

LOKALPLAN NR 168
FOR
ET OMRÅDE VED MALTEVANG

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan nr. 168 for et boligområde ved Maltevang.

Lokalplanen er foranlediget af et privat ønske om opførelse af tæt-lavt byggeri på ejendommen, matr.nr. 1 og Sandviggård, der er beliggende på Maltevangs sydside.

Status for området før planen

Området har tidligere været påtænkt anvendt til tjenesteboliger i tilknytning til Frederiksborg amts centralsygehus.

For få år siden afhændede Frederiksborg amt arealet til en privat bygherre. På baggrund af forhandlingerne mellem denne og Hillerød kommune er denne lokalplan udarbejdet.

Området ligger i dag ubebygget hen med beplantning mod vejene og de sydlige naboejendomme.

Under terrænet er langs sydskellet placeret et tunnelanlæg, som forbinder centralsygehusets tidligere ejendomme (lokalplanområdet samt en ejendom ved Skovledet) med centralsygehusets eksisterende hovedafsnit.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Området er omfattet af kommuneplanen for Hillerød kommune. Området omfatter således del af enkeltområde 2.D.9, der er udlagt til offentlige formål, Frederiksborg amts centralsygehus m.v.

Hillerød byråd har i 1985 offentliggjort forslag nr. 11 til ændring af kommuneplanen, da man allerede da fandt det hensigtsmæssigt at udlægge lokalplanområdet til tæt-lavt boligområde med samme rammebestemmelser som for naboområderne.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med ændring nr. 11 til kommuneplanen.

Varmeplanlægning

Området vil kunne forsynes med fjernvarme fra Hillerød kommunes varmekværk. Om tilslutningspligt henvises til lokalplanens § 10.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød kommune og er beliggende i opland nr. 6.

Vand- og elforsyning

Vand- og elforsyningen varetages af Hillerød kommunale værker.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 20 tæt-lave boliger.

Boligerne tænkes opført som rækkehuse i maks. 1½ etage.

Til hver bolig vil være tilknyttet et privat haveareal, der vil være orienteret mod syd eller vest. Herudover vil der i tilknytning til bebyggelsen være fællesarealer til ophold og leg.

Bebyggelsen vil blive placeret i 2 grupper på hver sin side af et fælles parkeringsområde, der vil blive placeret midt i området. Adgangen til parkeringsområdet vil skulle foregå fra Maltevang.

Den enkelte bolig skal fremtræde som murret byggeri med sadeltage dækket med tagsten.

LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk. nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe byplanmæssig hjemmel til opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse og at sikre, at denne får en udformning og et omfang m.v., så der opnås en god helhedsvirkning i kvarteret.

§ 2 Område og zonestatus

2.1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr. nr:

1 og Sandviggård, del af 1 nb Sandviggård (Maltevang), del af Stubbevang og del af Skovledet.

2.2.

Området fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

3.2.

Der må maksimalt opføres eller indrettes 20 boliger.

3.3.

Der kan etableres transformerstation til områdets forsyning. Transformerstationens placering, omfang og udformning fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Området kan på baggrund af en godkendt

bebyggelsesplan tillades udstykket, således at der kan udstedes skøde på hver enkelt bolig (det bebyggede areal samt have i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag B) samt på en andel af fællesarealerne, herunder de fælles parkeringsområder.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

5.1.

Der skal udlægges fælles parkeringsareal svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladserne skal anlægges inden for de på kortbilag A udlagte fælles parkeringsarealer.

5.2.

Vejadgang skal ske fra Maltevang ved de på kortbilag A viste overkørsler.

§ 6 Ledningsanlæg *)

6.1.

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.

7.2.

Boligbebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag A viste byggezoner og som i princippet vist på illustrationsplanen, kortbilag B.

7.3.

Garager og carporte kan tillades opført inden for de på kortbilag A viste fælles parkeringsarealer.

*) Opmærksomheden henledes på det på ejendommen eksisterende tunnelanlæg m.v. Såfremt det måtte vise sig hensigtsmæssigt kan tunnelen indrettes til beskyttelsesrum.

7.4.

Der fastlægges de på kortbilag A viste byggelinier. Mellem byggelinierne og lokalplanens afgrænsning må der ikke opføres eller indrettes nogen form for bebyggelse.

7.5.

Boligbebyggelsen må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage, eventuelt udført med trempel.

7.6.

Der må ikke indrettes selvstændig bolig i 1.sals plan.

7.7.

Boligbebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4,5 m.

Facadehøjden måles fra stuegulvskote til skæring mellem facade og tagflade, bortset fra gavltrekant.

7.8.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.9.

Boligbebyggelsens tage skal udføres som symmetriske sadeltage. Taghældningen må ikke være mindre end 20° eller større end 45° .

7.10.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumstaghældning.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.

8.2.

Bygningernes ydervægge skal fremtræde i blank eller pudset mur.

8.3.

Tage skal dækkes med tegl eller tegllignende materialer.

8.4.

Byrådet kan efter konkret vurdering give tilladelse til, at gavltrekanter udføres med træbeklædning, ligesom byrådet kan tillade, at der i bebyggelsens facader indgår partier af træ og glas.

8.5.

Til garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan anvendes andre bygningsmaterialer end efter § 8.2 og § 8.3, hvis disse efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.6.

På bebyggelsens ydre overflader må kun anvendes farver, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.7.

Der må ikke opsættes udendørs antenner. Det skal dog være tilladt at opstille en fritstående fællesantennemast til områdets forsyning med en placering efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Ubebyggede arealer må kun anvendes og indrettes i overensstemmelse med retningslinierne på illustrationsplanen, kortbilag B.

