

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 region- 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

Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6

Grundlaget for lokalplanen

Indledning	7
Status for området før planen	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens idémæssige indhold	15

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	19
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	20
§ 3 Områdets anvendelse	20
§ 4 Udstykninger	22
§ 5 Veje, Stier og Parkering	23
§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske Anlæg	27
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 9 Ubebyggede arealer	34
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	42
§ 11 Grundejerforeninger	42
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	43
§ 13 Ophævelse af lokalplan	44
§ 14 Deklarationer	45
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	46

Kortbilag A - lokalplanens afgrænsning

Kortbilag B - hovedområder, delområder, veje og stier

Kortbilag C - etageantal, byggezoner og beplantninger

Kortbilag D - snit af boligvej og beplantningsplan

Illustrationskort E - bebyggelsesplan

Illustrationskort F - snit af bebyggelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget rammelokalplan nr. 336 Ullerødbyen Syd - Bykvarter Vest.

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 lokalplan 336 endeligt.

Indsigelsesbehandling

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

Indsigelserne gav anledning til følgende ændringer i lokalplan 336:

Varmeplanlægning

slettes:

~~Der er udarbejdet et projekt jf. Energistyrelsens projektbekendtgørelse, hvor det fastsættes at området forsynes med fjernvarme (lavtemperaturområde), der kan suppleres med fælles og individuel solvarme. Projektet har været i forhøring hos de berørte energiforsyningsselskaber og myndigheder, og den endelige varmeplan udarbejdes sideløbende med lokalplanprocessen.~~

Tilføjes:

Området forsynes med fjernvarme (lavtemperaturområde), der kan suppleres med fælles og individuel solvarme.

Til § 5.3 tilføjes:

Boligveje udlægges som private fællesveje.

I § 7. 1 ændres følgende:

Indenfor delområde 10 må der opføres etagebyggeri til boligformål med en bebyggelsesprocent på max. ~~30~~ **31** %.

Til § 7.2 tilføjes:

For delområde 3,4 5,6, og 7

Bebyggelsens indbyrdes afstandsforhold fastlægges efter en konkret vurdering. Der skal tages udgangspunkt i en mindste afstand mellem bygningerne svarende til 1,4 * bygningens højde.

Til § 14.1 tilføjes:

Deklaration om byggelinjer m.v lyst den 23.03.1931 på matr. nr. 3 a Freersvang, Ullerød.

Kortbilag B og C

Afgrænsningen af delområde 6 ændres så det ikke omfatter beplantningsbæltet.

Offentlig bekendtgørelse

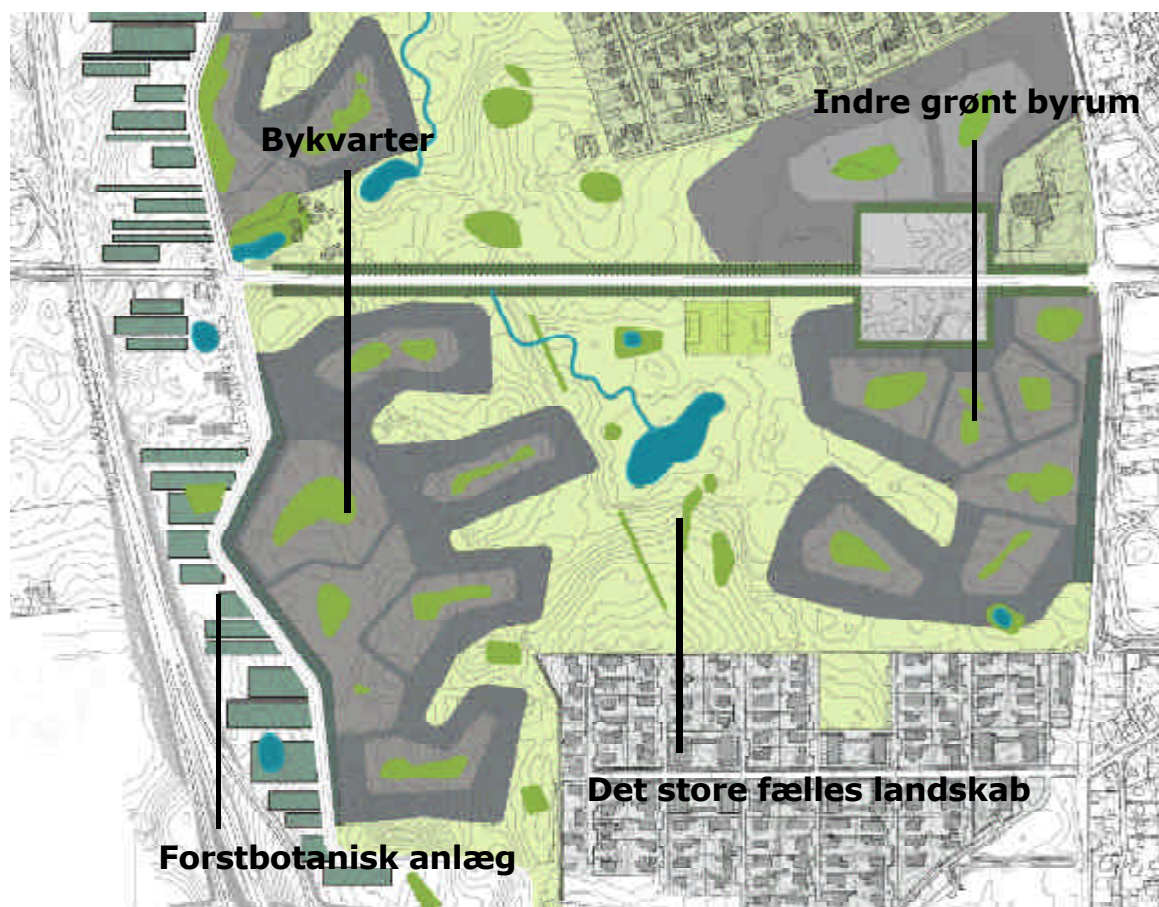
Den endelige lokalplan er offentligt bekendtgjort i Hillerød Posten den 28. juni 2006. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser.

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 336 for Ullerødbyen Syd - Bykvarter Vest.

Planlægningen af Ullerødbyen går helt tilbage til starten af halvfjerdserne, hvor der blev udarbejdet en helhedsplan for Ullerødbyen, der dog aldrig blev endeligt vedtaget. I de senere år er der i takt med at Hillerød er blevet udbygget opstået et stigende behov for arealer til boliger. Derfor besluttede Hillerød Byråd i 2003 at afholde en idékonkurrence om en helhedsplan for en ny bydel – Ullerødbyen. Vinderforslaget udarbejdet af Stig L. Anderssons Landsskabsarkitekter/Dorthe Mandrup, var et visionært forslag, hvor nærheden til naturen og det landskabelige udgjorde et centralt element i den nye bydel. Helhedsplanen for bydelen har efterfølgende udgjort grundlaget for den videre planlægning af den nye bydel. Helhedsplanen er ind-



gået i Hillerød kommunes Planstrategi 2003 og Kommuneplan 2005.

Hele Ullerødbyen dækker et areal på 150 ha og skal efter planen indeholde ca. 1.500 boliger, institutioner, butikker og plejeboliger, når bydelen er fuldt udbygget.

Med denne lokalplan 336 og lokalplan nr. 335 for naboområdet mod øst, tages der hul på den første etape af Ullerødbyen, hvor helhedsplanens overordnede retningslinier konkretiseres på lokalplanniveau.

Status for området før planen

Lokalplanområdet er på ca. 31 ha og er beliggende i den sydvestlige del af den fremtidige bydel; Ullerødbyen. Området er mod nord afgrænset af Frederiksværksgade og landbrugsarealer nord her for, mod øst af Ålholmparken og landbrugsarealer, der skal rumme den fremtidige sydlige del af Ullerødbyens Bykvarter Øst (omfattet af lokalplanforslag nr. 335), mod syd af Herredsvejen og mod vest af Hillerød-motorvejen.

I lokalplanområdet er der bebyggelse ved Frederiksværksgade 161, 165 og 167. Bygningerne forudsættes fastholdt ved lokalplanens realisering. Størstedelen af lokalplanområdet anvendes i dag til dyrkning af landbrugsafgrøder.

Terrænet fremstår med svage bløde bakker med det laveste punkt i nordvest (kote 21) og det højeste punkt i syd (kote 31). Der er enkelte våde lavninger og mindre søer. Der er få vejtræer langs Frederiksværksgade, beplantning ved bygningerne på de eksisterende ejendomme, der er et beplantet område mellem de eksisterende ejendomme og Hillerød-motorvejen og 2 levende hegn. Beplantningen forudsættes delvist erstattet med grønne elementer fastsat i denne lokalplan delvist bevaret som en del af det forstbotaniske anlæg mod motorvejen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning **Regionplanlægning**

I Regionplan 2005 er lokalplanområdet 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

Byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg nr. 2 til kommuneplan 2005.

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplantillæggets rammeområder 5.B.13.

Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen for enkeltområde 5.B.13, at anvendelsen skal være boligformål; åben-lav, tæt-lav og etageboliger, offentlig service samt rekreative områder og tekniske anlæg.

Max. bebyggelsesprocent:

-åben-lav boligbebyggelse: 25%

-tæt-lav boligbebyggelse: 35%



-etageboligbebyggelse: 40%.

Max. antal etager:

-åben-lav boligbebyggelse: 1½

-tæt-lav: 2

-etageboligbebyggelse: 2½.

Der udlægges areal til et større rekreativt område, der skal fungere som et indre landskab for bydelen.

Området overføres til byzone.

Kommuneplantillægget fastsætter en etapeopdeling af udbygningen for hele Ullerødbyen. Denne lokalplan ligger indenfor 1. etape.

Det er en forudsætning for endelig vedtagelse af lokalplan nr. 336 at kommuneplantillæg nr. 2 og rammelokalplan 334 vedtages.

Rammelokalplan 334

Der er sideløbende med denne lokalplan udarbejdet en rammelokalplan for hele den sydlige del af Ullerødbyen. 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.

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 37 lyst på matr. nr. 3 x, Ullerød By, Ullerød, hvilket formentlig skyldes at nogle af områderne indenfor byplanvedtægt nr. 37 er udstykket fra matr. nr. 3 x. Byplanvedtægt nr. 37 aflyses på matr. nr. 3 x ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Matr. nr. 13, Ullerød by, Tjæreby, er omfattet af byplanvedtægt nr. 53.

