



HILLERØD
KOMMUNE



Startredegørelse

Lokalplan 459 for boliger i Ny Harløse

Oktober 2020

Startredegørelsen beskriver i korte træk det konkrete projekt, baggrunden for at udarbejde en ny lokalplan for området, de væsentlige problemstillinger der efterfølgende skal håndteres, samt forvaltningens anbefalinger og vilkår for det videre arbejde.

Startredegørelsen forelægges udvalget for Arkitektur-, Byplan- og Trafikudvalget (ABT) samt Økonomiudvalget (ØU), der endeligt beslutter at igangsætte en lokalplan for området.

Læsevejledning

Startredegørelsen består af tre dele:

- en indledende del, der beskriver baggrunden for at udarbejde en lokalplan for området,
- en del med byherres præsentation af projektet i korte træk.
- en del med forvaltningens beskrivelse af lokalplanområdet, plan forhold samt vurdering af projektet og de væsentlige opmærksomhedspunkter, der skal håndteres i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Startredegørelsen forelægges udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik (ABT) samt ØkonomiUdvalget (ØU), der endeligt beslutter at igangsætte en lokalplan for området. Startredegørelsen er kun et oplæg til igangsætning. Herefter inviteres der til indledende dialogmøde, og derefter udarbejdes der et lokalplanforslag, som først skal i høring hvor derefter Byrådet kan vælge at vedtage lokalplanen.

Indholdsfortegnelse

Baggrund og formål	4
Forhold til anden planlægning og andre forhold	6
Fingerplan 2017	6
Kommuneplan 2017	6
Kommuneplantillæg	7
Eksisterende lokalplan	7
Tilkøb af kommunalt areal	7
Fotos af området	8
Beskrivelse af området	8
Bygherre 1, projekt A, præsentation af projektet	10
Indledning	10
Idegrundlag	10
Grundarealet	10
Bebyggelsen	12
Skovrejsning	12
Trafik	13
Forsyninger	13
Lokalplan, alternativer	13
Bygherre 2, projekt B, præsentation af projektet	14
Indledning	14
Idégrundlag	14
Grundarealet	14
Bebyggelsen	15
Trafik	16
Forsyninger	16
Forvaltningens vurdering af projektet	18
Arkitekturpolitik	18
Eksisterende bebyggelse	18
Arkæologiske forhold	19
Naboforhold	19
Parkering	19
Opholdsarealer	19
Regnvand	19
Skovrejsning	20
Spildevand og kloakering	21
Opholdsarealer	21
Stier	21
Forvaltningens anbefaling	22
Procesplan	23

Baggrund og formål

I forbindelse med kommuneplan 2017 blev det besluttet at give mulighed for en afrunding af landsbyen Ny Harløse med op til 5 boliger. Bygherre Niels Kim Jensen har nu ansøgt om igangsættelse af lokalplanarbejdet, der skal muliggøre denne afrunding af byen.

Den tilstødende ejendom, Gundergård, som i dag ikke er lokalplanlagt fik efterfølgende mulighed for at blive en del af den kommende lokalplan, og ejer Frank Gene Farnes indsendte et projekt for en ny udstykning af hans ejendom.

Projektet

Lokalplanområde måler ca. 17000 m², og er beliggende i den vestlige del af Ny Harløse, med det åbne land i nord og en eksisterende boligbebyggelse i syd mod Harløsevej.

Projektet A, med bygherre Niels Kim Jensen, planlægges at indeholde 6 udstykninger med enfamiliehuse, alternativt med dobbelthuse eller rækkehuse. Udstykningen af landbrugsarealet, gør brug af muligheden for en landsbyafrunding jf. Kommuneplan 2017.

Projektet B, med bygherre Frank Gene Farnes, planlægges at indeholde ca. 5 udstykninger med enfamiliehuse, og mulighed for dobbelthuse eller rækkehuse. Ejendommen er i kommuneplanen udlagt til blandet boligområde med mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boliger.

Bygherre 1

Niels Kim Jensen

Rådgiver 1

Aksel. V. Jensen A/S

Bygherre 2

Frank Gene Farnes

Rådgiver 2

André Obling Rådgivning

Hovedformål

Landsbyafrunding med 6 nye parceller i projekt A og ca. 5 parceller i projekt B. Udstykning af nedlagt landbrugsejendom.

Grundareal

Projekt A ca. 11735 m²

Projekt B ca. 5408 m²

Bebyggelsesprocent

30 % for åben-lav boligbebyggelse og 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.

Opholdarealer

Min. 100% opholdsareal af m² etageareal

Antal boliger

Der planlægges ca. 11 boliger.