9.2.

Hegning i såvel naboskel som vejskel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.

Det skal dog være tilladt at etablere fast hegn mellem eventuelle terrasser til de enkelte boliger. Sådanne hegn må udføres med en maksimumshøjde på 1,8 m og med en længde på maksimalt 3 m.

9.3.

Belysning af områdets arealer, herunder parkeringsarealer og stier, må kun udføres som parkbelysning og kun efter byrådets nærmere godkendelse.

9.4.

Der skal samtidig med fremsendelse af projekt til områdets kloakering fremsendes en haveplan for områdets færdsels- og friarealer til byrådets godkendelse.

Haveplanen skal være udarbejdet i overensstemmelse med de retningslinier, som fremgår af illustrationsplanen, kortbilag B.

9.5.

Inden der påbegyndes byggemodningsarbejder, skal der foreligge en af bygningsmyndigheden godkendt terrænreguleringsplan.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

10.2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet, og bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

10.3.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før haveplanen er udført i det omfang, som er krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

§ 11 Grundejerforening

11.1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området.

11.2.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af ejendommene er solgt.

11.3.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg inden for området.

11.4.

Grundejerforeningens vedtægter skal fremsendes til byrådet til godkendelse.

§12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykes, 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.

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 virkeliggørelsen af planen.

Vedtægelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 30. april 1987

Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

Tinglyst

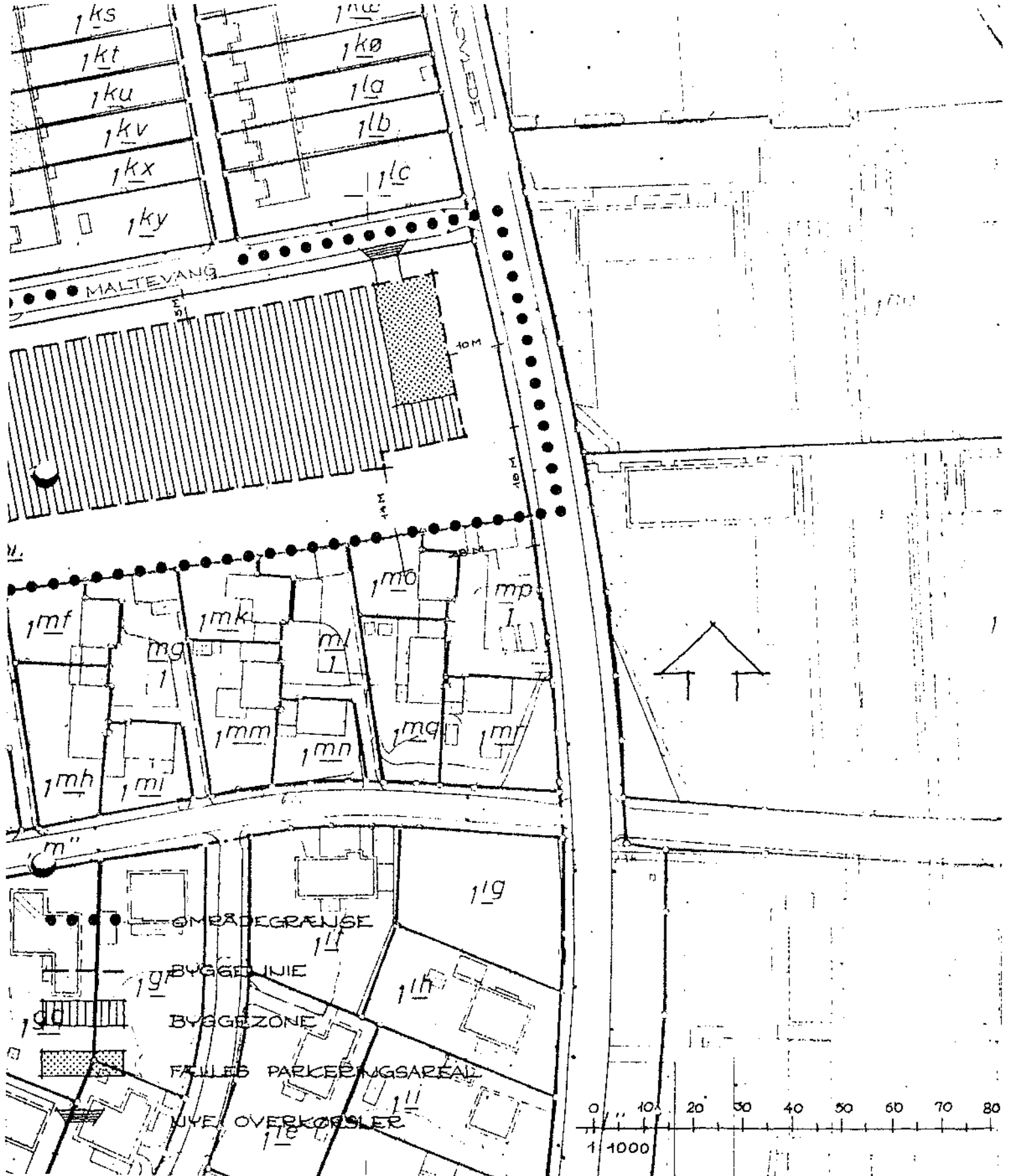
den 12. oktober 1987

I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød, den 24. september 1987.

Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen



KORTBILAG A: TEKNISK KORT

LOKALPLAN NR. 168 FOR ET OMRÅDE VED
MALTEVÅNG

Vedtaget af Hillerød Byråd den 24. Sept. 1987

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING

