

ORIENTERING: FÆLLES KONCEPT

FÆLLES KONCEPT OG UDTRYK GÆLDENDE FOR RÆKKEHUSENE OG KÆDEVILLAER

Nærværende regler og retningslinier er som indledningsvis nævnt gældende indtil evt. individuelle projekter for de enkelte delområder (bebyggelser) indstilles til bestyrelsen og endeligt godkendes af bygningsmyndigheden (Hillerød Kommune). Indstillinger skal være begrundet i flertal i de enkelte delområder.

Udtalelse: Hillerød Kommune

Det er bl.a. Lokalplanens hensigt at områder med ens opførte bebyggelser bevares med en vis form for ensartethed. Derfor er det flere steder beskrevet at udhuse, carporte, hegn, hække osv. skal opføres efter et fælles projekt i overensstemmelse med byggeriets arkitektur og farveholdning. Det er derfor Hillerød Kommunes håb at delområderne/bebyggelserne i samråd med grundejerforeningen udarbejder bestemmelser for hvor der kan bygges, i hvilke materialer og i hvilket omfang. Et princip projekt for bebyggelsen kan evt. indeholde flere modeller/eksempler på hvad der kan tillades af hegn/mur ud fra facaden eller andet.

REGLER FOR FÆLLES KONCEPT

- Ensartede bebyggelser som rækkehuse, kædevillaer og etagebyggerier i Ullerødbyen, skal have fælles koncept for evt. afskærmning af affaldsbeholdere, udhuse/udvidelse af disse, hegn/terrasseafskærmning, terrasseoverdækninger, pergolaer, markiser o. lign. jfr. bl.a. Lokalplan 336 og Kvalitetsprogrammet for Ullerødbyen.
- Alle tilbygninger skal godkendes af kommunen, uanset f.eks. bygningsreglement er overholdt. Ved tilbygninger forstås udvidelse af boligen, integrerede carporte og udestuer, der altid vil kræve byggetilladelse. Hvis der er tale om udvidelse af f.eks. et udhus, en enkeltstående carport eller en overdækning der overholder regler i BR10, skal der alene ansøges en godkendelse i forhold til Lokalplanens § 8.5.
- Hillerød Kommune er bygningsmyndighed. Ullerødbyen Grundejerforening har alene en udtaleret. Dette fælles koncept er tiltrådt af Hillerød Kommune indtil andet besluttet.

Indtil andet evt. indstilles fra og godkendes for de enkelte delområder med rækkehuse, kædevillaer og etagebyggerier, gælder nedenstående retningslinjer:

RETNINGSLINIER:

Afskærmning for affaldsbeholdere

Placering af affaldsbeholdere skal ske på egen grund (ikke mellem skel og fortov) eller på etagebyggeriernes indrettede plads herfor.

Etablering af afskærmning for affaldsbeholdere skal ske i ensartet udtryk i de enkelte delområder. Løsningen skal som udgangspunkt udformes i træ, samme træ (type, dimension og stil) som udhus og farve (farvekode) som udhus og udhæng. Løsningen skal være vinkelret på vejen (adgang fra indkørslen), således det i mindre grad appellerer til at være "offentlige" affaldsbeholdere.

Maksimumhøjde er 150cm, således afskærmningen maksimalt flugter med maksimumhøjde for hæk mod vej på visse særlig godkendte vejstykker.

Afskærmninger jfr. ovenfor kan etableres uden godkendelse. Øvrige løsninger skal behandles særskilt, dvs. nabohøring og indstilling til grundejerforeningen, der konceptuelt skal ligge inden for rammen om ensartet udtryk.

Udhuse/udvidelse af disse

Etablering af udhuse skal være godkendt af kommunen, jfr Lokalplan 336 §8.5 - efter et samlet principgodkendt projekt for den pågældende bebyggelse udarbejdet af delområdet forenet og/eller grundejerforeningen, herunder materialevalg, farve m.v. Det er ikke tilstrækkeligt at bygningsreglementet er overholdt jfr. byplanen.

Hvis byggeriet/udvidelsen medfører en overskridelse af de tilladte max.20m² for rækkehuse vil byggeriet ligeledes kræve en byggetilladelse.

Udgangspunkt er at etablering af udhuse og udvidelse/justering af disse, sker i ensartet trætype og farve (farvekode som udhæng på bolig) og der sikres bevaret et ensartet udtryk, herunder valg af evt. tag, døre og vinduer som i boligen i øvrigt.

Hegn/terrasseafskærmning

Hovedreglen for området generelt, er åbne haver mod vej og fællesområder. Det er således kun i særlige tilfælde i visse delområder/bebyggelser, at der er givet dispensation fra Hillerød Kommune til at have en hæk mod vej og evt mod indre fællesområde ifm. tæt bebyggelse.

