

# 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](http://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

<b>Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse</b>	<b>5</b>
Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6

<b>Grundlaget for lokalplanen</b>	<b>7</b>
Indledning	7
Baggrund	7
Rammelokalplanens idémæssige indhold	8
Status for området før planen	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Regionplanlægning	10
Kommuneplanlægning	11
De grønne træk	12

<b>Lokalplanen</b>	<b>19</b>
§ 1 Rammelokalplanens formål	19
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	19
§ 3 Områdets anvendelse	20
§ 4 Udstykninger	20
§ 5 Trafik, Veje, Stier og Parkering	20
§ 6 Landskabet	22
§ 7 Grundejerforeninger	27
§ 8 Lokalplanens retsvirkninger	29
Vedtagelsespåtegning	30

### Kortbilag

Kortbilag A Eksisterende forhold

Kortbilag B Fremtidige forhold

Illustrationsbilag C beplantning i biotoper

Illustrationsbilag D Allébeplantning v. Frederiksværks-  
gade

Illustrationsbilag E Beplantning af skovbælte

### Miljøvurdering

# Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget rammelokalplan nr. 334 Ullerødbyen Syd.

## **Byrådsbehandling**

Byrådet godkendte den 22. marts 2006 lokalplanforslaget, der efterfølgende var offentlig fremlagt fra den 24. marts 2006 til den 19. maj 2006.

Den 21. juni 2006 vedtog Byrådet rammelokalplan 334 endeligt.

## **Indsigelsesbehandling**

I høringsperioden indkom der 26 indsigelser til både rammelokalplan 334 og lokalplan 335 og 336, der også var i høring.

Indsigelserne gav ikke anledning til ændringer i rammelokalplan 334.

## **Offentlig bekendtgørelse**

Den endelige rammelokalplan er offentligt bekendtgjort i Hillerød Posten den 28. juni 2006. Rammelokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser.



# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har ladet udarbejde rammelokalplan 334 for den første etape af den nye bydel - Ullerødbyen syd.

Rammelokalplanen har til formål, at styre planlægning af de overordnede træk, der er gennemgående i hele den nye bydel. Det er landskabet, de forstbotaniske anlæg, vandet i bydelen, den overordnede stamvej, stinettet og grænsen mellem by og landskab.

Rammelokalplanen beskriver i redegørelsen hele Ullerødbyen, men indeholder kun bindende bestemmelser for den sydlige del af Ullerødbyen. Af hensyn til det fremtidige planlægningsarbejde er det hensigten senere at udarbejde en rammelokalplan for den nordlige del forud for lokalplanlægningen af dette område.

## Baggrund

Baggrunden for rammelokalplanen er den idékonkurrence om en ny bydel Hillerød Byråd afholdt i 2003. Her blev der valgt et vinderforslag, hvor nærheden til naturen og det landskabelige udgjorde et centralt element i den nye bydel. Vinderforslaget fra konkurrencen er efterfølgende blevet konkretiseret i planlægningsfasen frem til grundlaget for denne rammelokalplan.

Centralt i planlægningsfasen var afholdelsen af et borgerværksted om landskabet og naturen i den nye bydel. På borgerværkstedet deltog borgere fra nærområdet og resten af Hillerød. Ud af en aften med oplæg, gruppearbejde og fællesdiskussioner kom der en lang række gode ideer og meninger om hvordan landskabet i den nye bydel skulle se ud, hvor stierne skulle ligge og hvorledes det skulle anvendes. Udbyttet af borgerværkstedet indgik herefter i den videre planlægning som konkrete idéer og forslag til opbygningen af den nye bydel.



### **Rammelokalplanens idémæssige indhold**

Ullerødbyen er planlagt som en ny bydel, hvor der er lagt særlig vægt på nærheden til natur og grønne værdier. Hovedgrebet i planen er et stort fælles landskabsrum, der indrammes af nuværende og kommende boliger. Ud i det fælles landskab strækker



boligområderne sig som tunger. Inde i boligområderne placeres boligerne i og omkring indre grønne byrum. Dette princip skal sikre, at alle boliger ligger tæt på natur uanset placeringen i bystrukturen.

Centralt i bebyggelsen ved Frederiksværksgade placeres et bycenter, der betjener bydelens beboere med detailhandel og offentlig service som institutioner og plejeboliger. Her findes de største tætheder i bydelen og nærheden til Frederiksværksgade og resten af Vestbyen vil skabe gode betingelser for liv og handel i bydelscenteret.

Boligområderne planlægges, så de lavere enfamiliehuse placeres i kanterne ud mod landskabet. Bagved disse placeres de tæt-lave boliger og dernæst etagebyggeriet. Derved blandes boligtyperne i de enkelte boligområder samtidig med at udsyn og nærhed til naturen optimeres.

Det store fælles landskab opbygges, så der bliver forbindelse til de eksisterende naturområder i nord og mod vest. I det fælles landskab findes der i dag flere § 3 beskyttede moser, søer og vandhuller. Disse eksisterende naturværdier beskyttes og indpasses i det fælles landskab og de nye boligområder. Samtidig etableres der nye vådområder i form af søer og vandløb, der strækker sig gennem området. Den rørlagte Freersvangrøft, der løber gennem landskabet i dag, frilægges hvor muligt.

Det store fælles landskab planlægges, så det kan bruges og fungere som mødested for mennesker. Der skal etableres naturstier gennem landskabet, som kan forbinde boligområderne og give rekreative oplevelser for brugerne. I landskabet etableres også faste aktiviteter som fodboldbaner og naturlegeplads. Derudover får beboerne i området mulighed for, at udføre midlertidige aktiviteter i det fælles landskab som fx etablere bålpladser, slå grønninger til boldspil eller krocket osv.

Langs den eksisterende Frederiksværksgade etableres et landskabeligt motiv i form af en allébeplantning

med lindetræer.

Kanten mellem det fælles landskab og parcelhusgrundene planlægges med en beplantning, der skal give et let og mere naturligt præg. I stedet for formklippede hække mod landskabet skal der plantes fritstående buske, der giver udsyn til de grønne områder fra boligerne.

## **Status for området før planen**

### **Området**

Området hvor Ullerødbyen skal planlægges og udvikles er et 150 ha stort sammenhængende areal i det vestlige Hillerød. Det udgør den naturlige afgrænsning af bystrukturen mod vest og afgrænses af Hillerød-motorvejen, Herredsvejen, Tulstrupvej og Istedrødvejen. Frederiksværksgade løber midt gennem området og opdeler bydelen i en sydlig og en nordlig del. Området fremstår som et stort åbent område, der for størsteparten udgøres af marker og fællede. Enkelte gårde og huse er beliggende i området der flere steder gennemskæres af levende hegn. Spredt rundt i området findes flere små vandhuller og i nord løber den åbne del af Freersvanggrøften, der er rørlagt gennem resten af Ullerødbyen. I den sydlige del af Ullerødbyen er landskabet præget af et svagt skrånende terræn, faldende ned mod Frederiksværksgade. Den nordlige del af Ullerødbyen er et landskabeligt mere blandet område med både bløde bakkestrøg og mere lavtliggende områder. Rundt om den nye bydel ligger de eksisterende boligområder Ålholmparken, Ellegårdskvarteret og Sangfuglekvarteret.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Regionplanlægning**

I Regionplan 2005 er området beliggende i område til byformål. Lokalplanområdet ligger ikke indenfor stationsnærhedsområdet, så der kan ikke etableres arbejdspladsintensive virksomheder og uddannelsesinstitutioner af regional betydning.



Regionplanen giver mulighed for realisering af denne lokalplan.

## **Kommuneplanlægning**

### **Boligpolitik**

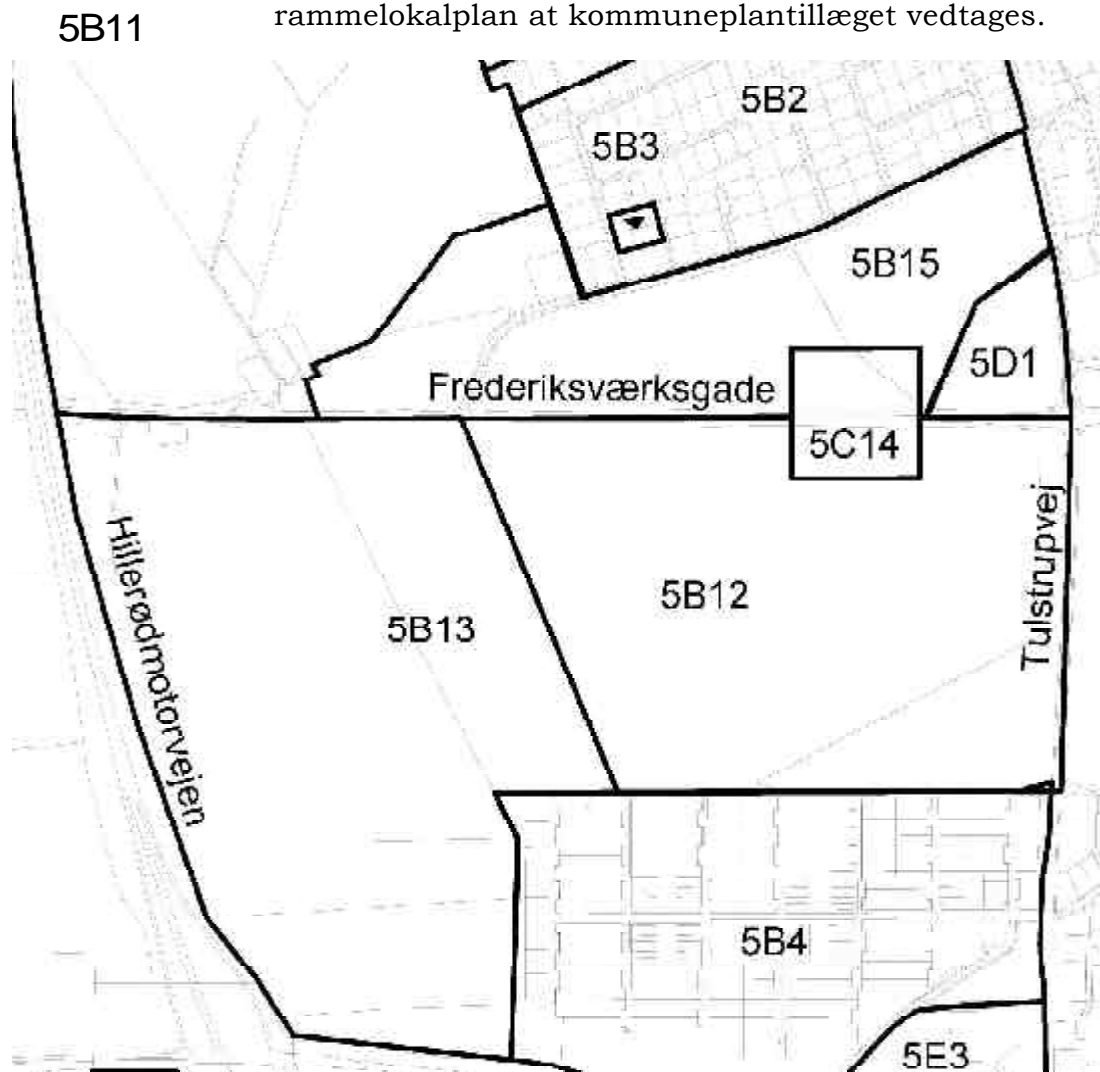
Hillerød Byråd vedtog med Kommuneplan 2005 en ny boligpolitik, der tager udgangspunkt i en kraftig boligudbygning i Hillerød Kommune. De nye boliger skal have en sammensætning, så der sikres boliger til alle befolkningsgrupper. Målet er, at der opføres 325 nye

boliger om året i perioden fra 2006 til 2017. I Ullerødbyen er målet, at der frem til 2008 skal opføres 200 nye boliger. I perioden fra 2009 til 2017 er målet yderligere 1.150 nye boliger.

### Kommuneplantillæg

Byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005 for rammeområderne 5.B.11, 5.B.12, 5.B.13, 5.B.15, 5.C.14 .

Det er en forudsætning for vedtagelsen af denne rammelokalplan at kommuneplantillæget vedtages.



5.B.11 *Kommuneplanrammerne for Ullerødbyen syd*

### De grønne træer

#### Det store fælles landskab

Det sammenhængende og fælles landskabsrum binder bydelen sammen og giver plads til leg, sport og rekreation samtidig med at naturoplevelserne optimeres og gøres tilgængelige.

Hovedbestanddelen af det store fælles landskab bliver



en fælled med højt græs. Dette landskabsrum indeholder et stort potentiale for mange naturtyper, der skal synliggøres. De eksisterende naturværdier som søer og moser bevares og gøres tilgængelige under hensyntagen til deres naturværdi. Nye og forskelligartede biotoper, vandelementer, forstbotaniske skovplantninger samt grønninger tilføres landskabet. Det åbne landskab friholdes som udgangspunkt for permanente tiltag, som bygninger og tekniske anlæg, og præges i stedet af sæsonbetonede aktiviteter som forsøgshaver for beboerne, fælles arrangementer eller legeområder for børn.

### **Forstbotaniske anlæg**

Mellem den vestlige del af de nye boligområder og Hillerødmotorvejen etableres et nyt nord-syd gående bånd af træbælter – det forstbotaniske anlæg. Det består af en række træbælter. Hver træbælte består af et plantesamfund, der er forskelligt fra de tilstødende træbælter. Det kan være bælter af blandingsskov som helt er domineret af enten bøg, eg, birk eller nåletræer.



Mellem træbælterne er der fælledgræs, der giver det samme indtryk som græsset i det store fælles landskab. Træbælterne plantes også på støjvolden så der opnås forskellige højder af bevoksning og et grønt træk der kan aflæses på lang afstand.

Det forstbotaniske anlæg er tænkt som et stærkt visuelt naturelement, der skal danne Ullerødbyens afgrænsning mod vest. Det vil give mulighed for at opleve de mange forskellige træers årsrytme set fra både boliger, stamvej, motorvej og fra naturstier gennem bælteerne.

### **Grønninger**

Grønningerne kan opretholdes fra år til år alt efter beboernes ønske og behov til arealet. De oprettes ved at slå fælledgræsset i et afgrænset område afhængig af aktiviteten. De er til fx boldspil, frisbee-golf, fællesarrangementer som havefest, Sankt Hans aften og andre traditioner, som de kommende beboere udvikler sammen. Afgræsningen kan også foretages med dyrehold.



### **Biotoper**

Der etableres nye levesteder for dyr og planter i Ullerødbyen. De nye levesteder etableres som biotoper, der består af lunde af træer og buske i varierende størrelser. Biotoperne er forskellige fra hinanden, dels i plantevalg og dels i beplantningsmønster og er sammensat efter forskellige temaer som fx en biotop med karakteristiske blomstrende planter, arter med spiselige frugter eller hvor enkelte træarter er dominerende. Med tiden vil biotoperne vise, hvordan plante- og dyreliv udvikles i området og vil kunne anvendes som bl.a. helårsbiotoper i undervisningen på områdets

skoler.

### Vand

Ullerødbyens hydrogeologi og terræn har et stort potentiale for at etablere vandelementer. Den delvis rørlagte Freersvanggrøft synliggøres nord for Frederiksværksgade i et nyt forløb, der løber fra syd til nord. Syd for Frederiksværksgade etableres der en ny større sø med et nyt vandløb der skal knytte det nye vandsystem sammen med Freersvanggrøften. Vandet skal bruges som et aktivt element i bydelen og vandløbets åprofil skal udformes så det er nemt at passere året rundt, også uden for stierne. Samtidig skal vandløbet kunne opretholde en vandføring i de dele af året, hvor der ikke er meget nedbør. Vandmængden i vandløb, søer og moser vil variere over året og vil være med til at skabe forskellige oplevelser i området. Eksisterende søer bevares og integreres ikke i det nye vandsystem (se også afsnit om spildevandsplanlægning).



### Veje og stier

Den nye bydels boligområder skal vejbetjenes fra Tulstrupvej, Frederiksværksgade og med en ny stamvej. Stamvejen løber fra Herredsvejen i syd til Hejrevej i nord og ligger i bydelens vestlige kant i området op mod Hillerødmotorvejens forlængelse. Stamvejen anlægges som udgangspunkt så den følger landskabet. Vejen dimensioneres ud fra en kørt hastighed på 40 km/t i overensstemmelse med Hillerød Kommunes hastighedsplan.

Hvor stamvejen krydser Frederiksværksgade skal der laves et trafik anlæg, der kan binde den nordlige og den sydlige del af stamvejen sammen med

Frederiksværksgade. Dette kan gøres ved at etablere en rundkørsel.

Frederiksværksgade bliver Ullerødbyens nye hoved-ankomstvej. Den beplantes som en boulevard gennem Ullerødbyen og skal markere sig i kraft af 3-dobbelte rækker af lindetræer.

Stisystemet i Ullerødbyen bliver et fintmasket net bestående af overordnede stier, boligstier, lokale stier, naturstier og træde stier. De overordnede stier er skolevejene, som giver hurtige forbindelser på tværs og igennem bydelen. De lokale boligstier forbinder boligområderne med hinanden og med de overordnede stier. Naturstierne er grusstier i det store fælles landskab og i det forstbotaniske anlæg. Trædestierne er de stier, mennesker og dyr selv skaber på tværs af de grønne områder.

### **Parkering**

Jf. Kommuneplanen skal der udlægges arealer til parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav- og etagebolig, ½ parkeringsplads pr. ungdoms- og ældrebolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv/service.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Inden for rammelokalplanområdet findes flere søer, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at deres tilstand ikke må ændres uden dispensation fra myndighederne. Foranstaltninger foretaget uden for det beskyttede område, der ændrer på de § 3 beskyttede områders tilstand, kræver ligeledes tilladelse. Afgrænsningen af det enkelte § 3 område fastsættes endeligt af myndighederne i forbindelse med eventuelle anlægsarbejder i deres nærhed.

### **Spildevandsplanlægning**

Området er i Spildevandsplanen udlagt til separat-kloakering.

### **Museumsloven**

Museet vurderer, at muligheden for at finde skjulte



fortidsminder i Ullerødbyen som samlet område, er meget høj. Der er i den sydøstlige og vestlige del af Ullerødbyen fundet flere flinteredskaber fra den yngre stenalder og i den nordlige del er der gjort fund fra jægere fra den ældre stenalder. Umiddelbart vest for Ullerødbyen er der fundet flere spor fra både bronzealderen og jernalderen, der tyder på stor menneskelig aktivitet i området. Desuden ved man generelt, at der på bakketoppe i Nordsjælland ofte findes spor af bosættelser fra bronzealderen og/eller jernalderen. Der findes flere sådanne lokaliteter i Ullerødbyen.

Museet anbefaler derfor arkæologiske prøvegravninger forud for jord- og anlægsarbejder.

I fald der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af museumsloven, og arbejdet skal stoppes og museet tilkaldes.

### **Landbrugspligt**

Rammelokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten jf. Lov om landbrugsejendomme, kapitel 5, § 6. Det må forventes, at Jordbrugskommissionen i forbindelse med tilladelse til ophævelse af landbrugspligten, vil stille krav om, at eventuelle restejendomme sammenlægges med anden landbrugsejendom, jf. Lov om landbrugsejendomme, kapitel 6. Lokalplanen forudsætter i øvrigt ikke tilladelser efter Lov om landbrugsejendomme.

### **Byøkologi og Ressourcer**

Med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det byrådets hensigt, at der ved nybyggeri så vidt muligt, søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget.

### **Grundvandsbeskyttelse**

Hele lokalplanområdet ligger ikke inden for en kildevandszone, men er i Regionplan 2005 beskrevet som værende et område med særlige drikkevands-

interesser.

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler. Du kan få gode råd om dette ved henvendelse til Hillerød Kommune, Teknik.

### **Lov om Miljøvurdering**

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen efter en screening af projektet foretaget en miljøvurdering af rammelokalplan 334 planer. Miljøvurderingen er vedlagt rammelokalplanen.



# 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 Rammelokalplanens formål

---

- at fastlægge det overordnede planmæssige grundlag for placeringen af bykvarterer og grønne fælles rekreative områder,
- at anvise placeringen af en ny stamvej der skal betjene de nye boligområder og forbinde Ullerødbyen med det overordnede vejnet,
- at sikre anlæg af rekreative områder så de eksisterende landskabsformer i videst muligt omfang bevares,
- at anvise hvordan de fælles grønne områder opbygges af fæled, biotoper og forstbotaniske anlæg så de naturmæssige forhold sikres samtidig med at den rekreative værdi øges,
- at der kan etableres vandløb og søer inden for lokalplanområdet,
- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af boldbaner, naturlegeplads samt andre rekreative funktioner i området,
- at muliggøre anlæg af støjafskærmning langs Hillerødmotorvejens forlængelse og Herredsvejen.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

---

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter:

- del af matr. nr. litra „a“ og litra „b“ alle Ullerød By, Ullerød og del af litra „x“ og del af litra „ai“, Ullerødby,

Tjæreby

- del af matr. nr. 2b samt matr. nr. 3lr, 3dd, 3x, 4h, 3lq, 3lp, 5d og 9c, alle Ullerød By, Ullerød,
- matr. nr. 3a, 11, 12, 20a, alle Freersvang, Ullerød,
- del af matr. nr. 1aa samt matr. nr. 13, begge Ullerød By, Tjæreby,
- matr. nr. 3c og 3d, alle Freersvang, Tjæreby samt alle matrikler der efter den 1. januar 2006 udstykkes indenfor lokalplanområdet.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

---

Delområde 1 – det store fælles landskab

Delområde 2 – landskabet nord for Frederiksværks-gade

Delområde 3 – det forstbotaniske anlæg og tekniske anlæg til solvarmeanlæg og p-pladser.

For delområde 4, 5 og 6 skal der fastlægges mere detaljerede bestemmelser gennem lokalplaner for områderne.

### **§ 4 Udstykninger**

---

Inden for delområderne 4, 5 og 6 skal principperne for udstykning fastlægges gennem lokalplaner for de respektive områder.

Delområde 1, 2 og 3 kan udstykkes som selvstændige matrikler.

Stamvej i delområde 3 skal udmatrikuleres selvstændigt som offentlig vej.

### **§ 5 Trafik, Veje, Stier og Parkering**

---

#### **5.1 Stamvej**

Der udlægges areal til stamvej til betjening af boligområder i Ullerødbyens vestlige del som vist på kortbilag B.

Stamvejen udlægges som offentlig vej.

Stamvejen udlægges med et vejprofil på 17 m.

Stamvejen dimensioneres ud fra en kørt hastighed på 40 km/t.

Ved stamvejens vejtilslutning til Herredsvejen kan der udføres tilslutningsanlæg på Herredsvejen.

Tilslutningsanlæg kan udføres som svingbaner på Herredsvejen i begge retninger og/eller som lysreguleret kryds.

Ved stamvejens tilslutning til Frederiksværksgade skal der laves et tilslutningsanlæg, der skal skabe den trafikale sammenhæng mellem den sydlige og den kommende nordlige del af stamvejen.

Tilslutningsanlægget skal udføres som en rundkørsel og udlægges med en diameter på 40 m. Placeringen af rundkørslen fremgår af kortbilag B.

## **5.2 Frederiksværksgade**

Langs Frederiksværksgade skal der plantes en allé med tre rækker lindetræer på begge sider.

Hvor Frederiksværksgade krydser bycenteret i delområde 5 og 6 skal vejen trafikdæmpes til lav hastighed (30 km/t) fx gennem en hævet flade/belægning.

Der kan hvor stiforbindelser krydser Frederiksværksgade etableres krydsningsanlæg for bløde trafikanter, der skal medvirke til hastighedsdæmpning på Frederiksværksgade.

## **5.3 Stier**

Stisystemet består af overordnede stier, boligstier, lokale stier, naturstier og trådte stier.

### **5.3.1**

De overordnede stier er primært skolestier, der knytter bydelen sammen med den eksisterende by og skoler og institutioner i området. De er asfalterede så de er cykelegnede. De udlægges i en bredde af 5 m

med et befæstet areal på min. 3 m.

De overordnede stiers placering fremgår af kortbilag B.

### 5.3.2

Boligstierne skal forbinde boligområderne med de overordnede stier og med funktioner i bydelen samtidig med, at de knytter bykvartererne sammen internt. Boligstierne udlægges i en bredde på 3 m med min. 2,5 m befæstet areal i form af asfalt.

De lokale stier har samme funktion som boligstierne. De udlægges i en bredde på 3 m med min. 2,5 m befæstet areal og kan anlægges som grusstier.

Boligstierne og de lokale stier er vist som princip på kortbilag B. Placeringen af boligstierne fastlægges endeligt i lokalplanerne for de enkelte boligområder.

I boligområderne skal der etableres en række passager mellem boligvejene og landskabet, der skal sikre let tilgængelighed for beboerne. Passagerens placering fastlægges i lokalplanerne for delområderne.

Der skal i landskabet og i det forstbotaniske anlæg etableres et system af naturstier. Naturstiernes placering fremgår af kortbilag B og der skal fra naturstiernes etableres forbindelser til stierne fra boligområderne. Stierne skal etableres som grusstier med en max. bredde på 3 m. Stiernes endelige forløb kan justeres hvis det er nødvendigt for at skabe sammenhæng mellem boligstier, passager og naturstierne.

Herudover forventes der en række trådte stier i det store fælles landskab.

### 5.3.3

Alle stier er offentligt tilgængelige.

## § 6 Landskabet

Landskabet i Ullerødbyen består af en stor fælle, søer og vandløb, biotoper, forstbotanisk anlæg, alléen langs

Frederiksværksgade og fysiske anlæg til aktiviteter.

### **6.1 Fælleden**

Størsteparten af det store fælles landskab udgøres af fælleden. Fælleden etableres ved en omlægning fra den tidligere landbrugsjord til en fælled med højt fælledgræs. Anlæg af selve fælleden skal ske uden at der sker terrænregulering med mindre tekniske forhold i et afgrænset område taler herfor fx afledning af regnvand.

Fælleden skal indrettes med anlæg til både permanente aktiviteter og mulighed for midlertidige, skiftende aktiviteter.

### **6.2 Naturlegeplads**

Der skal etableres en naturlegeplads med en placering som vist på kortbilag B. Naturlegepladsen kan have en udstrækning på op til 2.500 m<sup>2</sup>. Udstrækningen skal respekterer afstandskrav til de § 3 beskyttede områder.

Der skal plantes delvist afskærmende beplantning i forbindelse med naturlegepladsen, så den integreres i landskabet. Plantevalg på legepladsen og den skærmende beplantning skal udvælges, så de har en høj brugsværdi og kan afspejle årstidernes skiften fx ved at vælge planter med karakteristiske blomster og spiselige frugter.

Naturlegepladsen skal udføres i holdbare naturmaterialer og i naturfarver. Den skal indeholde elementer, der tilgodeser leg og aktiviteter som kan stimulere og udfordre børn i alle aldre, samt indeholde opholdspladser for de besøgende.

### **6.3 Fodboldbane**

Der skal etableres en fodboldbane placeret som vist på kortbilag B. Fodboldbanen skal etableres efter internationale mål.

### **6.4 Bro og gangbro**

Der skal etableres en træbro over vandløbet med en

placering som vist på kortbilag B. Derudover skal der etableres en bro/gangbro ved søen vist på kortbilag B i samme materiale.

### 6.5 Vand

Der skal etableres en ny sø som vist på kortbilag B. Fra søen skal der etableres et vandløb, der forbinder søen med Freersvangrøften, hvor denne er rørlagt under Frederiksværksgade. Vandløbets principielle forløb fremgår af kortbilag B. Regnvand fra boligområderne skal kunne ledes til søen.

### 6.6 Grønninger

På fælleden kan der foregå midlertidige aktiviteter, der oprettes og nedlægges efter behov og ønsker indenfor afgrænsede grønninger. Det kan f.eks. være legeområder, boldpladser, bålpladser el. lign. Grønningerne etableres ved at fælledgræsset slås i afgrænsede områder afhængig af aktiviteten.

### 6.7 Biotoper

På fælleden skal der etableres afgrænsede biotoper i form af lunde med træer og buske. Biotoperne skal placeres som vist på kortbilag B med en udstrækning svarende til det der fremgår af kortbilaget. Biotoperne varierer i størrelse fra ca. 300 m<sup>2</sup> til ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

Biotoperne skal beplantes så de er forskellige fra hinanden, dels i plantevalg og dels i beplantningsmønster. Den enkelte biotop skal bestå af flere forskellige plantearter inden for et fælles tema, der er tilpasset de jordbundsforhold der er på den udvalgte lokalitet.

Temaerne for biotoperne fordeler sig på tre grupper: dyreliv, sanser og leg.

Biotoper der er rettet mod dyreliv (råvildt) er kratbiotoper med planter som rød kornel, rødøl og gråpil, der alle er egnede til fugtige jorde.

Biotoper der er rettet mod sanser er sammensat af arter, der har karakteristiske blomster og frugter. Frugtbærende vil ligeledes tiltrække et rigt fugleliv.



Det kan fx være syren, tørst, fuglekirsebær, æblerose, røn, hassel og hyld.

Biotoper der er tiltænkt leg kan fx beplantes som egebiotoper med vintereg, stilkeg, hassel, tørst og tjørn.

Se illustrationsbilag C for beplantningsprincipper.

## **6.8 Forstbotaniske anlæg**

Mellem Hillerødmotorvejens forlængelse og stamvejen etableres der en række træbælter af mange forskellige træsorter – det forstbotaniske anlæg.

### **6.8.1 Træbælterne**

Træbælternes placering fremgår af kortbilag B.

Det forstbotaniske anlæg skal opbygges af en række træbælter. Hver træbælte består af et plantesamfund, der er forskelligt fra de tilstødende træbælter. Det består af forskellige arter af træer, der har et fælles træk, funderet på vækstbetingelser.

Plantesammensætningen i det enkelte træbælte skal vælges, så det giver det samlede forstbotaniske anlæg et varieret udtryk af forskellige træarter, hvor der lægges vægt på at betone kontraster. Konstraterne betones ved at plante eksoter sammen med hjemmehørende arter, blomstrende træer ved siden af stedsegrønne træer og nåltræer ved siden af løvfældende.

Sammensætningen af træbælterne skal ske så arterne fordeler sig mellem følgende seks typer plantesamfund:

Bøgedomineret træbælte med indblanding af løvfældende træarter som ask, ær, fuglekirsebær, avnbøg, eg og lind. (Udvikler sig bedst på veldrænet jord.)

Bøgedomineret træbælte med blanding af løvfældende træer og nåltræer. (Udvikler sig bedst på lokaliteter med muldbund og veldrænet jord.)

Variert fleretageret stilkegeskov med avnbøg, navr,

tjørn, hassel og enkelte bøge. (Trives godt på fugtige jorde, hvor der er grundvandspåvirkning.) Underskoven skal have lov til at udvikle sig, da denne type kan medvirke til et rigt dyreliv.

Fleretageret træbælte bestående af lystræer med lige store dele af ask og rødell samt indblanding af eg, birk og røn. (Er særligt egnet på våde jorde.) Karakteren skal være urskovslignende og svær at bevæge sig i.

Birkedomineret træbælte med grupper af nåletræer såsom rødgran, skovfyr og sitkagran. Udvikler sig bedst på næringsfattig jord med højtstående grundvand. (Giver et 'vildt' udtryk i forhold til de øvrige sammensætninger.)

En nåletræsdomineret blanding, med arter som rødgran, sitkagran, ædelgran, douglasgran og lærk. Øget variation opnås ved indblandingsarter i mindre grupper af bøg, ær, birk, røn, spidsløn og eg. (Er egnet på en jordtype med middel næringsstofforsyning.)

Der kan ændres i sammensætningen inden for det enkelte plantesamfund, hvis særlige vækstforhold taler herfor. Det kan tillades, at enkelte plantesamfund helt erstattes af andre end de seks valgte, hvis det påvises, at det pågældende plantesamfunds vækstforhold ikke kan trives indenfor det givne område.

Træbælterne skal etableres med planter i 3 forskellige størrelser. Det skal sikre, at træbælterne kan tilbyde rekreative oplevelser på et tidligt tidspunkt.

Træbælterne skal hovedsageligt beplantes med arter der er hjemmehørende i Nordsjælland kombineret med eksoter. Eksoterne skal udgøre minimum 15 % af det samlede beplantede areal i det forstbotanisk anlæg. Træbælterne i hele det forstbotaniske anlæg skal udgøre ca. 20.000 m<sup>2</sup>.

Det forstbotaniske anlæg plantes også på støjvolden.

Træbælterne skal plantes under hensyn til oversigts-

forholdene på stamvejen.

Arealer mellem og udenom træbælterne etableres så det får samme udtryk som fælleden.

### **6.8.2 Eksoter**

Som punktwise afgrænsede nedslag i træbælterne skal der plantes "eksoter" dvs. træarter, der ikke naturligt er hjemmehørende i Danmark. Eksoterne udplantes når plantesamfundet har etableret sig og har fået en størrelse der danner læ. Der udtyndes i træbælterne for at gøre plads til eksoterne. Eksoterne plantes i overensstemmelse med vækstbetingelserne i det enkelte træbælte.

Eksempler på eksoter kan være abetræ, tempeltræ og stjernemagnolie.

### **6.8.3 Vindskærm**

Inden plantningen af træbælterne skal der etableres en vindskærm af træer. Vindskærmen plantes mod Hillerød motorvejens forlængelse og består af en tæt træække yderst med 2 tætte rækker buske ind mod bydelen. Træerne kan fx være ask og buske kan være fx hassel, slåen, sargents æble og kalkved. Vindskærmen fældes efter ca. 15-20 år.

### **6.9 Alléen**

Langs Frederiksværksgade skal der plantes en allébeplantning bestående af seks rækker træer fordelt med lige mange på begge sider af vejen. Alléen skal beplantes med lindetræer af typen kejserlind. Af illustrationsbilag D fremgår beplantningsprincip for alléen.

## **§ 7 Grundejerforeninger**

Der skal oprettes to fælles grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområder. Den ene omfatter området syd for Frederiksværksgade og den anden området nord for.

Medlemmerne vil også være medlemmer af grundejer-

foreninger for de enkelte delområder 4 og 5 (lokalplan 336 og 335) og for delområde 6.

Grundejerforeningerne for delområde 4 og 5 og 6 kan etableres som underafdelinger til de fælles grundejerforeninger.

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af det store fælles landskab og det forstbotaniske anlæg herunder naturstier, broer, naturlegeplads, boldbaner og allé langs Frederiksværksgade. Det store fælles landskab og det forstbotaniske anlæg udgøres af delområderne 1 og 3 på kortbilag B.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningernes opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 5.3.2 og § 6 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

## § 8 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 byggeloven og lov om planlægning.

## Vedtagelsespåtegning

---

I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt

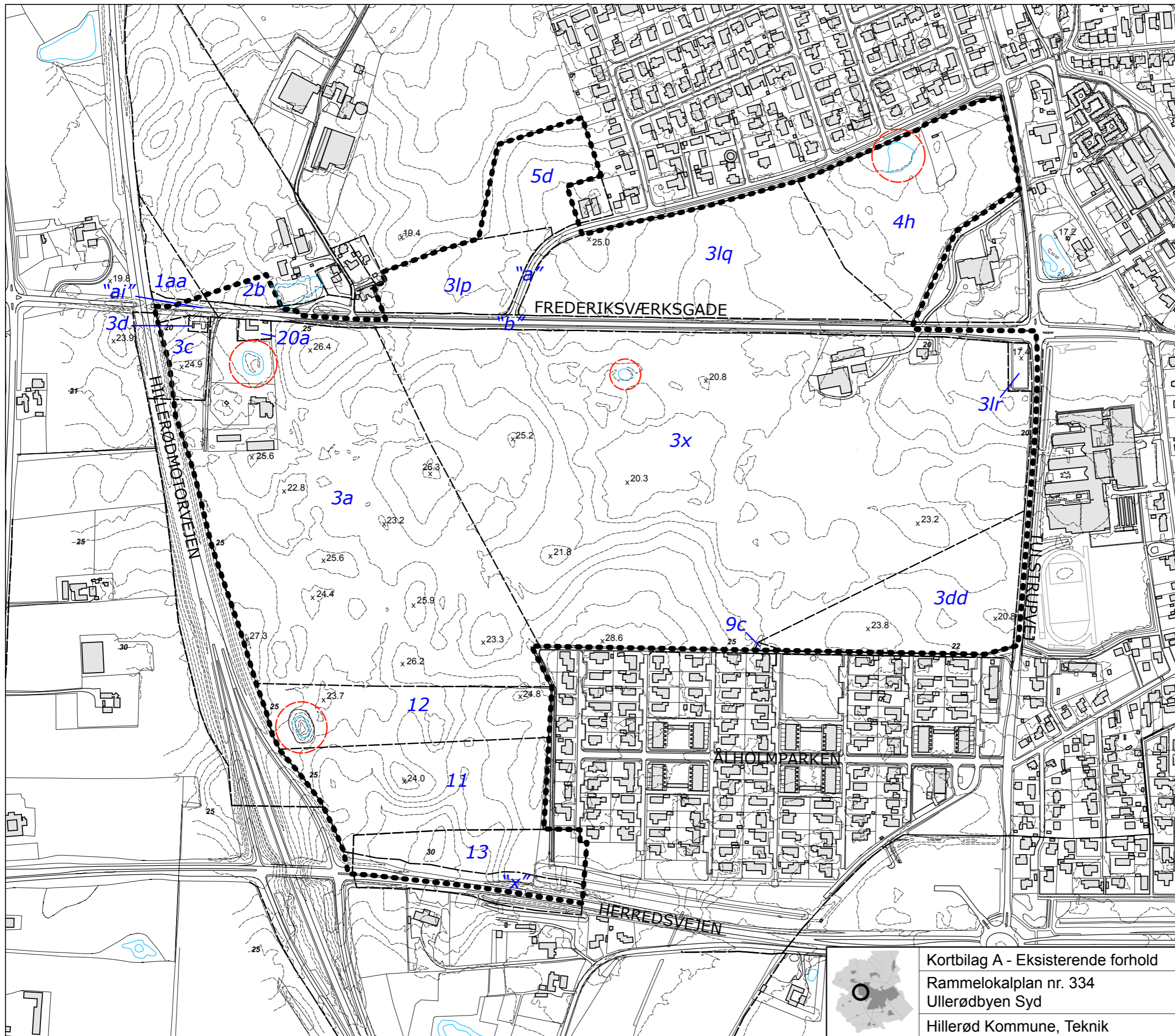
Hillerød Byråd den 21. juni 2006

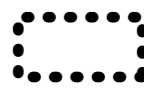


Nick Hækkerup  
borgmester

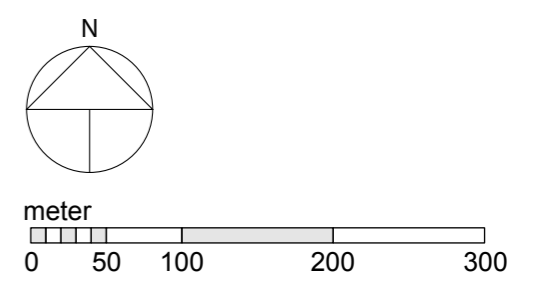
/

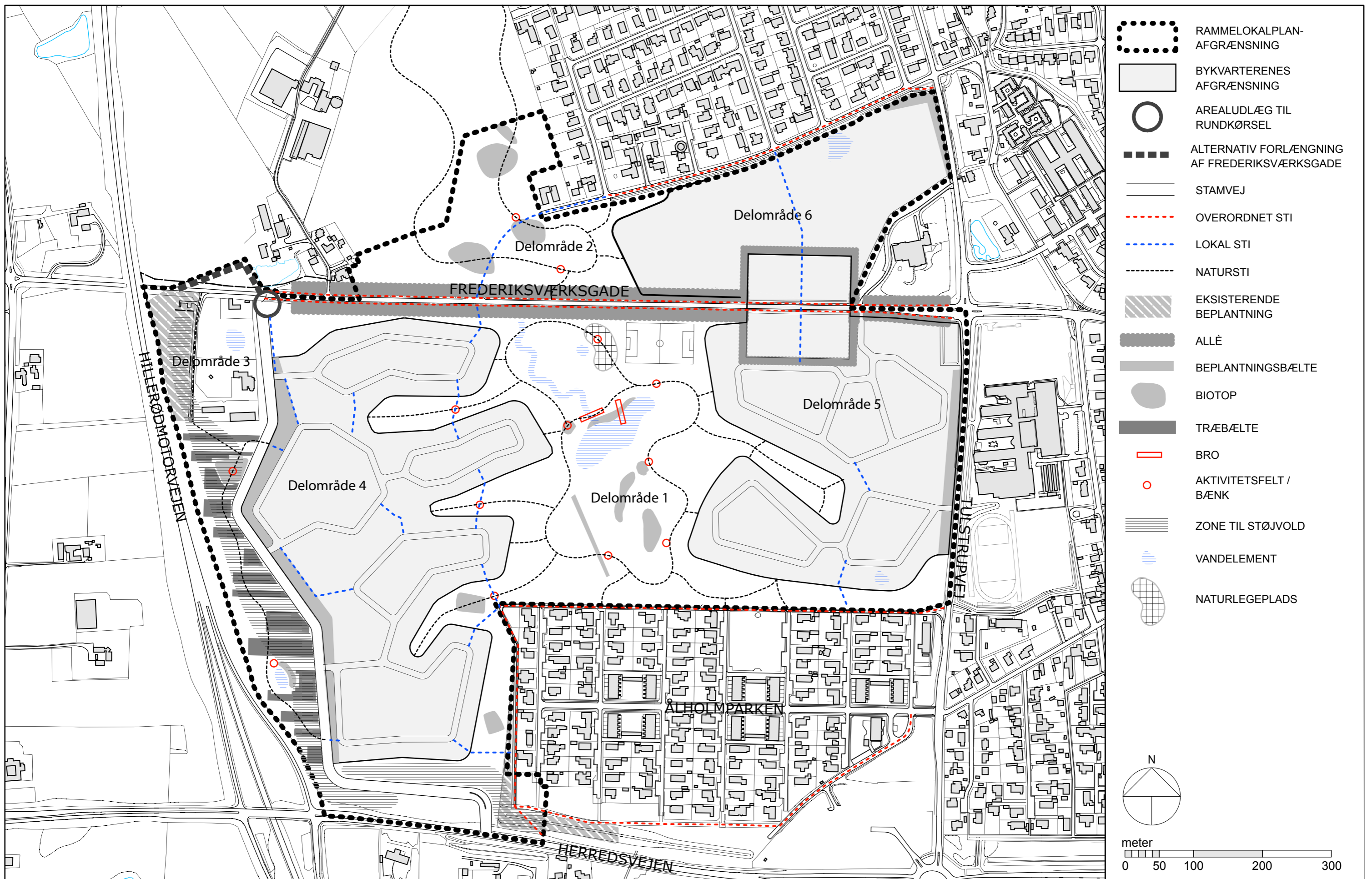
Søren Thorup  
kommunaldirektør


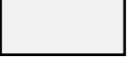





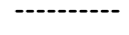












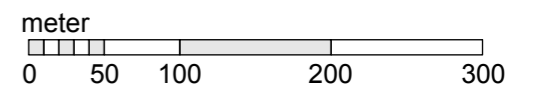
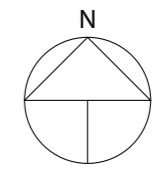