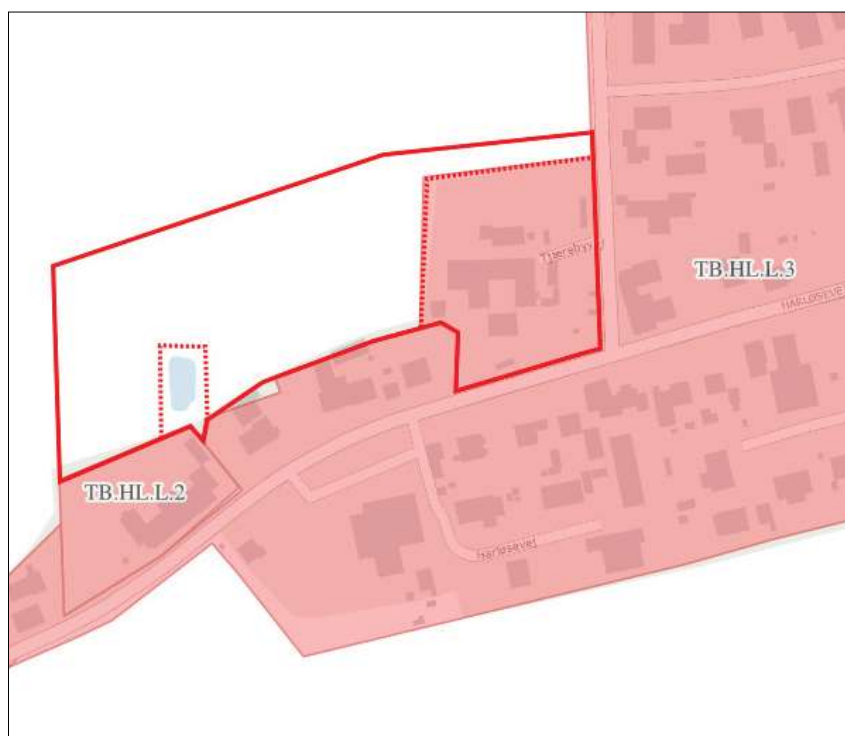
Forhold til anden planlægning og andre forhold

Fingerplan 2017

Byudvikling i Hillerød Kommune kan principielt kun ske i et 2 km bredt bælte på begge sider af S-togsbanen (det ydre storbyområde) mellem København og Hillerød. Byudvikling i de øvrige områder skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommuncentre eller som huludfyldning eller afrunding af mindre eksisterende bysamfund eller lokaltcentre. Lokalplanområdet befinder sig uden for det ydre storbyområde. Byudviklingen muliggøres derfor ved en afrunding af det eksisterende Ny Harløse.

Kommuneplan 2017

TB.HL.L3 - Skævinge, udlægger området til blandet boligområde med mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boliger. Rammeområdet kan kun anvendes til boligområde, med maksimale antal etager på 2 og en maksimalt højde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav.



Ny Harløse har landzonestatus og skal jf. kommuneplan 2017 fastholdes i landzone. Der kan ske "huludfyldning" med enkelte boliger i eksisterende husrækker, hvis det kan harmonere med landsbyens bebyggelsesstruktur.

I forbindelse med Kommuneplan 2017 blev der givet mulighed for en afrunding af Ny Harløse med op til 5 boliger. Udlægget vil i processen med den kommende lokalplan blive præciseret i et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg

Området som skal afrunde Ny Harløse landsby, jf. muligheden i Kommuneplan 2017, er i dag landbrugsjord og skal derfor med et kommuneplantillæg udlægges til boligformål.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag ikke omfattet af en lokalplan. Det restende Ny Harløse er omfattet af Lokalplan nr. 125 fra 1982. Lokalplanen udlægger Ny Harløse primært til boligformål, hvor enkle områder har muligheder for mindre erhvervsvirksomhed.

Lokalplanens formål er at sikre, at den eksisterende bystruktur fastholdes, herunder afgrænsningen mod det åbne land, samt angive udstykningsmuligheder inden for landsbyen.

Tilkøb af kommunalt areal

Branddammen, beliggende inden for lokalplanområdet på matrikel 4u, Harløse By, Tjæreby, er i dag ejet af Hillerød Kommune. Bygherre Niels Kim Jensen ønsker at erhverve branddammen og inddrage den til et rekreativt område i projektet, med adgang for hele landsbyen.



Lokalplanområdets branddam.



Lokalplanområdet set fra luften, branddam.

Beskrivelse af området

Ny Harløse by er et resultat af Hillerød–Frederiksværksbanens gennemførelse i 1897. Ny Harløse er placeret omkring t-krydset Harløsevej og Tjærebyvej i det åbne land, ca. 2 kilometer vest for Hillerøds erhvervskvarter. Før jernbanen blev bygget var der kun et mejeri og en gård, som begge stadig er en del af byen. Grænsen til det åbne land er markant med lange lige strækninger og bevoksning. I 1960'erne blev landsbyen udbygget med et parcelhuskvarter nord og syd for Harløsevej. Parcelhusene udgør i dag hovedparten af boligmassen i byen.

Fotos af området

Lokalplanområdet og Gundergård set fra Harløsevej.



Lokalplanområdet set fra hjørnet af Harløsevej og Tjærebyvej.



Lokalplanområdet set fra Tjærebyvej, mod syd.



Lokalplanområdet set fra branddammen, mod øst.



Lokalplanområdet set fra det vestlige hjørne, mod nord og det åbne land.



Det åbne land mod nord.



Lokalplanområdets naboer syd for området.



Bygherre 1, projekt A, præsentation af projektet

Herunder beskrives projektet af bygherre Niels Kim Jensen.

Indledning

Helt tilbage fra den tid hvor tidligere Borgmester Jens S. Jensen var aktiv i Hillerød Byråd, er der blevet arbejdet med byudvikling i Ny Harløse.

Der er gennem årene udarbejdet forslag til store og små udstykninger. De store med henblik på at skabe grundlag for et minimum af forretningsliv og de små for at afrunde den eksisterende landsbybebyggelse. Mulighederne har været drøftet på adskillige Lokalrådsmøder og haft god lokal opbakning.

Der er nu fundet interesse for en mindre bebyggelse som Landsbyafgrunding og grundejer Niels Kim Jensen er blevet opfordret til at fremsende et forslag herom til Hillerød Kommune. Opfordringen kom efter et møde på Rådhuset med tidligere Borgmester Dorte Melgaard.

Det er nu også afklaret hvordan skovrejsning i området vil ske.

Dette projektoplæg omfatter en mindre bebyggelse som afrunding af den eksisterende bebyggelse.

Hovedformålet med denne henvendelse er, at få Hillerød Kommune motiveret til at igangsætte processen med at udarbejde en lokalplan for bebyggelsen.

Idegrundlag

Ny Harløse er et af Hillerød Kommunes attraktive landsbyområder.

Landsbyen byder på den nære natur samtidig med, at landsbyen har let adgang til hovedtrafikvejene.

Nærheden til eksisterende bebyggelse og adgangsvejene gør, at overgangen til det åbne land moderniseres og giver udsigtsmuligheder fra den nordlige adgangsvej. Ligeledes skabes stiadgang gennem en grøn kile ved "Branddammen". Både stiadgang til offentlig trafik fra den nye bebyggelse og naturadgang for Ny Harløse med stiforbindelse i forlængelse af Vænget.

Stisystemet medvirker til fremtidig trafikseparering.

Grundstørrelserne er skitseret mellem 1.025 og 1.300 m².

Grundarealet

Det foreslåede byggeareal frastykkes et eksisterende landbrugsareal. Arealet vil blive ca. 12.000 m².

Arealet ligger kotemæssigt godt for afrunding af landsbybebyggelsen. Det vurderes, at der er gode bundforhold for bebyggelsen, men der er endnu ikke foretaget en orienterende geoteknisk undersøgelse.

I forbindelse med en geoteknisk undersøgelse foretages en miljøscreening, men da arealet i kendt tid kun har været anvendt til landbrug, forventes ingen "overraskelser".

Der foreligger nu en skovrejsningsplan, hvor der er udlagt et grønt område med græs op til udstykningsarealet, og skovplantningen er igangsat.



Udstykningsplan for projekt A.

Bebyggelsen

Der er foreslået 6 grunde, vej- og stiadgang samt fællesareal. Grundene er forholdsvis store, men det afspejler grundene i området.

Grundene er nord/sydvendte med adgang fra nord.

En lokalplan for området vil være bestemmende for omfang og udseende.

Vi forestiller os en bebyggelse der ligner det eksisterende område med murede/pudsede bygninger, sorte eller røde tage og mulighed for både 1 og 1 ½ etage.

Udnyttelsesgrad fastlægges som en % af det samlede areal eller på den enkelte grund, 20-25%.

Med hensyn til omfang og udseende kan det foreslås at arbejde videre på grundlag af eksisterende lokalplan LP 125 for Ny Harløse Landsby.

Skovrejsning

Der er udarbejdet en skovrejsningsplan for et ca. 1100 Ha stort område ved Gørløse og Skævinge og dette område vil fremover være naboareal til det landbrugsareal hvorfra det aktuelle fortætningsområde frastykkes.

Det vil danne en fin omkredsning af Landsbyen og der fremkommer en fortsat naturlig overgang fra landsby, over markarealer til skovområdet.

Niels Kim Jensens arealer er ikke omfattet af skovrejsningen.

Det skal ved Lokalplan og Kommunens godkendelse sikres, at landsbyafgrundingen kan gennemføres under hensyn til det generelle krav om skovbyggelinier.

Visualisering af projekt A.



Trafik

Det virker naturligt at etablere adgangsvej fra Tjærebyvej med forskudt udkørsel i forhold til Vænget.

Stamvejen udlægges i 10 og 16 meters bredde. Ud for grundene bliver der plads til parkeringslommer mod grundene og fortov i begge sider. Hovedadgangen suppleres med stiadgange forbi branddam og Harløse mejeri.

Der vil være mulighed til at supplere med en stiadgang mod vest, de grønne områder.

Eksisterende branddam på matr. Nr. 4u kan overvejes genoprettet og indgå i det rekreative område med stiforbindelser.

Forsyninger

Det aktuelle udstykningsområde ligger ganske godt for tilslutning til de eksisterende i Ny Harløse:

- Kloak: Der går en eksisterende hovedkloakledning i det nye vejforløb.
- Regnvand: der foreligger ikke undersøgelser af nedsivningsmulighederne, men det forventes at en lokalplan vil kunne kræve nedsivning på egen grund. Alternativt kan der skabes udløb i branddammen for yderligere vandgennemløb og/eller afløb til Æbelholt Å gennem eksisterende afløbsledning.
- Vand: Det forventes at eksisterende hovedledning i området kan forsyne de nye boliger. Harløse Vandværk har anmodet om tilladelse til at anlægge en ny hovedledning gennem området, parallelt med den eksisterende kloakledning. Grundejer har givet denne tilladelse.
- El: Der findes transformere i nærheden.
- Fiber: You See er i gang med at etablere mulighed for fibertilslutning i området.
- Renovation: Indgår som en del af løsningen for området og der kan suppleres med samlet opsamling indenfor arealet.