Byplanvedtægt nr. 53 aflyses på matr. nr. 13, Ullerød by, Ullerød ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Note: Byplanvedtægt nr. 53 og lokalplan nr. 280 er lyst på matr. nr. 3b, Ullerød by, Ullerød, som er hovedmatriklen for en samlet ejendom, der også omfatter matr. nr. 11 og 12, Freersvang, Ullerød og matr. nr. 13, Ullerød by, Tjæreby.

Byplanvedtægt nr. 53 og Lokalplan nr. 280 er ikke gældende på matr. nr. 11 og 12, Freersvang, Ullerød.

Veje og Stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra henholdsvis Frederiksværksgade og Herredsvejen. Der skal anlægges en stamvej, der løber mellem Frederiksværksgade og Herredsvejen og fra denne stamvej gives der vejadgang via adgangsveje til områdets boligveje.

Boligvejene i hovedområderne er planlagt efter principper om indbygget naturlig lav hastighed og høj mobilitet. Derfor er boligvejene opbygget af mindre sammenhængende vejsystemer med relativt få, lange, lige strækninger og uden blinde veje. Denne vejstruktur er valgt for at følge bystrukturens organiske form og medvirker derved til at give det nye bykvarter identitet.

Boligvejene vil som udgangspunkt alle blive opbygget af et vejprofil med en relativ lille vognbane, hvor der er fortov i den ene side af vejen og græsabat og vejtræer i den modsatte side.



Lokalplanområdet vil blive dækket af et fintmasket stisystem. Rygraden udgøres af de eksisterende skolecykelstier langs Frederiksværksgade og omkring Ålholmparken.

Igennem bykvarteret løber 2 gennemgående stier fra

syd til nord, der forbinder bykvarteret med skolestierne. De nye stiforbindelse skal etableres, så de dels forløber ad stier i eget tracé og dels på boligvejene. Boligvejene vil de fleste steder i bykvarteret fungere som naturlige stiforbindelser, da trafikken vil få et omfang og hastighedsniveau, der er foreneligt med cykeltrafik.

Mellem det indre fælles landskab og boligvejene vil der flere steder være stiforbindelser, der skal sikre let adgang til landskabe. I landskabet etableres der naturstier og herudover forventes et net af trådte stier.

Trafik

Udviklingen af Ullerødbyen vil medføre øget trafik på de omkringliggende veje. I miljøvurderingen af rammelokalplan nr. 334 er der redegjort for den forventelige stigning i årsdøgntrafikken i 1. etape af Ullerødbyen, når Ullerødbyen er fuldt udbygget.

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.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til separat-kloakering.

Varmeplanlægning

Området er beliggende indenfor det varmeplanlagte område. Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Området forsynes med fjernvarme (lavtemperaturområde), der kan suppleres med fælles og individuel solvarme.

Vand- og Elforsyning

Hovedparten af området skal vandforsynes fra Ullerød Vandværk, mens en mindre del (eksisterende ejendomme ved Frederiksværksgade) skal forsynes fra Harløse Vandværk.

Området vil blive tilknyttet NESAs Elforsyning.

Ledningsanlæg

Der er indenfor lokalplanens område overordnede gasledninger med tilhørende elkabler langs motorvejen, gastrykudligningsstation på matr. nr. 3 d, Freersvang, Tjæreby, overordnede ledninger for vand og el ned gennem det store fælles landskab og gasledninger langs Frederiksværksgade. Disse ledninger og anlæg skal respekteres, og adgangen til dem sikres.

Museumsloven

Nordsjællands Folkemuseum 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 blevet fundet flere flinteredskaber fra den yngre stenalder og i den nordlige del er der gjort fund af jægeres redskaber 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.

Naturbeskyttelseslov

I lokalplanområdet er der vådområder og søer, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanområdet er planlagt således at disse områder bevares.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet 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.

Lov om Miljøvurdering

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen pligt til at foretage miljøvurdering af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Hillerød Kommune har miljøvurderet rammelokalplan nr. 334, der dækker 1. etape af Ullerødbyen. Rammelokalplan nr. 334 dækker også denne lokalplans område. Kommunen har derfor valgt, at miljøvurderingen af rammelokalplan 334 udgør en samlet miljøvurdering, der også omfatter en miljøvurdering af denne lokalplan. I miljøvurderingen af rammelokalplan nr. 334 er de naturundersøgelser som har indgået i den overordnede planlægning for Ullerødbyen inddraget.

Byøkologi og Ressourcer

Det er byrådets hensigt, at der ved nybyggeri så vidt muligt, søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affald, vandforsyning og spildevandsrensning. Der henstilles til, at der ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men at der også tages hensyn til fremtiden fx. ved afsætning af plads til fremtidige affaldssystemer og genbrugsfraktioner.

Det forventes, at der anvendes miljørigtig projektering, så miljøpåvirkninger mindskes og der tages hensyn til fremtidig behov/mulighed for vedligeholdelse og genbrug.

I vedtægterne for grundejerforeningerne henstiller Hillerød Kommune til, at der fastsættes retningslinjer

for brugen af brændeovne og valg af typer for at mindske den lokale udledning af skadelige stoffer og partikler, ligesom der bør fastsættes krav til vand-, varme- og el-besparende installationer samt vedligeholdelse af ubebyggede arealer uden brug af pesticider, undtaget midler godkendt til økologisk dyrkning.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kildepladszoner, men er i Regionplan 2005 beskrevet som værende område med særlige drikkevandsinteresser.

Støj

Området grænser op til Frederiksværksgade, Hillerød-motorvejen og Herredsvejen.

Lokalplanen udlægger arealer til støjvold og afstands-zoner i boligområderne i forhold til disse veje.

Det er en forudsætning for byggetilladelse for ny boligbebyggelse, at støjniveauet kan overholde gældende grænser, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.

Det skal sikres, at der ved boligerne er et maksimalt støjniveau på 55 dB(A) på mindst én af boligens facader samt på primære udendørs opholdsarealer. Det indendørs støjniveau må jf. bygningsreglementets bestemmelser maksimalt være 30 dB(A).

Der kan arbejdes med volde, skærme, særligt støjdæmpende vinduer m.v.

Forurening

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

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen skal give det planmæssige grundlag for at udbygge et nyt bykvarter med boliger, veje og grønne områder. Bykvarteret er ét ud af flere nye kommende bykvarterer, der tilsammen udgør den nye bydel Ullerødbyen.

Overordnet set er Ullerødbyen planlagt som en ny by-

del, 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. 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.

Bydelen opbygges efter miljømæssige principper der skal sikre lavt energiforbrug, anvendelse af miljørigtig energi og en mindskelse af ressourceforbrug.

I bykvarter vest er der tre hovedområder. Hvert hovedområde indeholder både parcelhuse, rækkehuse og etagehuse, så der er en blandet sammensætning af boligtyper. Hvert hovedområde har sin egen adgangsvej



som hænger sammen med et lukket vejnet for det enkelte hovedområde. Mellem hovedområderne skal der kun være adgang for bløde trafikanter.

Overgangen mellem landskabet og enfamiliehusene skal holdes i et udtryk, der både imødekommer ønsket om en vis grad af privathed, men også ønsket om at bevare et naturligt åbent udtryk i forhold til overgangen mellem naturen i det store fælles landskabsrum og den enkelte have.

I det store fælles landskab skal der være mulighed for

at lave aktiviteter. Fælleden skal bruges af de folk der bor og kommer i området. Der gives derfor mulighed for permanente aktiviteter som fodboldbane og naturlegeplads, men også for midlertidige aktiviteter som bålpladser og mindre boldbaner. Plejeniveauet er lavt så landskabet får et naturligt udtryk.

Mellem bykvarteret og motorvejen etableres der et forstbotanisk anlæg, der også skal etableres på støjvolden. Det forstbotaniske anlæg bliver med sin mange forskelligeartede træer et vigtigt visuelt og rekreativt element i den nye bydel.

Inde i bykvarteret skal boligområderne opbygges omkring indre grønne byrum. Derved skal det sikres at alle boliger får direkte adgang til naturen. De indre grønne byrum er mere bearbejdede og har et højere plejeniveau end det store fælles landskab.

Betegnelsen indre grønne byrum refererer til at det store fælles landskab opfattes som det ydre. Boligerne i de indre boligområder kan derfor disponeres så de ligger frit placeret i de indre grønne byrum eller omslutter dem.

I bykvarteret er vejene formet på en helt speciel måde. Forløbet af vejen er afpasset byens form i forhold til landskabet. Samtidig er forløbet planlagt så lange lige



strækninger undgås og derved indbygges en naturlig hastighedsdæmpende effekt. Der er heller ingen

blinde boligveje i kvarteret. Derved afvikles trafikken bedre i boligområderne og vendepladser undgås. Boligvejene skal fungere som grønne byrum, der formidler kontakten mellem de forskellige boligtyper, der ligger på begge sider af boligvejene. Langs boligvejen skal der derfor arbejdes med det grønne præg i form af vejtræer, græs, græsarmeringer og bunddækkebeplantninger.

Lokalplanområdet forventes at komme til at rumme 250-350 boliger.

Lokalplanens bestemmelser

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 skabe det planmæssige grundlag for et nyt varieret og attraktivt bykvarter med boliger, institutioner og grønne områder, som en del af den nye bydel; Ulle-rødbyen,

- at skabe en klar struktur med boligområder, der strækker sig som tunger ud i et stort fælles landskab og hvor der skabes indre grønne rum i de samlede bebyggelser, således at flest mulige boliger kommer til at ligge ud til landskabet og at grønne og rekreative kvaliteter kommer til at præge hele bykvarteret,

- at fastlægge den matrikulære plan for bydelens udstyknings,

- at sikre, at de eksisterende landskabsformer i videst muligt omfang bevares og at der bliver bløde, naturlige terrænmæssige overgange mellem de forskellige områder og veje/stier og at landskabsformerne bliver synlige bl.a. ved en vis åbenhed i afgrænsningen af de parcelhushaver, der danner overgangen fra det store fælles landskab til boligvejene,

- at sikre, at alle tæt-lav- og etageboligområder bebygges i og omkring et indre grønt byrum, der skal have en størrelse, så de kan være anvendelige som fælles socialt og fysisk opholdsareal for beboerne og som samler og fremhæver bebyggelsen som noget særligt, og giver beboerne mulighed for at opleve naturen tæt på deres egen bolig,

- at udlægge areal til den offentlige vej stamvejen, med tilslutningsanlæg på Frederiksværksgade,

- at fastlægge placeringen og udformningen af boligvejene så der opnås en vejstruktur med sammenhængende veje, der muliggør trafikalkirkulation, men vanskeliggør høje hastigheder,

- at sikre en god tilgængelighed mellem bycenter, boligområder, naboområder og det store fælles landskab via sammenhængende stinet,

- at sikre adgangsforhold, parkeringsarealer og opholdsarealer til de arbejdspladser og boliger, som lokalplanen giver mulighed for.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter:

- del af matr. nr. 2b, del af 3x og del af litra „b“, Ullerød By, Ullerød,
- hele matr. nr. 3a, 11, 12, 20a, Freersvang, Ullerød,
- del af matr. nr. 1aa, hele matr. nr. 13, del af litra „x“ og del af litra „ai“, Ullerødby, Tjæreby,
- hele matr. nr. 3c og 3d, Freersvang, Tjæreby, samt alle matrikler, der efter den 1. januar 2006 udstykkes indenfor lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 til 14 som vist på kortbilag B.