Der er for bebyggelserne rækkehusene indre Åbuen givet dispensation fra Hillerød Kommune til der kan etableres hæk 30 cm inden for skel og på maks. 2/3 af grundens bredde mod vej - og op til 150 cm i højde (spiræa). Mod indre fællesområde er der tilsvarende givet dispensation til at opsætte hæk på op til 150 cm i højden og op til 180 cm. fsva. de sydlig/højtliggende rækkehuse på indre Åbuen, af hensyn til begrænsning af udsyn ned i de tætliggende haver pga. væsentlig niveauforskydning.

Den dispensation der er meddelt til rækkehusbebyggelsen i Åbuen er bl.a. begrundet med de små haver, samt særligt at nogle af husene har deres primære opholdsarealer på vejsiden af huset og har brug for privatliv. Disse forhold vil også blive lagt til grund for øvrige rækkehuse der kan sidestilles med Åbuens rækkehusbebyggelse for indhentning af evt. lignende dispensation. Der er således p.t. (april 2015) ikke andre dispensationer en de her nævnte.

M.h.t til hække mellem vej og parcelhusene (mod vej), er det Hillerød Kommunes vurdering, at man sagtens med spredt og "uens" beplantning kan skabe privatliv i haven indenfor bestemmelserne. Det er den klippede hæk man forsøger undgået for at fremme udtrykket om åbenhed, da det vil give et markant anderledes udtryk i boligområdet end lukkede haver med klippede lukkede hække.

Der er for bebyggelsen indre Solbuen og bebyggelsen Solbuen/Søbuen bestemt bøg (d.v.s. også ind mod Søbuen). Ligesom der er bestemt spiræa for bebyggelsen indre Åbuen og bebyggelsen Åbuen/Søbuen, dvs. også ind med Søbuen. Bebyggelsen indre lille Søbuen er spiræa som for Søbuen generelt. Bebyggelsen indre store Søbuen vil skulle benytte spiræa, selvom der for visse dele af buen i modsatte side vil være benyttet bøg (mod Solbuen) og spiræa (mod Åbuen). Dette er kompromiset for at holde det så ens som mulig i samme bebyggelse og fællesområderne.

Etablering af hegn i skel mod naboer og evt. stier må som hovedregel kun ske ved etablering af levende hegn (bevoksning/hæktype) som gældende for bebyggelsen og maks. højde er 180 cm jfr. lokalplanen og hegnsloven.

Der er dog undtagelse vedr. rækkehuse, hvor der kan etableres en havemur, hegn eller hæk 2 meter ud fra bolig mod indre fællesområde og op til 2 meter højt som afskærmning mod nabo/sti. Etableres et sådant er henstillingen, at såfremt dette ikke sker som levende hegn, at det sker ensartet og i træ. Der forudsættes enighed mellem naboer om opsættelse af træhegn i skel.

Træhegn generelt skal være samme trætype og farve som udhuse. Udførslen af træhegn og terrasseafskærmning anbefales med beklædning på begge sider af stolper, så udtryk bliver ensartet fra alle sider.

Fritstående afskærmninger og havemure kræver ingen særskilt godkendelse, men her opfordres til at disse også udføres ensartet og i træ som udhuse og samme farve. Der kan ikke nægtes havemure opføres i murværk, med mindre der for bebyggelserne er vedtaget andre bestemmelser, hvilket der p.t. ikke er. Vælges opførsel af havemure skal dette dog være i samme sten som for huset, således vi følger princippet om opnåelse af ensartet udtryk.

Terrasseoverdækninger og pergolaer

Etablering af terrasseoverdækninger skal godkendes af kommunen, herunder materialevalg, farve m.v - efter et samlet koncept for bebyggelsen jf. Lokalplanens § 8.5.. Det er ikke tilstrækkeligt, at bygningsreglementet er overholdt.

Pergolaer sidestiller vi med terrasseoverdækninger, men skal ikke godkendes af kommunen.

Udgangspunkt er etablering i så let en konstruktion som mulig i træ og evt. med glastag. Træ i samme type og dimension som udhus samt farve. Øvrige løsninger skal behandles særskilt, d.v.s. nabohøring og indstilling til grundejerforeningen, der konceptuelt skal ligge inden for rammen om ensartet udtryk.

Markiser

På boligernes havefacade må der opsættes ensartede markiser. Der kan uden særskilt godkendelse hos bygningsmyndigheden (Hillerød Kommune), opsættes markise med dug i råhvid uden mønster. "Arme og kasse" skal som udgangspunkt være i samme farve som vinduesrammer. Andre løsninger skal leve op til koncept-princip og skal godkendes.

Antenner/paraboler

Opsætning af antenner og paraboler kræver godkendelse i grundejerforeningen, idet der henvises til som udgangspunkt at benytte fælles antenneanlæg (kabeltv er indlagt i alle boliger)

Opsættelse forudsætter særlige behov og at de ikke er beskæmmende, samt placering foretages så neutralt som muligt.

Nærværende regler og retningslinier er som indledningsvis nævnt gældende indtil evt. individuelle projekter for de enkelte delområder (bebyggelser) indstilles til bestyrelsen og endeligt godkendes af bygningsmyndigheden (Hillerød Kommune). Indstillinger skal være begrundet i flertal i de enkelte delområder.