Lokalplan, alternativer

Lokalplanen vil fastlægge bestemmelserne for en ny bebyggelse.

I den forbindelse kan man overveje alternative bebyggelsesformer i forhold til de, i dette forslag, traditionelle parcelhusudstykningsformer.

Der tænkes f.eks. på en klynge/rækkehusbebyggelse eller en udstykning med tætbyggede huse på minimale grundarealer med udlagte større grønne fællesarealer.

Bygherre 2, projekt B, præsentation af projektet

Herunder beskrives projektet af bygherre Frank Gene Farnes.

Indledning

Der har længe været arbejdet med byudvikling af Ny Harløse.

Der er igennem årene udarbejdet forslag til store og små udstykninger. De store med henblik på at skabe grundlag for et minimum af forretningsliv og de små for at afrunde den eksisterende landsbybebyggelse. Mulighederne har flere gange været drøftet på Lokalrådsmøder, og møder generelt god lokal opbakning.

Det er nu blevet tid til en mindre landsbyafgrunding, og i den forbindelse blev grundejer Frank Gene Farnes, kontaktet af Mikael Mundt Arkitekt og byplanlægger ved Hillerød kommune by og miljø, med muligheden for at blive en del af en ny lokalplan.

Nærværende projektforslag omfatter en mindre bebyggelse som afrunding af den eksisterende bygningsmasse i landsbyen.

Formålet med denne henvendelse er, at få motiveret Hillerød Kommune til, at igangsætte processen med udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Idégrundlag

Ny Harløse er et af Hillerød Kommunes attraktive landsbyområder.

Landsbyen byder på den nære natur samtidig med, at landsbyen har let adgang til hovedtrafikvejene.

Landsbyen med sin beliggenhed i det åbne landskab, med nærhed til erhvervs områderne i Hillerød Vest, Gørløse og Skævinge, har potentiale for at tiltrække nye beboere.

- Nærheden til grønne arealer, udsigt til Nord Nordvest.
- Nærhed til skov og rekreative aktiviteter i Ferslevhegn.
- Let adgang til store byer i Nordsjælland og Storkøbenhavn.
- Adgang til cykelstisystemet gennem Tjæreby og Harløsevej.
- En naturlig afrunding af Ny Harløse som beboelseslandsby.
- Forskønnelse og værdiforøgelse for landsbyen og kommunen.
- Tilføje området modernisering med respekt for det traditionelle..
- Trafikspredning til offentlig, privat bilisme, cykel og gående trafik.
- Ejerboliger af mindre størrelse, dermed overkommelig økonomi.
- Skabe mulighed for en mere blandet beboergruppe i landsbyen.

Grundarealet

Det foreslåede byggeareal frastykkes den eksisterende matrikel

Der ønskes at opdele matriklen til otte udstykninger, én af ca. 1650 m² tiltænkt nuværende ejer, med bevarelse af den eksisterende bebyggelse, bestående af stuehus og tre længer, en matrikel af ca. 750 m² til et én familiehus, i et eller halvandet plan, samt udstykning seks matrikler af ca. 500 m² til opførelse af sammenbyggede dobbelthuse, i et eller halvandet plan.

- Dette materiale skal illustrere muligheden for denne type byggeri.
- Eks. Adgang fra ny anlagt vej, Harløsevej og Tjærbyvej er muligt.
- Det er hensigten, at der kan arbejdes med et stisystem, der kan forbindes med stisystemet til nabogrundene mod vest.
- Det vurderes at bundforhold er gode for let bebyggelse.
- Åbent græsareal mod Nord ifølge skovrejsningsplanen.

Bebyggelsen

Det ønskes, at bevare den eksisterende gårdbebyggelse som kombineret bolig erhverv, erhvervsdelen, skal anvendes til let erhverv, ejer forstiller sig indretning til f.eks. pensionat, det er af stor betydning, at der kan skabes en indtægtskilde, der understøtter en økonomisk bæredygtig anvendelse i forhold til investering i renovering og vedligehold på bygningerne.



Herudover ønskes opføre ét enfamiliehus, samt tre enkelte sammenhængende dobbelthuse, tiltænkt unge familier samt familier hvor børnene er fraflyttet, som ønsker at bo bynært, men med nem adgang til natur.

Ønsket tager afsæt i:

- Den eksisterende gårdbebyggelse bevares på et reduceret matrikelareal, uanset om bebyggelsesprocenten vil overgå 30 %.
- For enfamiliehuset en 30% udnyttelse af matriklen kan udføres i et eller halvandet plan.
- For de sammenbyggede dobbelthuse udnyttes de 2 x 500m² til 30 % af grundarealet, dog vil der være mulighed for, at det tilhørende grundareal til de enkelte beboelses enheder, kan variere i størrelse, bygningerne kan udføres i et eller halvandet plan.

Bygningernes generelle udformning skal gå i tråd med områdets overordnede udtryk, og opføres så de formmæssigt snakker sammen med de omkringliggende boliger.