Lokalplanområdets boligområder deles i 3 hovedområder I, II og III der består af henholdsvis delområde 1, 5 og 6, delområde 2, 7 og 10, delområde 3, 4, 8, 9 og 11.

2.3

Ved byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan nr. 336 overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde 1, 2, 3 og 4 må kun anvendes til åben/lav

enfamilieboliger samt eventuelle fællesfaciliteter/områder.

Delområde 5, 6, 7, 8 og 9 må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse/dobbelthuse samt fællesfaciliteter og fælles indre grønne rum.

Delområde 10 og 11 må kun anvendes til etagehusbebyggelse samt fællesfaciliteter og fælles indre grønne rum.

Delområde 12 må kun anvendes til åben-lav enfamilieboliger. Der må ikke opføres/indrettes yderligere boliger inden for området (der er 2 eksisterende boliger indenfor området).

Delområde 13 må kun anvendes til ubebygget afstandszone i forhold til overordnede veje. Afstandszonen må anvendes til støjvold med forstbotanisk anlæg primært mod Hillerød motorvejen og solvarmeanlæg, langtidsparkeringspladser og andre tekniske anlæg primært mod Herredsvejen.

Note: Det forstbotanisk anlæg er nærmere beskrevet i rammelokalplan nr. 334.

Delområde 14 må kun anvendes til samlet offentligt tilgængeligt rekreativt naturområde, der skal fungere som et stort fælles landskab for bydelen. Området må indeholde anlæg til sports- og fritidsaktiviteter, såsom søer, fodboldbaner og naturlegeplads.

Note: Der kan drives liberalt erhverv som enmandsvirksomhed fra den enkelte bolig. Det er en forudsætning, at det er en type erhverv der normalt kan udøves i et beboelsesområde, at ejer bebor ejendommen, og at denne fortsat har karakter af beboelse. Der vil kun blive tilladt minimal skiltning (svarende til et A3-format), og skiltning må ikke bryde områdets karakter af boligområde. I åben-lav områder skal parkering kunne finde sted på egen grund. Ved tæt/lav og etageboliger må der kun være tale om et minimalt parkeringsbehov (ca. 2 pladser), og det må ikke være til gene for de omkringboende.

3.2

Generelt

Der er bopælspligt i nye boliger.

Der kan indenfor lokalplanområdet fastholdes og etableres tekniske anlæg, såsom hovedforsyningsledninger, transformatorer, sparebassiner m.v. samt rekreative anlæg, såsom legepladser, borde, bænke, bålpladser m.v.

§ 4 Udstykninger

4.1

I delområde 1, 2, 3 og 4 må udstykning foretages i overensstemmelse med den på kortbilag C viste struktur i udstykningsplanen. Grundene skal minimum være på 500 m² og maksimum være på 1.000 m², og hovedvægten skal være på grunde på ca. 700 m².

Note: Med hovedvægten menes der, som minimum, at 75 % af grundene skal være meget tæt på 700 m².

I delområde 5, 6, 7, 8 og 9 må der foretages udstykning som storparceller svarende til delområdernes udstrækning jf. kortbilag C. Der er mulighed for udstykning af den enkelte tæt-lav bolig med tilhørende mindre have. De private havers størrelse skal afpasses, så der udlægges reelle, brugbare arealer til indre grønne byrum.

Note: Se også § 9.5.1 om indre grønne byrum.

I delområde 10 og 11 må der foretages udstykning som storparceller svarende til delområdernes udstrækning jf. kortbilag C. Der kan ske opdeling i ejerlejligheder, ske sokkeludstyknings og/eller bolig kan udstykkes med tilhørende friarealer.

I delområde 12 må der foretages arealoverførelse som vist på kortbilag C.

4.2

Stamvejen og øvrige veje vist på kortbilag B skal udskilles matrikulært.

Boligstier a-b-c, f-g-h-i-j-k-l-m-n og x-y skal udskilles på de strækninger, hvor de ligger i eget tracé. Øvrige boligstier, lokalstier og stipassager vist på kortbilag B kan udskilles. Stier i delområde 13 og 14 skal ikke udskilles. Interne veje og stier i tæt-lav og etageboligområder kan udskilles.

4.3

Der kan ske udstykning af tekniske anlæg uanset grundstørrelse, herunder også arealer hvor forurenede jord eventuelt tillades placeret.

§ 5 Veje, Stier og Parkering

5.1 vejadgang

Adgangspunkter

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via 2 hovedadgangspunkter jf. kortbilag B:

- A - krydset mellem stamvejen og Frederiksværksgade,
- B - krydset mellem stamvejen og Herredsvejen.

Delområde 12 skal fortsat have vejadgang fra egen eksisterende stikvej til Frederiksværksgade.

Stamvejen giver vejadgang til adgangsveje og boligveje.

Note: Frederiksværksgade inkl. parallelle stier, Herredsvejen, stamvejen og stier omkring Álholmparken er offentlige veje/stier.

Alle adgangsveje, boligveje, landskabsstier, boligstier, lokalstier og stipassager er private fællesveje/fællesstier.

5.2 Boligveje

Boligveje udlægges som private fællesveje.

Boligområderne skal have vejadgang via et system af boligveje med en sammenhæng, et omfang og en placering som vist på kortbilag B.

Boligvejene skal udformes, så der er mulighed for cirkulation uden blinde veje.

5.3 Stamvejen

Der udlægges areal til stamvej til betjening af boligom-

råder 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

Vejens tracé skal tage udgangspunkt i det naturlige terræn for derved at understøtte den visuelle opfattelse af landskabets naturlige bevægelser.

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.

5.4 Stier jf. kortbilag B

Der skal være en boligsti a-b-c-d-e fra Frederiksværksgade og ind i bykvarteret og en boligsti fra Ålholmparken, gennem boligområderne og op til Frederiksværksgade f-g-h-i-j-k-l-m-n. Stien d-e er vist med et principielt forløb, hvis forløb kan afvige afhængigt af byggeriets udformning.

På nogle strækninger skal stierne være i eget tracé og på andre strækninger er stierne sammenfaldende med boligvejene.

Der skal være en overordnet offentlig sti x-y fra boligområderne til Herredsvejen.

Jf. kortbilag B skal der være en række lokal stier. Disse stier løber hovedsagligt, i modsætning til boligstierne, ude i det store fælles landskab.

Jf. kortbilag B skal der være en række stipassager, der skal give mulighed for adgang fra boligområderne til delområde 14 - bydelens store fælles landskab.

Naturstier i delområde 13 og 14 skal forbindes med stipassagerne fra boligområderne. Forløbet af naturstierne kan afvige fra forløbet vist på kortbilag B, hvis der derved opnås en bedre stibetjening af området.

I delområde 12 skal naturstier forløbe af den eksisterende adgangsvej frem til Frederiksværksgade.

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

Offentligheden skal have adgang til alle stier.

5.5 Udlæg

Note: Bestemmelser om Frederiksværksgade er fastsat i rammelokalplan nr. 334.

Jf. vejprofil på kortbilag D skal:
Stamvejen i udlæg være 17 m.

Adgangsveje i udlæg være 9 meter brede med en kørebanebredde på minimum 5 meter.

Boligveje i udlæg være 9 meter brede med en kørebanebredde på minimum 4,5 meter.

Boligvejene i de tre hovedområder, henholdsvis delområde 1, 5 og 6, delområde 2, 7 og 10 og delområde 3, 4, 8, 9 og 11 skal jf. § 8.6 have hver deres karakter og indgå i hovedområdet samlede karakter med hensyn til udformning af rabat samt plante- og farvevalg.

Fortov ved adgangsveje:

Fortov med en bredde på minimum 1,3 m skal etable-

res i den ene side af adgangsvejene.

Fortov ved boligveje:

Fortov med en bredde på minimum 1,0 m skal etableres i den ene side af boligvejene.

På strækninger, hvor der på den ene side af vejen er åben-lav bebyggelse og på den anden side tæt-lav bebyggelse, skal fortovet være på den side af vejen, der vender mod den tæt-lave bebyggelse.

Sti a-b-c-d-e og sti f-g-h-i-j-k-l-m-n skal på strækninger, hvor de løber via boligvej samtænkes med fortovs-placeringen, så der bliver et logisk forløb for gående. På øvrige strækninger skal de have et udlæg med en bredde på 3 meter med en asfaltbelægning på minimum 2,5 meter.

Lokalstier skal i udlæg være 2,5 meter brede og skal have en belægning med grus.

Stipassagerne vist med særlig signatur på kortbilag B, der går mellem boligveje og delområde 14 skal i udlæg være 2,5 meter brede med græs eller grus.

5.6 Trafik

Boligvejene og interne veje og parkeringspladser i delområde 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 skal indrettes så renovationsbiler kan cirkulere/vende.

Der skal være adgang for redningskøretøjer (herunder redningsarealer ved etageboliger), flyttebiler o.lign.

Note: Der kan med hensyn til redningsveje og redningsarealer henvises til kommunens hjemmeside. Oplysninger ligger p.t. på www.hillerod.dk>service til dig>redningsberedskab>gældende regler for brand og redningsarealer.

Der gøres opmærksom på, at der jf. § 9.3 skal godkendes et projekt for bl.a. interne veje, parkering og stier.

5.7 Parkering

Der skal udlægges og anlægges et areal til parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, 1½

parkeringsplads pr. tæt-lav- og etagebolig, ½ parkeringsplads pr. ungdoms- og ældrebolig. I etagebolig-områder skal der desuden indrettes 1 handicap-parkeringsplads pr. 25 parkeringspladser.