-  RAMMELOKALPLAN-  
AFGRÆNSNING
- Xx Matrikelnummer
- Matrikelskel
- xx Helmeter-  
kurvetal
- xx.x Terrænkote
-  §3 beskyttede  
områder
-  Eksisterende bygning





-  RAMMELOKALPLAN-  
AFGRÆNSNING
-  BYKVARTERENES  
AFGRÆNSNING
-  AREALUDLÆG TIL  
RUNDKØRSEL
-  ALTERNATIV FORLÆNGNING  
AF FREDERIKSVÆRKSGADE
-  STAMVEJ
-  OVERORDNET STI
-  LOKAL STI
-  NATURSTI
-  EKSISTERENDE  
BEPLANTNING
-  ALLÈ
-  BEPLANTNINGSBÆLTE
-  BIOTOP
-  TRÆBÆLTE
-  BRO
-  AKTIVITETSFELT /  
BÆNK
-  ZONE TIL STØJVOLD
-  VANDELEMENT
-  NATURLEGEPLADS



Kortbilag B - Fremtidige forhold  
 Rammelokalplan nr. 334  
 Ullerødbyen Syd  
 Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:5000

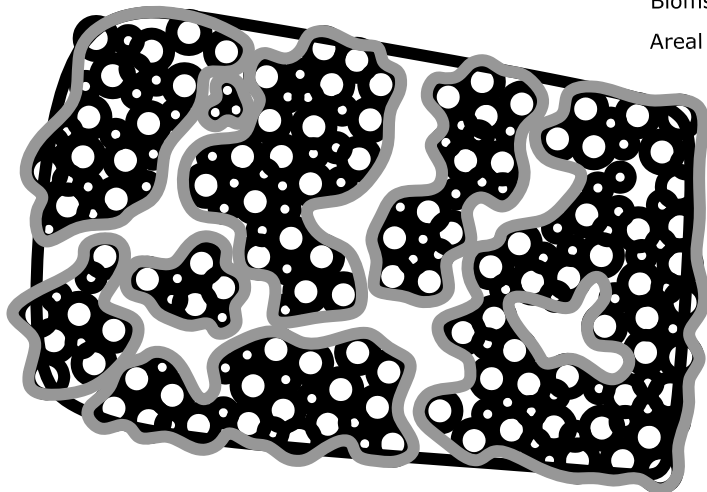


Marts 2007



### Blomstrende træer/buske

Areal ca 1100 m<sup>2</sup>



#### Etablering

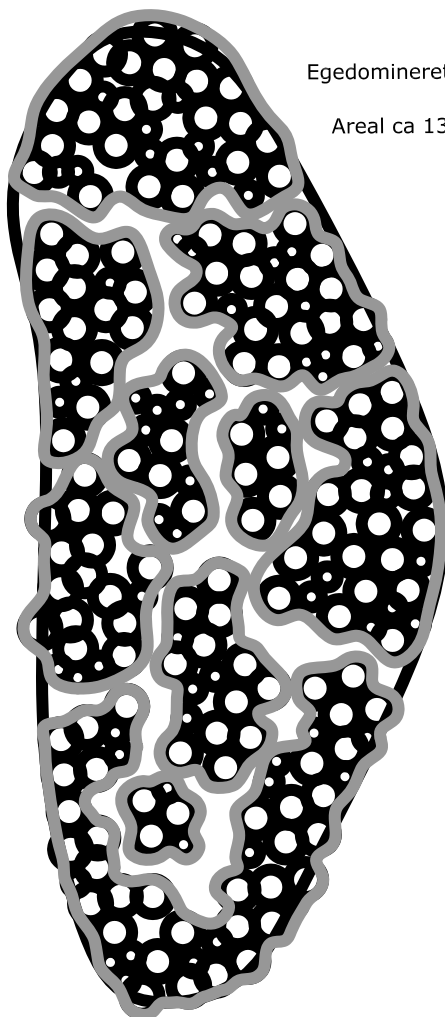
Variationen af hjemmehørende træer og buske, der alle er blomstrende arter, som med deres nektar vil tiltrække sommerfugle. Der holdes partier åbne for sollys til insekterne. og endvidere skal der være plads til at ukrudt som fx brændenælde og andre blomstrende arter kan få lov at vokse, idet disse vegetationer er yndede ynglepladser for flere sommerfuglearter

#### Planter

Dunbirk, *Betula pubescens* 20 %  
Tørst, *Frangula alnus* 20%  
Fuglekirsebær, *Prunus avium* 20 %  
Mirabel, *Prunus cerasifera* 20 %  
Gråpil, *Salix cinerea* 10 %  
Syren, *Syringa vulgaris* 10 %

### Egedomineret bevoksning

Areal ca 1300 m<sup>2</sup>



#### Etablering

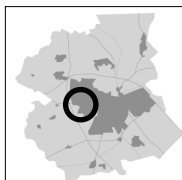
Denne biotop består af lystræer, hvilket giver mulighed for en god varieret underetage og urteflora.

Dette vil tiltrække et forskelligartet dyreliv og er samtidig frodigt at se på.

Bevoksning etableres med åbne og lukkede partier både for oplevelsen og dyrelivets skyld.

#### Planter

Alm. hassel, *Corylus avellana* 20 %  
Hvidtjørn, *Crataegus avellana* 10 %  
Tørst, *Frangula alnus* 10 %  
Almindelig røn, *Sorbus aucuparia* 10 %  
Skovlind, *Tilia cordata* 10 %  
Vintereg, *Quercus petraea* 20 %  
Stilkeg, *Quercus robur* 20 %