- Materialerne tænkes hovedsageligt som tegl i blank eller pudset mur, eventuelt med varierende nuancer for hvert dobbelthus.
- Tagene opføres med 45 graders rejsning, belagt med tegl.
- Der anvendes robuste materialer, med hensyn til bæredygtighed.
- Der er interesse for at medtage planlægning i forhold til grønne løsninger, det forudsætter dog en tæt dialog med kommunen.

Trafik

Det vil være mulig for motoriseret trafik at nå matriklerne via tre adgangsveje:

- Den nyetablerede adgangsvej fra Tjærebyvej med forskudt udkørsel i forhold til Vænget beliggende Nord for matriklen.
- Fra Harløsevej.
- Fra Tjærebyvej.
- Det forventes at etablere en forsættelse af fortov langs Tjærebyvej mod ny adgangsvej Nord for matriklen.
- Bekvem og sikker adgang til det kommende grønne område mod Nord og Nord Vest.
- Adgang til cykelsti langs Harløsevej og Frederiksværksgade vis Tjærebyvej.
- Adgang til buslinje 325 fra Harløsevej.
- Stisystemet kan give adgang til gående trafik.

Forsyninger

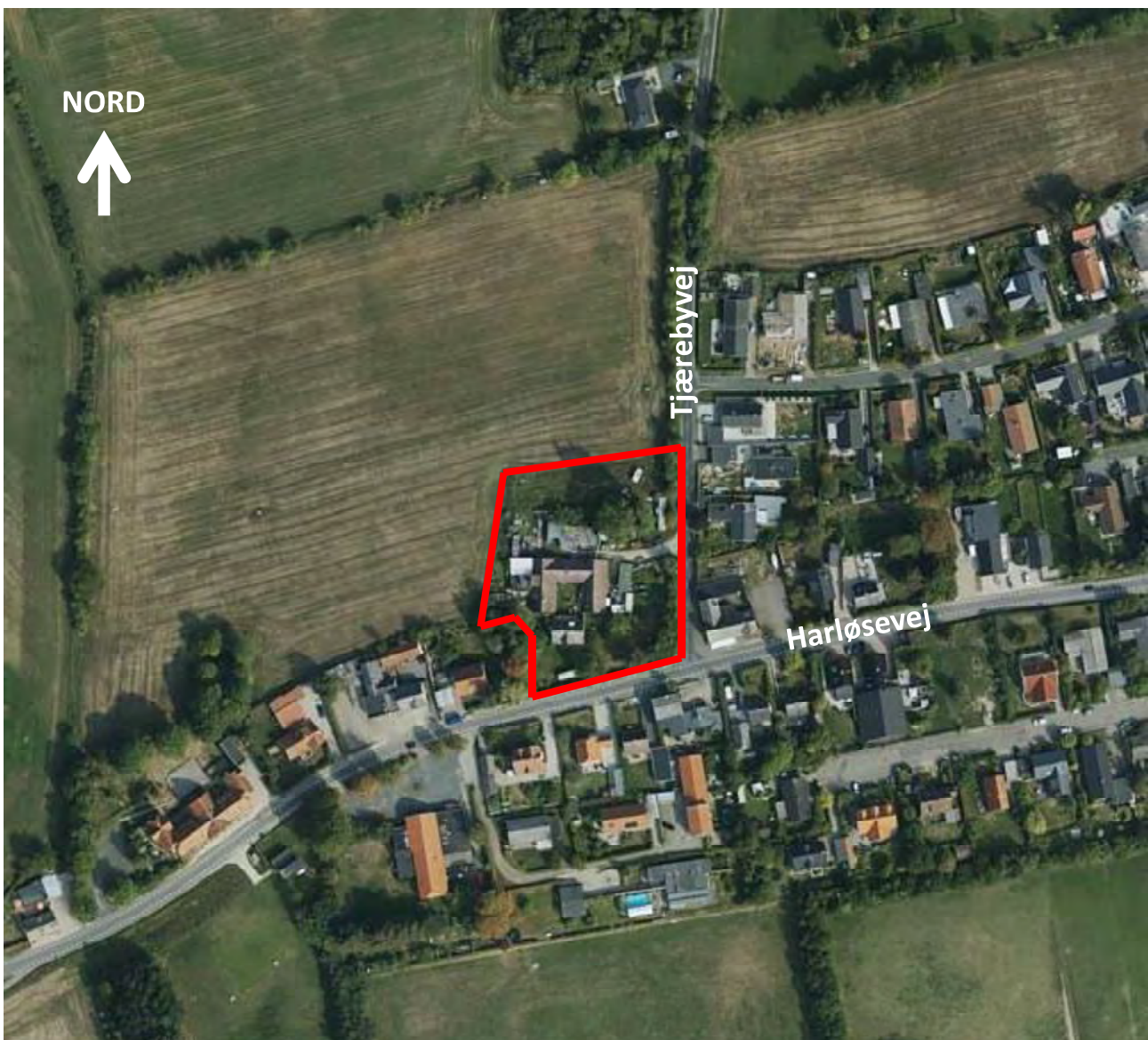
Det aktuelle udstykningsområde ligger ganske godt for tilslutning til de eksisterende i Ny Harløse:

- Kloak: Der går en eksisterende hovedkloakledning i det nye vejforløb.
- Regnvand: der foreligger ikke undersøgelser af nedsivningsmulighederne, men det forventes at en lokalplan vil kunne kræve nedsivning på egen grund. Alternativt kan der skabes udløb i branddammen for yderligere vandgennemløb og/eller afløb til Æbelholt Å gennem eksi-

sterende afløbsledning.