Langs boligvejene skal der jf. illustration på kortbilag D, på strækninger etableres mulighed for gæsteparkering.

Der skal i delområde 10 og 11 etableres samlede områder nær opgange/indgange til cykelparkering, der skal tilpasses bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske Anlæg

6.1

Der er indenfor lokalplanens område overordnede gasledninger med tilhørende elkabler langs motorvejen, gastrykudligningsstation på matr. nr. 3 d, Freersvang, Tjæreby, overordnede ledninger for vand og el ned gennem det store fælles landskab og gasledninger langs Frederiksværksgade.

Disse ledninger og anlæg skal respekteres, og adgangen til dem sikres.

6.2

Nye ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

6.3 Solvarmeanlæg

Der kan etableres solvarmeanlæg i de to zoner der er vist på kortbilag B. Den del af solvarmeanlægget der etableres i zonen mellem stamvejen og boligbebyggelsen må kun opføres på støjvoldens sydside, således at anlægget ikke ses fra boligbebyggelsen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten må indenfor delområde 1, 2, 3 og 4 for åben-lav bebyggelse ikke overstige 25 % indenfor den enkelte parcel.

Indenfor delområde 5 må der opføres tæt-lav boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på max. 30%.

Indenfor delområde 6 må der opføres tæt-lav boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på max. 30 %.

Indenfor delområde 7 må der opføres tæt-lav boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på max. 30 %.

Indenfor delområde 8 må der opføres tæt-lav boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på max. 30 %.

Indenfor delområde 9 må der opføres tæt-lav boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på max. 32 %.

Indenfor delområde 10 må der opføres etagebyggeri til boligformål med en bebyggelsesprocent på max. 31 %.

Indenfor delområde 11 må der opføres etagebyggeri til boligformål med en bebyggelsesprocent på max. 39 %.

Bebyggelsesprocenten for delområde 1-11 svarer til en overordnet bebyggelsesprocent på ca. 12,3 % for den andel af matriklerne 3 x Ullerød By, Ullerød, matr.nr. 3 a, 11 og 12, Freersvang, Ullerød, matr. nr. 13, Ullerød By, Tjæreby og matr. nr. 3c Freersvang, Tjæreby, der er beliggende inden for dette lokalplanområde.

Note: Der skelnes mellem hovedbebyggelsen kaldet boligbebyggelse og småbygninger, som garager, carporte, udhuse, renovationsskure, legehuse, drivhuse m.v.

7.2 Placering

Åben-lav boligbebyggelse skal i delområde 1, 2, 3 og 4 placeres minimum 2,5 meter fra skel.

Note: Integrerede carporte/garager regnes som del af hovedhuset. Dermed skal de placeres minimum 2,5 m fra skel.

Tæt-lav og etageboligbebyggelse skal i delområde 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 placeres minimum 2,5 meter fra skel.

I delområde 5, 6, 7, 8 og 9 skal bebyggelsens indbyrdes afstandsforhold fastlægges efter en konkret vurdering. Der skal tages udgangspunkt i en mindste afstand mellem bygningerne svarende til $1,4 \cdot$ bygningens højde.

Åben-lav boligbebyggelse skal i delområde 12 placeres indenfor de på kortbilag C viste byggefelter.

7.3 Småbygninger/renovation

Der kan, undtagen i delområde 13 og 14, opføres mindre bygninger til renovation, carporte og depot/udhuse, i overensstemmelse med § 8.5 om småbygningers ydre fremtræden, i og udenfor bygge-zonerne.

For garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger i skel mod nabo eller sti i delområde 1, 2, 3 og 4 til åben-lav boligbebyggelse gælder, at ingen del af bygningens ydervægge eller tag inden for en afstand af 2,5 m fra skel må være højere end 2,5 m over terræn. Dog kan der tillades rejst tag på carporte og garager med en maximal kiphøjde på 3,5 m.

For garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger i delområde 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 til tæt-lav og etagebebyggelse gælder, at de skal placeres så de indgår i helheden for delområdets bebyggelse og i overensstemmelse med § 8.5.

I delområde 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 kan der enten opsamles affald ved den enkelte bolig eller centralt i bebyggelsen. Uanset opsamlingsform skal placering og udformning sammentænkes med bebyggelsens udformning.

I delområde 10 og 11 skal terminaler til opsamling af affald enten integreres i byggeriet eller placeres i selvstændige enheder som fx skure eller huse, der har en udformning, der tilpasset den øvrige bebyggelse i området.

7.4 Etager/højde

Boligbebyggelsen kan maksimalt opføres med det antal

etager, som angivet på kortbilag C for de enkelte delområder.

Det angivne etageantal er uden evt. kælderetage.

Den maximale bygningshøjde/kiphøjde fastsættes i delområde 1, 2, 3, 4 og 12 for åben-lav bebyggelse til

- 6,5 m for byggeri i 1 etage,

- 8 m for byggeri i 1½ etage,

i delområde 5, 6, 7, 8 og 9 for tæt-lav bebyggelse til 8,5 m,

i delområde 10 og 11 etagebebyggelse til

- 8,5 m for byggeri i 2 etager,

- 10 m for byggeri i 2½ etager,

Inden for delområde 1 til 9 og 12 må eventuel trempel må max. være 1 m.

Inden for delområde 10 og 11 må eventuel trempel max. være 1,25 m.

Enkelte bygningsdele som trappe- og elevatortårne og tekniske installationer kan tillades opført med en større højde efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

7.5 Tagform

I delområde 4 må tage ikke være afvalmede.

7.6 Niveauplan

Niveauplan og stuegulvskoten skal godkendes af bygningsmyndigheden i forbindelse med godkendelsen af helhedsplanen for de ubebyggede arealer jf. § 9.3 med vægt på tilgængelighed for alle jf. § 9.1 og terrænbehandling jf. § 9.9.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Helhedsvirkning og kvalitet

Hver af de samlede bebyggelser i de enkelte delområder 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11, skal inden for de respektive delområder have en ydre fremtræden således af proportioner, materialer og farvesætning understreger en arkitektonisk helhedsvirkning. Byggeri inden

for hvert delområde skal derfor opføres som én samlet bebyggelse.

Samtidigt skal der være en variation i bebyggelserne fx. ved brug af spring eller ophold i facadeforløb, anvendelse af fremspringende og tilbagetrukne partier, brug af spring i sokler og dermed tagflader ved tilpasning til evt. naturligt fald samt kviste, tårnpartier, lysindtag m.v.

For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må bruges „surrogatmaterialer“, altså materialer der skal ligne andre materialer fx. betontagsten og plastvinduer.

For hele lokalplanområdet gælder, at solvarmeanlæg kan placeres på tag- og murflader. Hvis der etableres solvarmeanlæg i delområde 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 skal det integreres i bebyggelsernes arkitektur.

Note: I tråd med Hillerød Kommunes agenda 21-strategi er de materialer lokalplanens fastsætter for facader, tage og vinduer/døre naturlige og/eller genanvendelige. Det anbefales herudover at byggematerialer, der efter endt levetid kun kan bortskaffes ved deponering fravælges.

8.2 Facader

Delområde 1, 2 og 3 - Facader skal fremstå i blank, pudset eller skuret teglstensmur, evt. kombineret med lette facadeelementer i træ eller metal.

Delområde 4 og 12 - Facader skal fremstå med lette facader i træ, metal eller plade eller i blank, pudset eller skuret teglstensmur eller kombinationer af sådanne tunge og lette facadepartier. Facader/Facade-partier i træ skal fremstå som brædde/liste-beklædning.

Delområde 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 - Facader skal fremstå med lette facader i træ, metal eller plade eller i blank, pudset eller skuret teglstensmur eller kombinationer af sådanne tunge og lette facadepartier.

Generelt

Ud over vinduer kan rumhøje facadepartier i glas samt udestuer og lignende fremspringende glaspartier indgå som elementer i forbindelse med de enkelte boliger/ boliggrupper.

8.3 Døre og vinduer

Døre og vinduesrammer skal udføres i træ eller metal eller kombinationer deraf. Der må ikke anvendes plastvinduer og -døre.

8.4 Tage

Tagmaterialer på tage med en hældning på mere end 25 grader må ikke være reflekterende, herunder regnes fx. glaserede tagsten og blanke metalprofiler, men ikke solfangere og lysindtag i glas.

Tagfladerne skal fremstå i teglsten, skifer, gråsort eller sort tagpap eller ufarvede metaltage. Ved hældning over 25 grader skal tagpap oplægges på lister og metaltage med stående false eller tagfladerne skal på lignende måde gives en struktur, så de ikke fremstår som plane flader.

Meget store kviste og meget store overdækkede indgangspartier, er ikke tilladt.

8.5 Småbygninger/anlæg i områder til samlet bebyggelse

Alle småbygninger i område 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 skal godkendes af bygningsmyndigheden uanset størrelse. Herunder regnes også tilføjelser af udestuer og lignende.

Disse udhuse og lign. skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelses karakter efter et samlet projekt/koncept for det enkelte delområde. De mindre bygninger/bygningsdele skal udføres i lette konstruktioner evt. med en tung base, med facadebeklædning i træ eller metal (hvis der er lette partier i hovedbygningerne skal udhuse o.lign. have samme materialekarakter som disse).

Note: Bestemmelsens hensigt er, at småbygningerne har et ensartet præg, der spiller sammen med hovedhusenes

arkitektur. Der kan fra starten opføres skure, garager eller lignende, eller der kan udvikles en type, som kan opføres ved den enkelte bolig når behovet opstår.

Parkeringspladser og renovationsopsamling skal sam- tænkes med den bebyggelse de indgår i med hensyn til farver/materialer, udformning af overdækning, beplantning og/eller terrænbehandling (fx. sænket areal).

Note: For parcelhusområderne henvises i øvrigt til reglerne for småhuse i det til en hver tid gældende bygningsreglement.

8.6 Farver

Hver af de 3 hovedområder skal have sin egen farvemæssige karakter fx. ud fra farveskalaer med vægt på henholdsvis grå/blå nuancer, varme lyse nuancer eller varme mørke nuancer. 2 hovedområder kan have samme farveskala, men ikke den samme som naboområdet.

Farvesætning af udvendige bygningsdele skal godkendes af Hillerød Kommune. Der vil ikke blive givet tilladelse til krasse, skrigende farver, fx. pink, tyrkis, lilla, neonfarver og lign, med mindre de anvendes på mindre bygningsdele, såsom indgangspartier, karnapper, vinduspartier, altaner, gelændre/værn som kontastelement i en samlet arkitektonisk helhedsvirkning.

