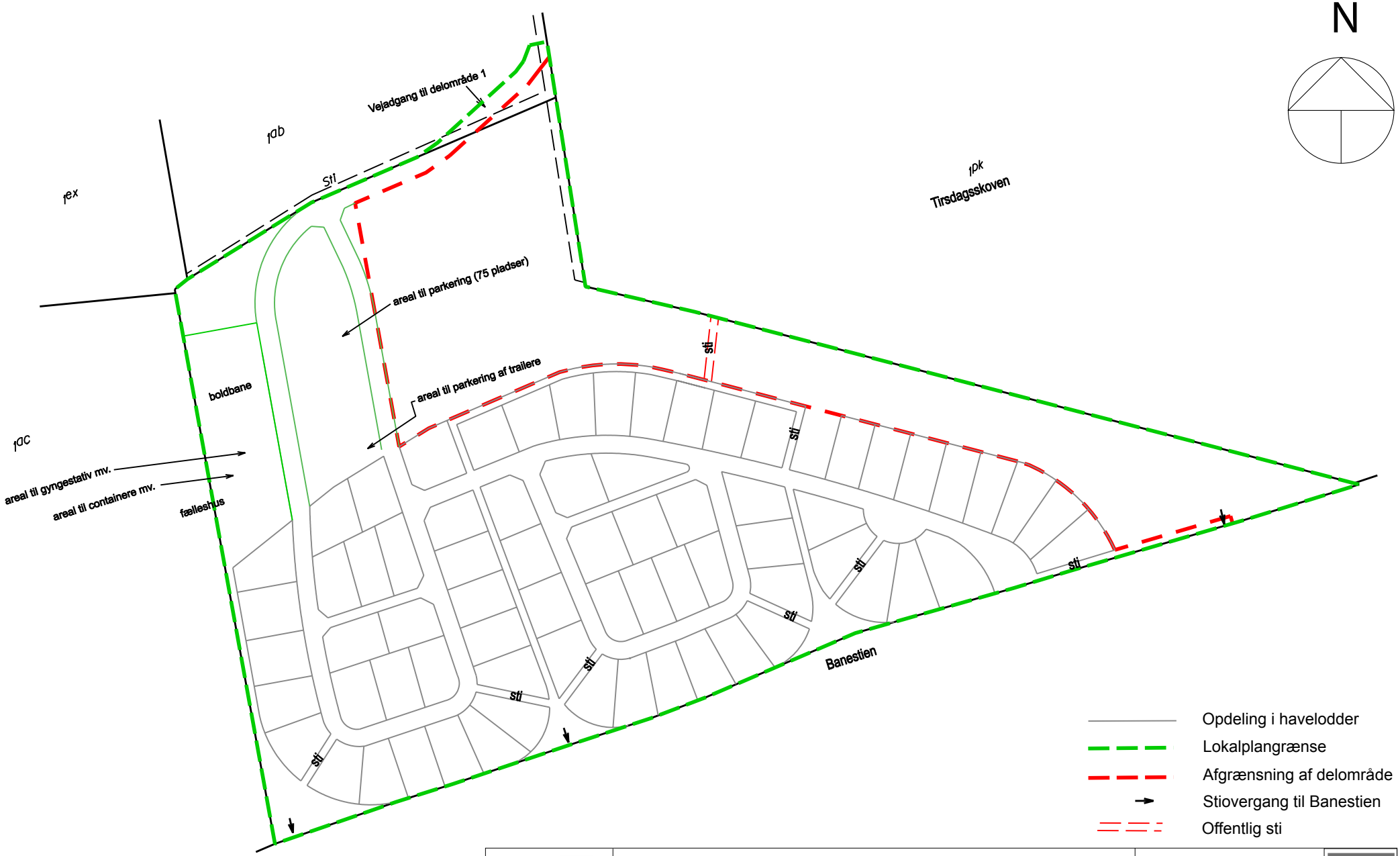
Hillerød kommune, Teknik - Planlægning, Frederiksgade 7, 3400 Hillerød www.hillerod.dk epost: teknik@hillerod.dk Tlf. 48202678 Fax. 48242321



	Kortbilag A Lokalplanområde og delområder	Mål: 1:2000 i A4
	Lokalplan nr. 344 for et område ved Tirsdagsskoven til kolonihaver og fritidsformål	
	Hillerød Kommune, Teknik	Juli 2006



Kortbilag B Dispositionsplan for haveloder mv	Mål: 1:2000 i A4
Lokalplan nr. 344 for et område ved Tirsdagsskoven til kolonihaver og fritidsformål	
Hillerød Kommune, Teknik	Juli 2006



	Kortbilag C Illustrationsplan	Mål: 1:2000 i A4
	Lokalplan nr. 344 for et område ved Tirsdagsskoven til kolonihaver og fritidsformål	
	Hillerød Kommune, Teknik	Juli 2006