- Vand: Det forventes at eksisterende hovedledning i området kan forsyne de nye boliger. Harløse Vandværk har anmodet om tilladelse til at anlægge en ny hovedledning gennem området, parallelt med den eksisterende kloakledning. Grundejer har givet denne tilladelse.
- El: Der findes transformere i nærheden.
- Fiber: YouSee er i gang med at etablere mulighed for fibertilslutning i området.
- Renovation: Indgår som en del af løsningen for området og der kan suppleres med samlet opsamling indenfor

Projekt B.



Forvaltningens vurdering af projektet

Lokalplanområdet er ca. 2 ha, og beliggende i den vestlige del af Ny Harløse. Området er omfattet af matrikel 4d, 4u og 4bc, Harløse by, Tjæreby. Lokalplanområdet udgøres af et udsnit af et landbrugsareal, en kommunalt ejet branddam, samt den gamle ejendom Gundergård. Forvaltningen vurderer at de to projekter til sammen naturligt vil kunne afrunde Ny Harløse by og skabe en fin grænse til det åbne land. Forvaltningen finder det positivt at bygherre 2 har valgt at bevare både stuehus og den trelængede staldbygning. Dette vil bevare et vigtigt element af byens historie, som den nye bebyggelse vil kunne spejle sig i og bygge videre på. Forvaltningen vurderer ikke at de resterende bygninger på ejendommen besidder væsentlige bevaringsværdier og det vurderes, at de kan rives ned i forbindelse med udviklingen af området.

Det foreslås at de gamle staldbygning kan ombygges til pensionat. Et hotellignende forhold finder forvaltningen ikke forenelig med kommuneplanen. Det skal derfor i lokalplanprocessen afklares hvilke typer erhverv der kan finde sted inden for lokalplanområdet.

Arkitekturpolitik

Da der ikke er tale om en projektlokalplan, med et færdigtegnet projekt for den kommende bebyggelse, men en lokalplan som vil give mulighed for udstykning, vil det arkitekturpolitiske fokus for lokalplanen være, at fastsætte rammerne for byggeriets skala og typologi.

Områdets skala og bebyggelsestypologi

Forvaltningen vurderer, at projektet bør afspejle den gamle del af Ny Harløse i både omfang og udformning, så det nye projekt tilpasser sig byens skala og bygningernes ydre fremtræden med referencer til den ældre bebyggelsestypologi der findes i byen.

Karakteristisk beplantning

Projekt B har et par ældre træer i den nordøstlige del af projektområdet, det skal undersøges om disse kan og bør bevares.

Facadedetaljering og materialer

De to projekter tænkes opført i murede eller pudset mur, med sadeltag og tagsten. Forvaltningen vurderer at man med hensyn til omfang og udseende af de nye bygninger bør tage udgangspunkt i den eksisterende lokalplan 125 for Ny Harløse Landsby.

Eksisterende bebyggelse

Museum Nordsjælland, Afdelingen for Nyere Tid, bemærker følgende til en eventuel nedrivning af bygningerne i lokalplansområdet. Museet har ingen kommentarer til den trelængede staldbygning beliggende på adressen Tjærebyvej 1A. Bygningskomplekset har ingen nævneværdige bevaringsværdier, hvilket afspejler sig i en samlet SAVE-score på 7. Imidlertid er Museum Nordsjælland uenig i den nuværende vurdering af hovedhuset/stuehuset på adressen Harløsevej 220. Museum

Nordsjælland betragter denne bygning som bevaringsværdig og ville antagelig give den en samlet SAVE-score på 4 og ikke 5, som er den nuværende SAVE-score.

Arkæologiske forhold

Museum Nordsjælland, Afdelingen for Arkæologi, anbefaler, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse af arealet i god tid forud for eventuelt jord- og/eller anlægsarbejde. Dette begrundes med, at der er ganske mange fortidsminder i nærområdet. Syd for Ny Harløse er der således seks områder med jordovne fra oldtiden samt et område med bopladsspor fra romersk jernalder (sb. 010508-31). Nord og nordvest for Ny Harløse er der opsamlet løsfund fra bondestenalderen (010508-22 og -33). Længere mod vest, men i samme type landskab, er der fundet metalgenstande fra den yngre jernalder og middelalderen (010508-26 og -40). Topografisk set består indeværende areal af flere mindre forhøjninger, der synes velegnede for bosættelser i store dele af oldtiden. Dette, sammenholdt med fundene i nærområdet, gør, at museet anser det for sandsynligt, at man vil påtræffe skjulte fortidsminder ved jordarbejder. For at afklare hvorvidt der er fortidsminder på arealet, som er beskyttede af Museumslovens Kap 8, §27, anbefaler museet, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse.

Naboforhold

Med en placering nordøst for den eksisterende bebyggelse, vurderes projektet at give ingen eller meget begrænsede skygger på de tilstødende ejendomme. Ligeledes vurderes den nye bebyggelse med dens placering og maksimale halvanden etager at give ingen eller meget begrænsede indbliksgener.