Metal må fremstå rå, lakeret, farvet eller galvaniseret.

Note: Bestemmelsens hensigt er sammen med senere bestemmelse og plantevalg, at hovedområderne får en egen identitet og genkendelighed, der kan være med til at skabe attraktive boligområder, hvor de forskellige boligtyper fra etageboliger til parcelhuse får et slægtsskab.

Hensigten er ikke at regulere ned i enkelte facadeelementer, men at de store bygningsflader ligger inden for den valgte farveskala..

8.7 Antenner

Opsætning af parabolantennener med en diameter over

90 cm kræver Byrådets forudgående godkendelse. Der må i øvrigt ikke opsættes antenner eller antennemaster.

Se § 10.1 om forberedelse for fælles antenneanlæg.

8.8 Skiltning

Skiltning, reklamering og opsætning af markiser må kun ske med byrådets forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde. For boligområder - se note til § 3.1.

8.9 Markiser

Gældende for delområde 5, 6, 7, 8 og 9 - På boligernes havefacade må der etableres ensartede markiser i lærred eller anden dug, ud fra et samlet fælles projekt for hvert af de enkelte delområder i overensstemmelse med byggeriets arkitektur og farveholdning.

Projekt for hvert delområde skal godkendes af bygningsmyndigheden.

§ 9 Ubebyggede arealer

Note: Bestemmelser om det store fælles landskab, allébeplantning langs Frederiksværksgade og det forstbotaniske anlæg langs motorvejen er fastsat i rammelokalplan nr. 334.

9.1 Tilgængelighed og tryghed

Udformningen skal opfylde kravene i DS 105 „Udearealer for alle“. Opholds-, færdsels-, og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.

Adgangsveje og hovedstier skal overholde gældende krav i DS 105 til maximal stigning/hældning, men det kan, efter godkendelse fra Hillerød Kommune, accepteres at der på mindre strækninger på boligveje, adgangs- og opholdsarealer og øvrige stier kan tillades større stigninger, hvis det er begrundet i overholdelse af § 9.9.

Samtlige boliger skal have et privat uderum i form af

have, terrasse, altan eller tilsvarende.

Stier, parkeringspladser og fælles opholdsarealer i boligområderne skal udformes så de er synlige fra boligerne (passiv overvågning) og belyses, så der skabes tryghed døgnet rundt. Fælles udearealer skal indbyde til ophold og social kontakt.

9.2 Niveaufri adgang

Til enheder (boliger, erhverv, fælleslokaler o. lign.) i stueetage skal adgange fra det fri være niveaufri.

I delområde 1, 2, 3 og 4 går kravet om en naturlig overgang mellem det store fælles landskab til den enkelte parcel og videre til boligvejen jf. § 9.9, forud for kravet om niveaufri adgang til boligen.

Note: Jf. Bygningsreglement for småhuse 1998 kan kommunen i det enkelte tilfælde se bort fra krav om niveaufri adgang ved indgangsdøre, når boligen opføres af eller for ejeren til eget brug, eller når særlige terrænmæssige forhold (kuperet terræn) taler for det.

9.3 Samlet plan for ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en samlet helhedsplan/situationsplan for de ubebyggede arealer for hvert enkelt af delområderne 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11.

Planerne skal redegøre for opholdsarealernes indretning herunder legeplads, angive færdselsarealer og anlæg til parkeringspladser samt redegøre for adgang for redningsvæsen og renovation. Planerne skal særligt redegøre for de indre grønne byrym (se § 9.5.1) for så vidt angår belægning, beplantning, belysning og inventar samt terrænregulering (se også § 7.7 om fastsættelse af niveauplan og 9.9 om ydre fremtræden af terræn).

Helhedsplanerne/situationsplanerne for de ubebyggede arealer skal senest fremsendes til bygningsmyndigheden samtidig som byggeansøgningen for nyt byggeri på en ejendom. Der kan ikke gives byggetilladelse før denne plan er godkendt af bygningsmyndigheden. Helhedsplanen/situationsplanen skal

omfatte hele det pågældende delområde.

Note: Helhedsplanerne/ situationsplanerne skal give bygge-myndigheden et godt udgangspunkt for at vurdere om udlæg/ disponering af adgangsforhold, herunder adgang for alle, indre grønne byrum og terrænbehandling er be-handlet jf. lokalplanens bestemmelser før det egentlige byggeri sagsbehandles.

9.4 Rabatter og vejtræer langs adgangs- og boligveje

Langs adgangsveje og boligveje skal der i den ene side, modsat fortovet, i grønne rabatter, plantes vejtræer i små grupper /"løs" struktur jf. kortbilag D. Der skal minimum være 2-3 grupper (med ca. 2-4 træer pr. gruppe) pr. 100 m adgangs- og boligvej.

Rabatter langs adgangs- og boligvejene skal udlægges i græs eller tæt bunddække.

Ved boligvejene skal rabatter, der anvendes til gæsteparkering/vigeareal samt overkørsler udføres i græs-armering.

I hovedområde I bestående af delområde 1, 5 og 6 skal vejtræer plantet enkeltvis og i små grupper være manna ask (*Fraxinus ornus*) og pyramide-avnbøg (*Carpinus betulus* 'Fastigiata').

I hovedområde II bestående af delområde 2, 7, og 10 skal vejtræer plantet enkeltvis og i små grupper være spidsløn (*Acer platanoides* 'Cleveland') og løn (*Acer platanoides* 'Royal Red').

I hovedområde III bestående af delområde 3, 4, 8, 9 og 11 skal vejtræer plantet enkeltvis og i små grupper være almindelig hæg (*Prunus padus* 'Watereri') og tibetansk kirsebær (*Prunus serrula*).

Note: Da vejtræer dårligt tåler salt opfordres der til ikke at salte på boligvejene.

9.5 Indre grønne byrum og beplantningsbælter

9.5.1 Indre grønne byrum

I hvert af delområderne 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 skal boligerne placeres i eller omkring et indre grønt

byrum. De indre grønne byrum er en del af delområdernes fri- og opholdsarealer. Udstrækningen og udformningen af de indre grønne byrum skal planlægges i sammenhæng med bebyggelsesplanen for hvert delområde.

De indre grønne byrum skal have en størrelse så de bliver reelt anvendelige som fælles socialt og fysisk opholdsareal for beboerne. Udstrækningen af de private haver skal afpasses så dette imødekommes.

Udformningen af de indre grønne byrum skal samle og fremhæve. Det kan gøres ved at arbejde med punktvisse elementer i de indre grønne byrum, der har en højere kvalitet og bearbejdning. Fx en beplantet høj, en plint, en urtehave eller et vandspejl. Indretningen af de indre byrum skal ske så de indbyder til ophold, leg og fællesaktiviteter.

Der skal være offentlig adgang til de indre grønne byrum.

Der er mulighed for at etablere fælles grillplads, legeplads m.v. i de indre grønne byrum.

Hvor der skal etableres fælles adgangs- og parkeringspladser og indre grønne byrum må der i tilfælde af opdeling i flere matrikler jf. § 4.1 ikke opsættes hegn eller lignende. Arealerne skal fremstå som samlede områder uden synlige skel med et tydeligt grønt præg. Private haver kan dog afgrænses med hække jf § 9.7.2.

9.5.2 Beplantningsbælter

Mellem delområde 9, 10, 11 og stamvejen skal der jf. kortbilag B etableres en fysisk og visuel afstandszone. Inden for zonene kan der anlægges støjskærmende jordanlæg i op til 2 m højde over terræn.

Der skal etableres plantebælter inden for området. Plantebælterne skal have en bredde på mindst 10 meter og bestå af af hunderose (*Rosa canina*), mangeblomstret rose (*Rosa multiflora*), klitrose (*Rosa pimpinellifolia*) og alminelig hyld (*Sambucus nigra*) eller ligenden med de højeste planter i midten og de

laveste ud mod kant.

Der må etableres „lommer“ til parkeringspladser ind i beplantningsbæltet. „Lommerne“ må max. strække sig halvvejs ind i beplantningsbæltet således at det reduceres til min. 5 meter på disse steder. Beplantning skal ske så der stadif sikres gode oversigtsarealer i forhold til stamvejen og i krydsene mellem stamvejene og adgangsvejene.

I delområde 12 må der etableres jordanlæg i op til 2 m højde mod stamvejen.

9.5.3 Eksisterende beplantning

Områder med eksisterende beplantning, vist med særlig signatur på kortbilag B, skal fortsat være beplantede.

9.6 Hegn/hække

9.6.1 Hegn/hække i åben-lav boligområder.

I delområde 12 må der ikke etableres faste hegn. Undtaget herfor er støjskærme, der skal dækkes af beplantning.

I delområde 1, 2, 3 og 4 skal der mellem alle åben-lav boliggrunde være hække stående i hele skellinjens udstrækning jvf kortbilag D. Hækkene skal danne et markant gennemgående træk mellem det fælles landskab og boligvejene. Dette gælder også hvor åben-lav boliggrundene vender ud mod stier.

I skel mod boligvej og i skel mod det store fælles landskab må der ikke etableres fast hegn eller klippede hække. Der skal skabes udsigt til og direkte adgang fra den enkelte åben-lav bolig til det store fælles landskab. Beplantning skal som udgangspunkt udgøres af fritvoksende buske og fritvoksende træer og skal plantes minimum 1 m fra skel.

Minimum 1/3 af grundens bredde mod det store fælles landskab skal friholdes for træer og buske jvf. kortbilag D. Undtaget herfor er grunde der ikke har direkte adgang til det store fælles landskab (delområde 14).

Indenfor beplantning i skel (ind mod boligen) må der etableres let trådhegn til afgrænsning og/eller støtte til beplantningen.

I hovedområde I bestående af delområde 1, 5 og 6 må hegn til afgrænsning af private haver mod nabo og sti må kun etableres som klippede hække bestående af almindelig liguster (*Ligustrum vulgare* 'Liga').

I hovedområde II bestående af delområde 2, 7 og 10 må hegn til afgrænsning af private haver mod nabo og sti må kun etableres som klippede hække bestående af engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*).

I hovedområde III bestående af delområde 3, 4, 8, 9 og 11 må hegn til afgrænsning af private haver mod nabo og sti må kun etableres som klippede hække bestående af almindelig bøg (*Fagus sylvatica*).