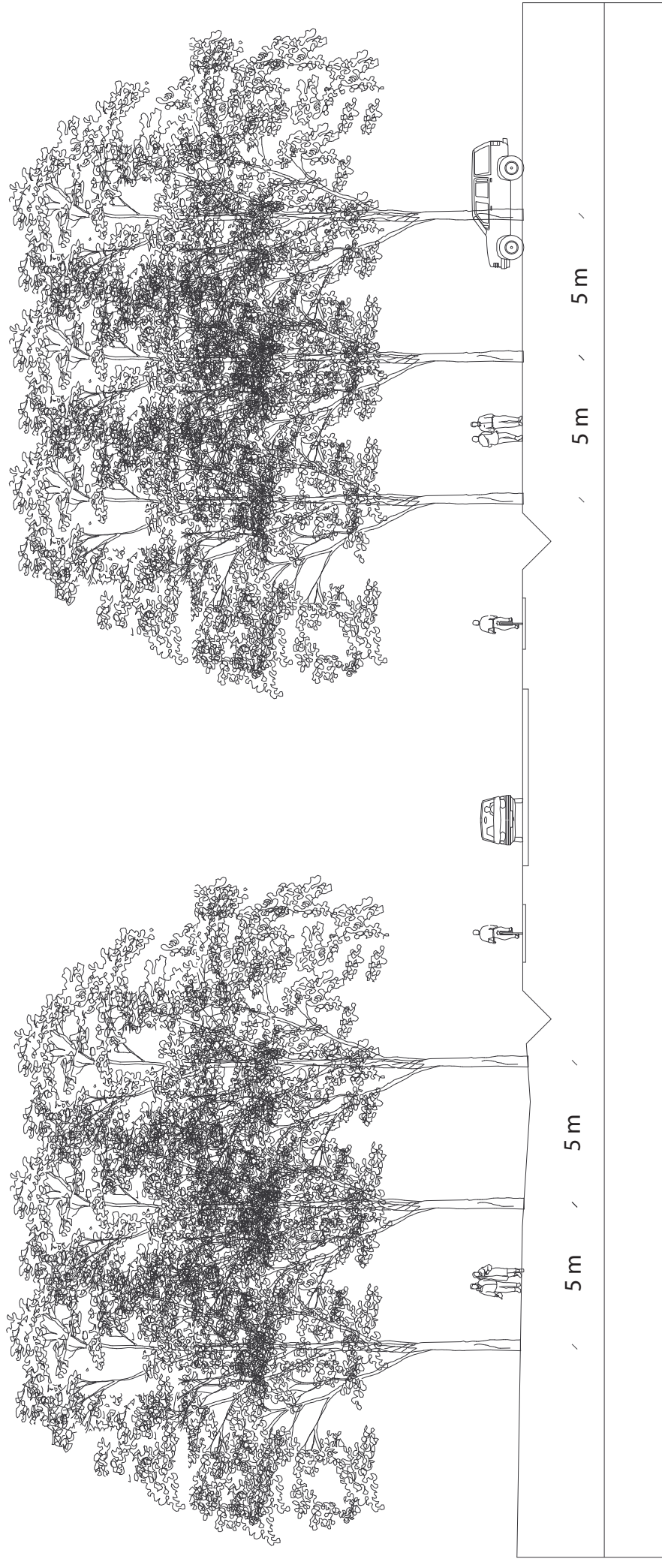
Kortbilag C beplantningsprincip for udvalgte biotoper

Rammelokalplan nr. 334 Ullerødbyen Syd

Hillerød Kommune, Teknik

Marts 2006





PRINCIPSNIT GENNEM ALLÉ PÅ FREDERIKSVÆRKSGADE



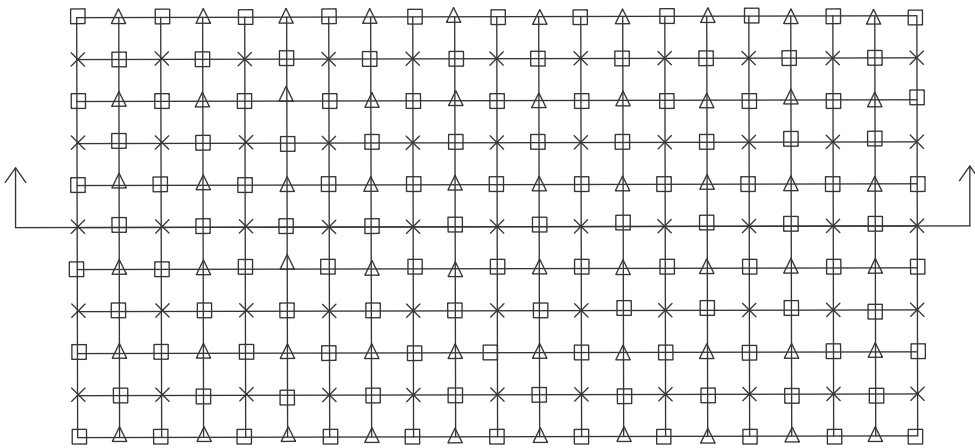
Illustrationsbilag D - Allébeplantning ved Frederiksværksgade  
 Rammelokalplan nr. 334 for Ullerødbyen Syd

Hillerød Kommune, Teknik

Marts 2006

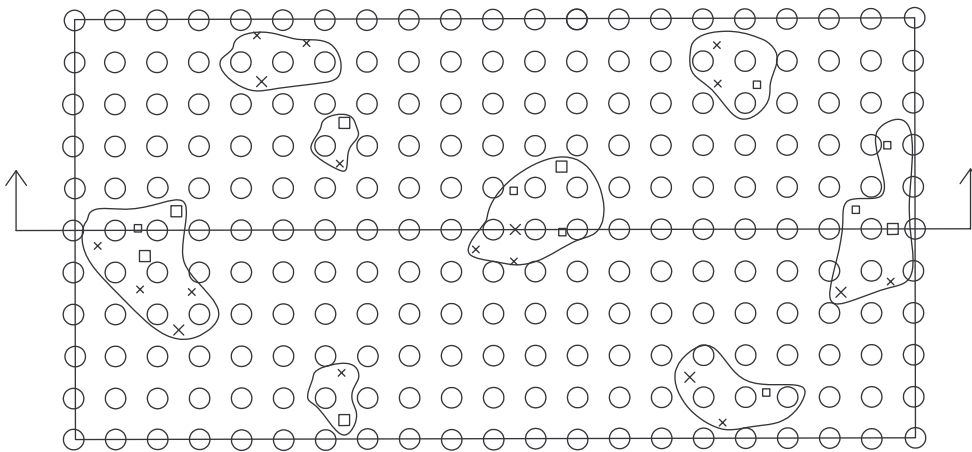


### ETABLERING



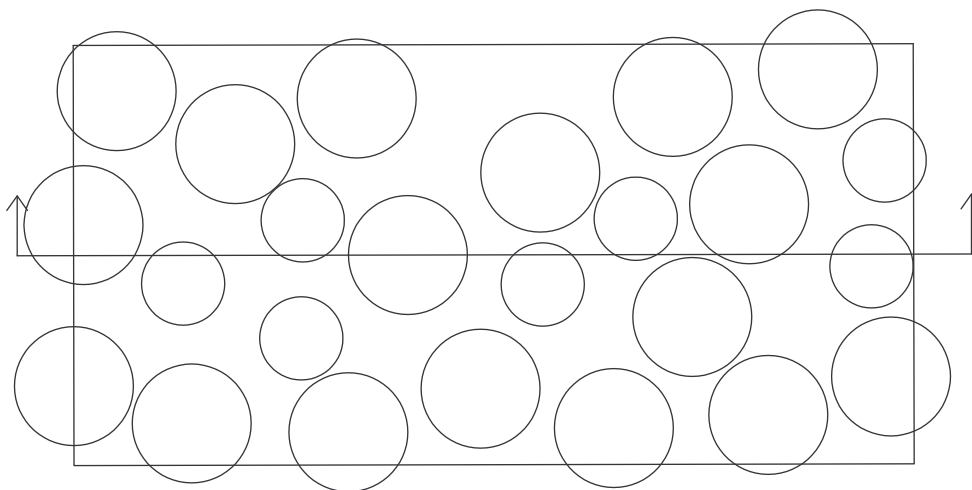
- Stilkeg 50 %
- △ Ask, avnbøg, lind, fuglekirsebær 30 %
- × Hassel, spidsløn, ær 20 %

### INDPLANTNING AF EKSOTER



- Verdensdel  
Asien
- Forkultur
  - × Ældre eksot
  - × Yngre eksot
  - Ældre eksot
  - Yngre eksot

### SITUATION EFTER 20 ÅR



Illustrationsbilag E - Eksempel på udvikling for træbælte i forstbotanisk anlæg  
Rammelokalplan nr. 334 for Ullerødbyen Syd

Hillerød Kommune, Teknik

Marts 2006