Parkering

Kommuneplanen 2017 foreskriver, at der skal udlægges arealer til parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig og 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav. Bygherre 2 skal i lokalplanprocessen redegøre for at der kan sikres gode oversigtsforhold fra alle ind og udkørsler fra de nye ejendomme. En særlig opmærksomhed skal rettes mod grundene mod Harløsevej, som ligger lavere end vejen. Det skal her sikres at der kan køres sikkert fra grundene ved at hæve indkørslerne til samme niveau som vejen.

Opholdsarealer

Ifølge Kommuneplan 2017 skal der anlægges et udendørs, bilfrit opholdsareal til boliger. Som eksempler kan nævnes haver og grønne arealer. I dette boligområde bliver bebyggelsesprocenten 30 % og ifølge rammerne i Kommuneplan 2017 betyder det, at der skal være mindst 100% opholdsareal af m² etageareal.

Regnvand

Bygherre skal i lokalplanprocessen redegøre for håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet. Der kan blive brug for udlæg af bassin til forsinkelse af regnvand i begge projekter.

Skovrejsning

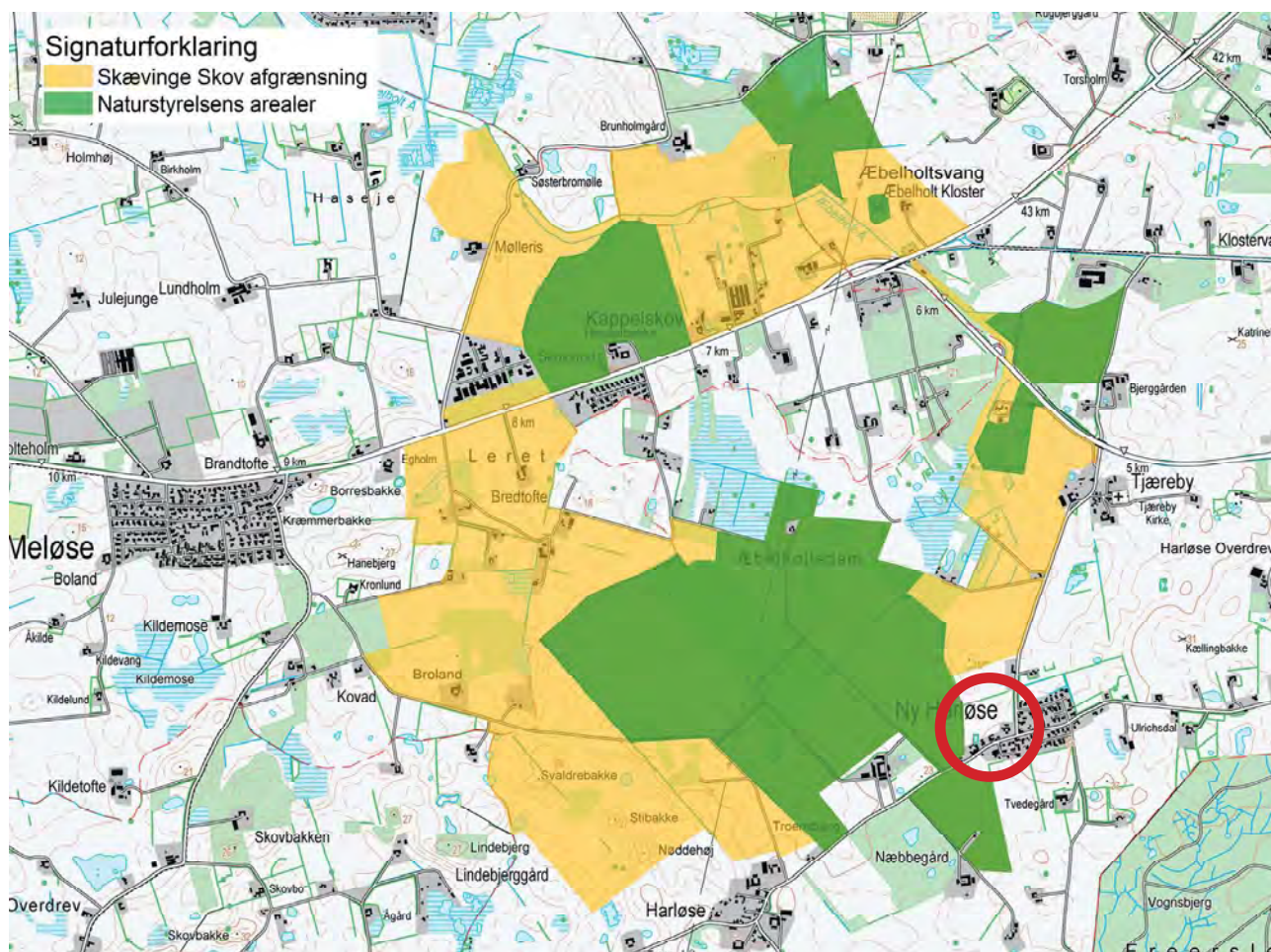
Nord og Vest for Ny Harløse er Skævinge Skov under etablering. Den planlagte skovrejsning er et samarbejde mellem HOFOR, Naturstyrelsen, Growing Trees Network Foundation og Hillerød kommune.