Note: J.f. hegnsloven må hække i skel have en max. højde på 1,8 m.

9.6.2 Hegn/hække i tæt-lav områder

I delområde 5, 6, 7, 8 og 9 må der fra boligernes havefacade/facade ud mod indre grønne byrum og 2 meter ud etableres ensartede murede havemure, fasthegn eller hæk i max. 2,0 meters højde, ud fra et fælles projekt i overensstemmelse med byggeriets arkitektur og farveholdning jf. § 8.6. Den resterende del af de private haver må afgrænses med hæk i 1,8 m's højde.

I skel mod boligvej må der ikke etableres fast hegn eller klippede hække.

Mod boligvejene skal afskærmningen mellem de private haverum ske ved forskydning i bygningskroppene, murede havemure i sammenhæng med facaderne i max. 1,2 meters højde eller ensartede hække i max. 1,8 meters højde i overensstemmelse med byggeriets arkitektur og farveholdning jf. § 8.

I hovedområde I bestående af delområde 1,5 og 6 må hegn til afgrænsning af private haver mod nabo og sti kun etableres som klippede hække bestående af almindelig liguster (*Ligustrum vulgare* 'Liga').

I hovedområde II bestående af delområde 2, 7 og 10 må hegn til afgrænsning af private haver mod nabo og sti kun etableres som klippede hække bestående af en-griflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*).

I hovedområde III bestående af delområde 3, 4, 8, 9 og 11 må hegn til afgrænsning af private haver mod nabo og sti kun etableres som klippede hække bestående af almindelig bøg (*Fagus sylvatica*).

Note: Baggrunden for bestemmelsen om hække er at hækkenene skal være et markant beplantningselement hvor „skiverne“ af lige, stramme hække mellem grundene definerer og „tegner“ boligområdernes organiske former ud i landskabet, mens den mere åbne og spredte afgrænsning mod det store fælles landskab og boligvejene skal danne en blød og transparent overgang, så landskabet visuelt trækkes med ind i boligområderne.

9.6.3 Allébeplantning langs Frederiksværksgade

Der skal etableres en allébeplantning af kejserlind langs Frederiksværksgade.

Alléen skal bestå af 3 rækker Kejserlind på begge sider af vejen.

Allébeplantningens udstrækning på fremgår af kortbilag C.

9.7 Oplag

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

9.8 Belysning og byinventar

For hele bykvarteret skal der vælges en samlet designprofil for det byinventar, der skal anvendes. Den skal som minimum omfatte bænke, fælles affaldsbeholdere, skilte og belysning.

Belysning af ubebyggede arealer, herunder adgangsveje, boligveje, interne veje, parkeringspladser og indkørsler samt stier skal afskærmes, så de ikke er til

gene for omgivelserne.

Vejbelysning på stamvejen må have en maximal lyspunktshøjde på 7 m.

Vejbelysning på adgangs- og boligveje skal udgøres af parkbelysning med en maximal lyspunktshøjde på 4 meter, der skal opstilles langs fortov som vist på plan og snit på kortbilag D.

Stibelysning skal udgøres af pullert- eller parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3 meter.

Belysningen i indre grønne byrum skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning evt. monteret på bygning dele eller som parkbelysning med en maximal lyspunktshøjde på 3 m. Herudover kan der etableres „effektbelysning“, såsom up-light belysning af træer, lysende kanter på bænke/plinte, lys nedfældet i belægning eller lys opsat på installation.

9.9 Terrænregulering

Boligbebyggelser og veje skal placeres, så de i videst muligt omfang følger det eksisterende terræn for at undgå planerede og/eller terasserede områder.

Dog må der etableres forsænkede parkeringsarealer i delområde 9, 10 og 11 - max. 1 m under omgivende terræn samt jordvold med max. højde på 2,0 meter i forbindelse med beplantningsbælte.

Der må kun etableres støttemure ved forsænkede parkeringsarealer og adgange til kælderindgange.

Der skal laves en samlet plan for hvert hovedområde, hvor det dokumenteres, at der skabes bløde, naturlige overgange mellem

- de enkelte parcelhusgrunde,
- mellem tæt-lav bebyggelserne og etagehusbebyggelser,
- i overgange mellem boligområderne til henholdsvis det store fælles landskab og boligvejene.

Terrænregulering må kun ske i henhold til ovenstå-

ende terrænreguleringsplaner godkendt af bygningsmyndigheden.

9.10 Delområde 14 - Det store fælles landskab

Placeringen af sø, vandløb, beplantninger, bådebroer og naturstier er vist på kortbilag C. Deres endelige placering, udstrækning og forløb kan afvige fra det viste, hvis der derved samlet set opnås en højere rekreativ værdi af landskabet.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

Samtlige enheder skal være tilsluttet den kollektive varmforsyning (fjernvarme).

Samtlige enheder skal være kloakeret i overensstemmelse med Spildevandsplanen (separatkloakering).

Samtlige boliger skal være forberedt for tilslutning til fælles antenneanlæg.

10.2

Plan for ubebyggede arealer jf. § 9.3 skal være realiseret for det pågældende tæt-lav bolig- eller etagebolig-område.

Note: Kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning kan via anden lovgivning lempes fx. i forbindelse med lavenergi-huse.

§ 11 Grundejerforeninger

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening, GF 336, (GF beslutter selv navn) med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

Inden for hvert af delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 kan der oprettes en lokal grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for det respektive. Ejerne kan lade flere delområder indgå i samme grundejerforening, hvis de ønsker det.

Grundejerforening skal oprettes, når byrådet kræver det.

Grundejerforeningerne skal stå for drift og vedligeholdelse af boligvejene, de indre grønne byrum og de lokale stier.

Samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlemmer af en fælles grundejerforening, GF 335/336, der står for drift, vedligeholdelse og anvendelse af det store fælles landskab og det forstbotaniske anlæg, syd for Frederiksværksgade. Medlemskabet af den fælles grundejerforening deles med ejerne af ejendomme inden for lokalplan 335.

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

Grundejerforeningerne 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.

Grundejerforeningerne er pligtig at tage skøde på de i § 9 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet..

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1

Tilladelse til ophævelse af landbrugspligten inden for lokalplanområdet skal meddeles af Jordbrugskommissionen, forud for realisering af lokalplanen.

12.2

Såfremt der inden for lokalplanområdet er jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven.

12.3

Det er en forudsætning for byggetilladelse for ny boligbebyggelse, at det udendørs støjniveau kan overholde gældende grænser, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Støj i boligområder“. Grænsen er 55 dB(A) på mindst en af boligfacaderne og på primære udendørs opholdsarealer. Derudover skal bygningsreglementets krav om, at indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) overholdes.

12.4

Etablering af regnvandssøer skal godkendes af Frederiksborg Amt.

I vandhuller omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages indgreb eller tilstandsændring i øvrigt, uden at amtet har meddelt dispensation hertil.

Nedsivning fra større spildevandsanlæg samt tilledelse af regnvand til vandløb skal godkendes af Frederiksborg Amt.

12.5

Såfremt der inden for lokalplanområdet opdages forurenede jord, skal amt og kommune jf. Lov om forurenede jord inddrages.

Note: Frederiksborg Amt nedlægges pr. 1. januar 2007 og hovedparten af amtets opgaver på miljø og naturområdet overgår derefter til kommunerne.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1

Byplanvedtægt nr. 37 lyst på matr. nr. 3 x, Ullerød By, Ullerød, aflyses ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Byplanvedtægt nr. 53 lyst på matr. nr. 13, Ullerød by, Tjæreby, aflyses ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

§ 14 Deklarationer

14.1

Følgende deklARATIONER aflyses med vedtagelsen af denne lokalplan:

Deklaration om byggelinjer m.v lyst den 23.03.1931 på matr. nr. 3 x, Ullerød by, Ullerød og på 3 a , Freersvang, Ullerød.

Deklaration om oversigt lyst den 02.08.1945 på matr. nr. 3 x, Ullerød by, Ullerød.

Deklaration om adgangsbegrænsninger m.v lyst den 08.03.1967 på matr. nr. 3 x, Ullerød by, Ullerød, og 3 a og 20 a, Freersvang, Ullerød.

Deklaration om bebyggelse, benyttelse for Ålholmparken, lyst den 12.03.1968 på matr. nr. 3 b, Ullerød by, Ullerød, (aflyses indenfor denne lokalplans afgrænsning.)

Deklaration om el-luftledning lyst den 25.05.1968 på matr. nr. 3 b, Ullerød by, Ullerød (vedrører matr. nr. 3 df, Ullerød by, Ullerød som nu er en del af Ålholmparken), (aflyses da den ikke er relevant og ikke vedrører lokalplanområdet.)

Deklaration om yderzoneareal m.v lyst den 06.05.1968 på matr. nr. 3 x (også vedrørende matr. nr. 3 dd og 9 c), Ullerød by, Ullerød.

Deklaration om byggelinjer i forhold til Frederiksværksgade lyst den 25.07.1969 på matr. nr. 3 lr og 3 x, Ullerød by, Ullerød, 3 a og 20 a, Freersvang, Ullerød, og 3 d, Freersvang, Tjæreby.

Deklaration om oversigt m.v. lyst den 27.03.1972 på matr. nr. 3 x, Ullerød by, Ullerød.

Deklaration om bebyggelse, benyttelse, landbrugspligt,

lyst den 18.08.1977 på matr. nr. 3 x (også vedrørende matr. nr. 3 dd og 9 c), Ullerød by, Ullerød.

Deklaration om oversigt ved krydset Præstevej/
Frederiksværksvej lyst den 01.06.1978 på matr. nr. 3 a, Freersvang, Ullerød, (aflyses da den ikke vedrører lokalplanområdet.)

Deklaration om vurdering ved ekspropriation lyst den 13.09.1979 på matr. nr. 3 a, Freersvang, Ullerød, (aflyses, da motorvejen er forlænget her.)

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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.

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

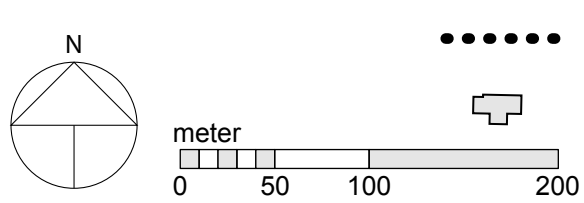
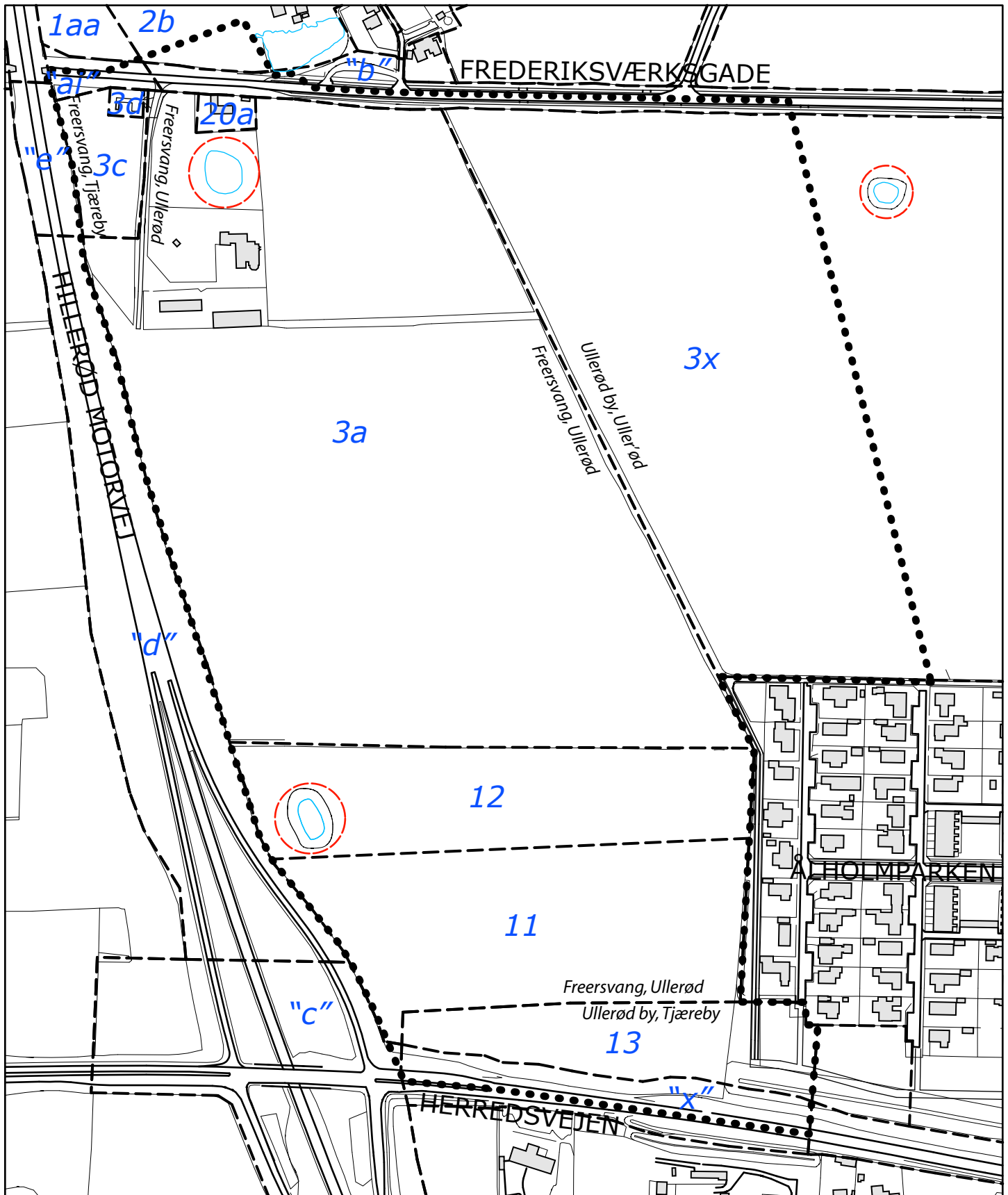
Hillerød Byråd den 21. juni 2006

Nick Hækkerup
borgmester

/

Søren Thorup
kommunaldirektør

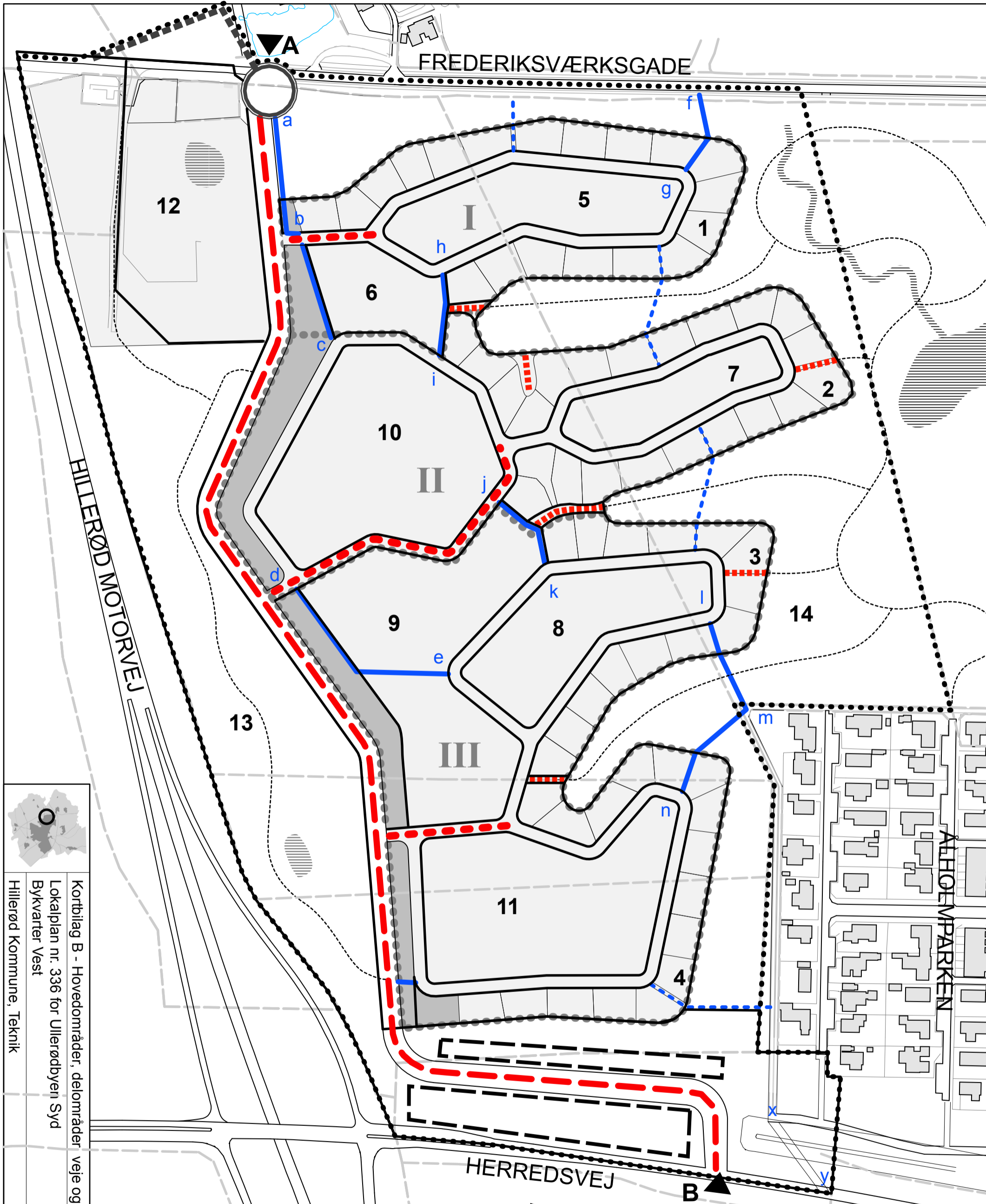




- LOKALPLANOMRÅDE
 AFGRÆNSNING
- EKSISTERENDE
 BEBYGGELSE
- MATRIKELGRÆNSE
- §3 BESKYTTET OMRÅDE
- Xxx
 MATRIKELNUMMER
 Ejerlav

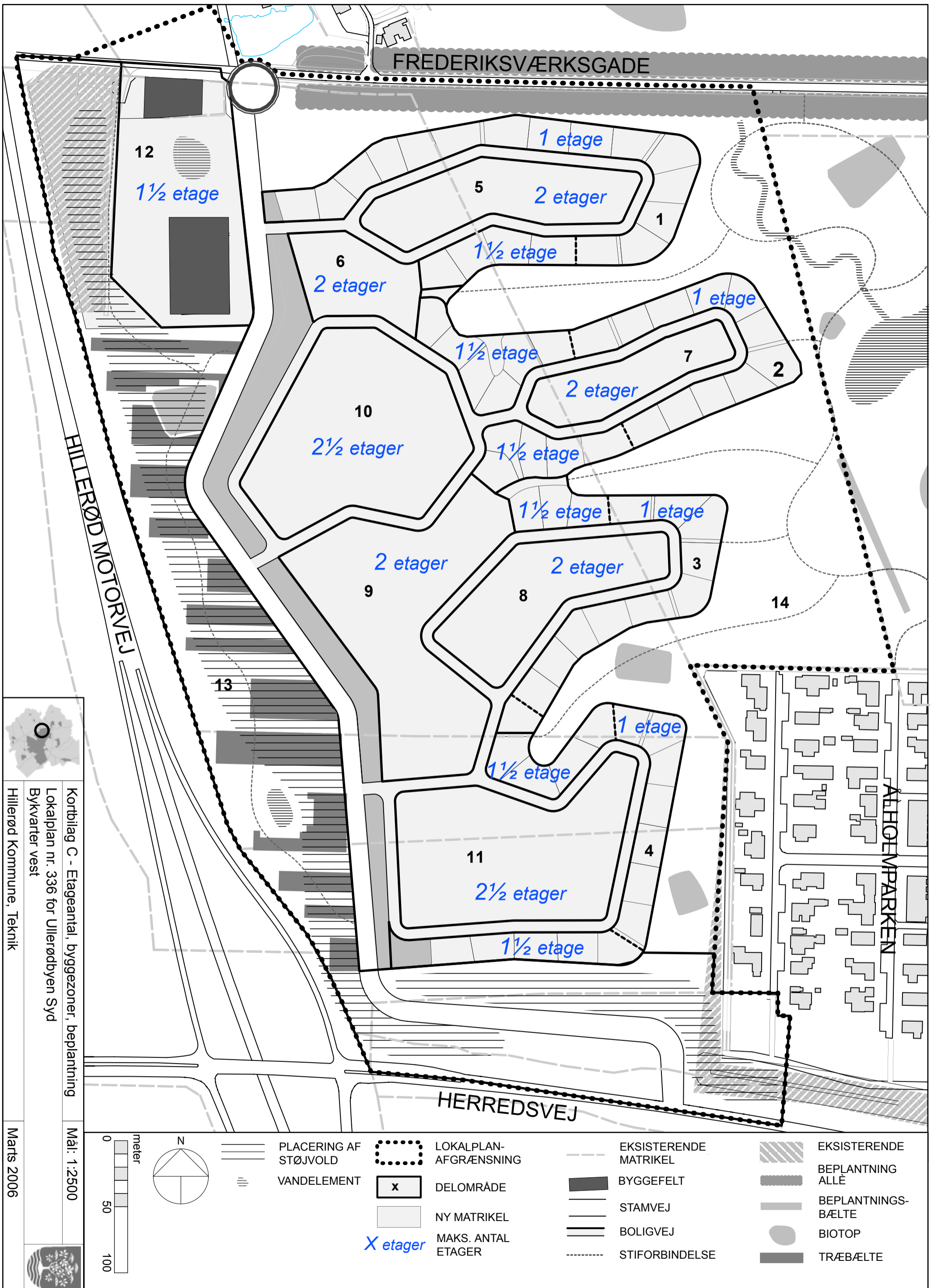
	Kortbilag A - Eksisterende forhold	Mål: 1:4000
	Lokalplan nr. 336 for Ullerødbyen Syd Bykvarter vest	
	Hillerød Kommune, Teknik	Marts 2006