Efter skovrejsningen fastsættes en 300 m byggelinje, hvor der ikke må placeres ny bebyggelse inden for.

Bliver lokalplanområdet omfattet af skovbyggelinjen før vedtagelse, vil der skulle dispenseres for byggelinjen i hver enkel byggesag. Forvaltningen planlægger derfor at ansøge Miljøstyrelsen om en samlet reduktion for hele lokalplanområdet.

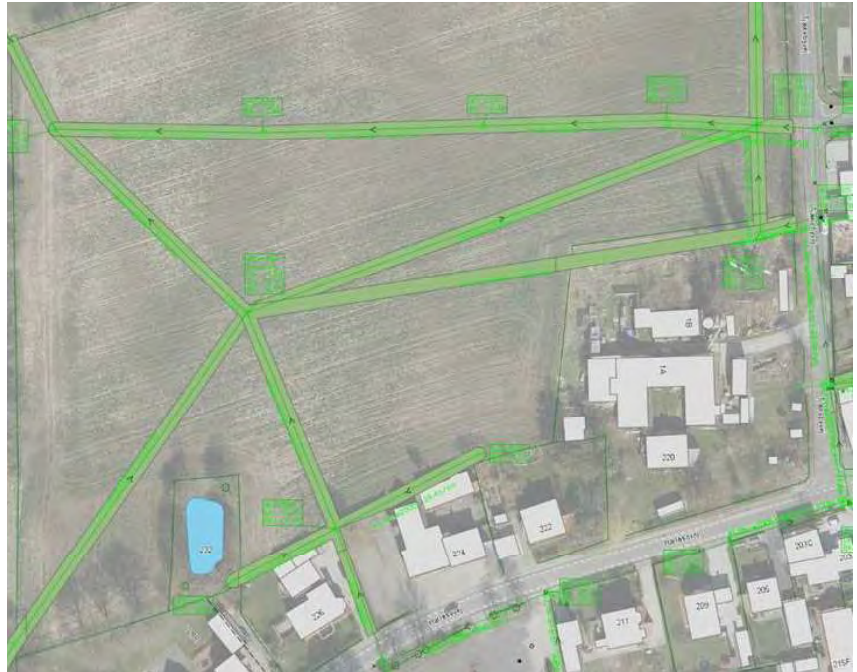


Skævinge Skov under etablering.



Spildevand og kloakering

Inden for lokalplanområdet løber flere spildevandledninger. Ledningerne er en del af hovedledningssystemet og indeholder både to overløbsbygværker og en trykledning. Bygherre skal i lokalplanprocessen redegøre for håndtering af spildevand inden for lokalplanområdet.



Spildevandsledninger i Lokalplanområdet.

Opholdsarealer

Ifølge Kommuneplan 2017 skal der anlægges et udendørs, bilfrit opholdsareal til boliger. Som eksempler kan nævnes haver og grønne arealer. I dette boligområde bliver bebyggelsesprocenten 30 % og ifølge rammerne i Kommuneplan 2017 betyder det, at der skal være mindst 100% opholdsareal af m² etageareal. Udover de i planen foreslåede private haver, vil der blive etableret et grønt offentligt areal i den vestlige del af lokalplanområdet, omkring branddammen.

Den eksisterende branddam på matr. Nr. 4u bør som foreslået indgå i det rekreative område i forbindelse med stiforbindelsen.

Stier

Nord og Vest for Ny Harløse er Skævinge Skov under etablering. Med udgangspunkt i projekt A og B's forslag til et stisystem, skal der i lokalplanprocessen sikres god adgang til og igennem området, så området indgår som en naturlig del af landsbyen og med let adgang til den kommende skov.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med baggrund i det fremlagte projekt. Dette skal ske under forudsætning af følgende:

1. Det skal sikres at arkitekturen og materialevalg tilpasses til og respekterer den eksisterende landsby.
2. Området omkring branddamen skal bearbejdes, så det sikres, at der er et grønt opholdsareal som beskrevet i lokalplananmodningen.
3. Med udgangspunkt i projekt A og B's forslag til et stisystem, skal der sikres god adgang til og igennem området, så området indgår som en naturlig del af landsbyen med let adgang til den kommende skov.
4. Lokalplanområdets nordlige del, bliver grænsen til det åbne land. Det skal derfor i lokalplanprocessen præciseres hvordan denne overgang bedst muligt etableres.
5. Boligvejen skal etableres med fortov, med en bredde på min. 2 meter i fast jævn belægning.
6. Det skal i lokalplanprocessen afklares hvilke typer erhverv der skal kunne finde sted inden for lokalplanområdet.
7. Projekt B har et par ældre træer i den nordøstlige del af projektområdet, det skal undersøges om disse kan og bør bevares.
8. Det skal i lokalplanprocessen sikres, at regnvand fra befæstede arealer afledes til afløbssystemet jf. retningslinjerne i spildevandsplanen.

Procesplan

Procesplanen angiver hvorledes processen for lokalplanlægning forløber.

Der vil blive afholdt et indledende borgermøde umiddelbart efter igangsættelse af lokalplanen. Der vil desuden blive holdt borgermøde i høringsperioden.

Høringsperioden fastsættes til 8 uger.

Den samlede lokalplanproces tager forventet 12 mdr.