Kortbilag B - Hovedområdet, delområdet veje og stier Mål: 1:2500
 Lokalplan nr. 336 for Ullerødbyen Syd
 Bykvarter Vest
 Hillerød Kommune, Teknik
 Marts 2006

<p>0 50 100 meter</p> <p>N</p> <p> N</p> <p> LOKALPLAN-AFGRÆNSNING</p> <p> DELOMRÅDE</p> <p> NY MATRIKEL</p> <p> NY BEPLANTNING/ BEPLANTNINGSBÆLTE</p> <p> ZONE TIL SOLVARMEANLÆG</p>	<p> EKSISTERENDE MATRIKEL</p> <p> VEJADGANG</p> <p> ADGANGSVEJ</p> <p> STAMVEJ</p> <p> BOLIGVEJ</p> <p> ALTERNATIV VEJFØRING</p>	<p> STIPASSAGE</p> <p> LOKAL STI</p> <p> BOLIGSTI</p> <p> NATURSTI</p> <p> HOVEDOMRÅDER</p> <p> RUNDKØRSEL</p>
---	--	--



FREDERIKSVÆRKSGADE

12

1 1/2 etage

1 etage

5

2 etager

1

1 1/2 etage

6

2 etager

1 etage

1 1/2 etage

7

2 etager

2

10

2 1/2 etager

1 1/2 etage

1 1/2 etage

1 etage

2 etager

9

2 etager

8

3

14

13

1 etage

1 1/2 etage

11

2 1/2 etager

4

1 1/2 etage

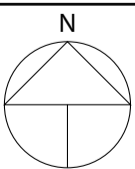
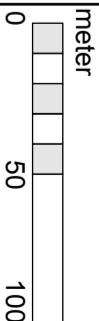
ALLØMPARKEN

HERREDSVEJ

HILLERØD MOTORVEJ

Kortbilag C - Etageantal, byggezoner, beplantning
 Lokalplan nr. 336 for Ullerødbyen Syd
 Bykvarter vest
 Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:2500
 Marts 2006

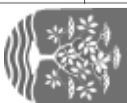


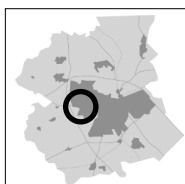
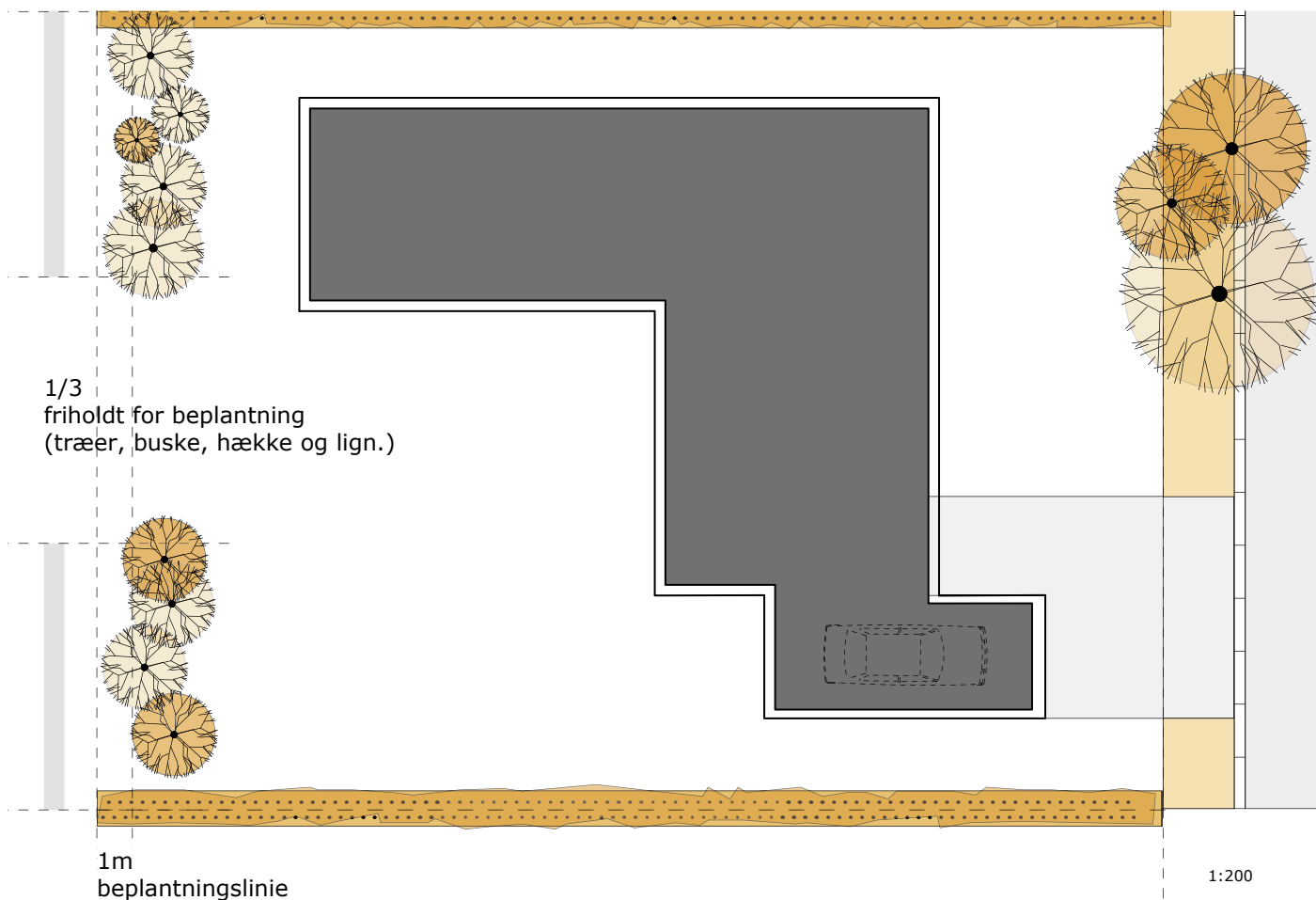
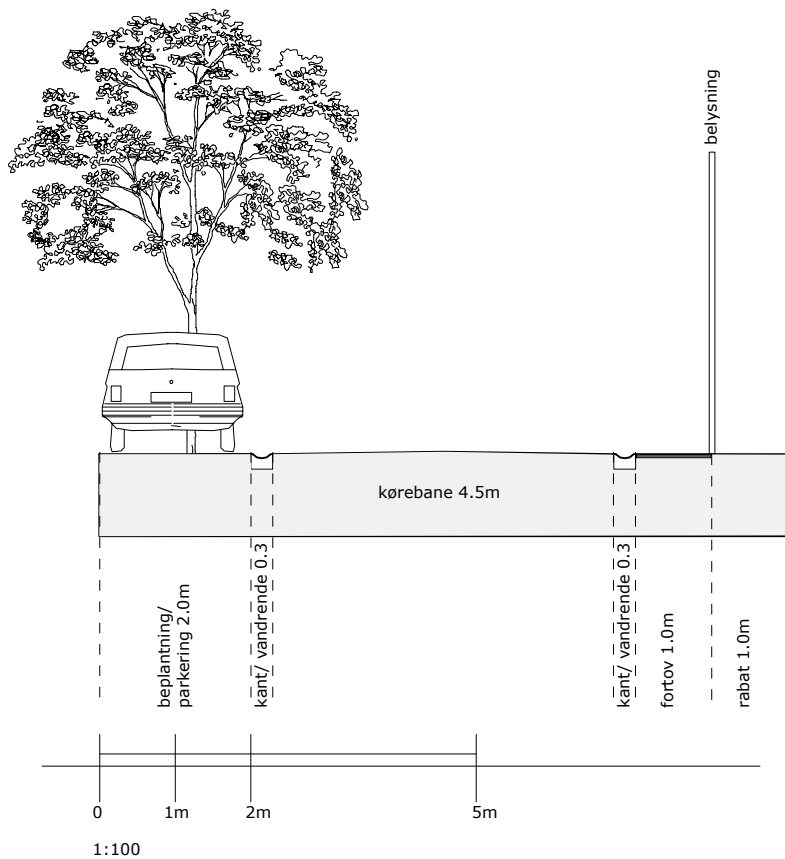
PLACERING AF STØJVOLD
 VANDELEMENT

LOKALPLAN-AFGRÆNSNING
 DELOMRÅDE
 NY Matrikel
 MAKS. ANTAL ETAGER

EKSISTERENDE Matrikel
 BYGGEFELT
 STAMVEJ
 BOLIGVEJ
 STIFORBINDELSE

EKSISTERENDE BEPLANTNING ALLÉ
 BEPLANTNINGS-BÆLTE
 BIOTOP
 TRÆBÆLTE





Kortbilag D - boligvej og retningslinjer for beplantning

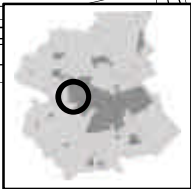
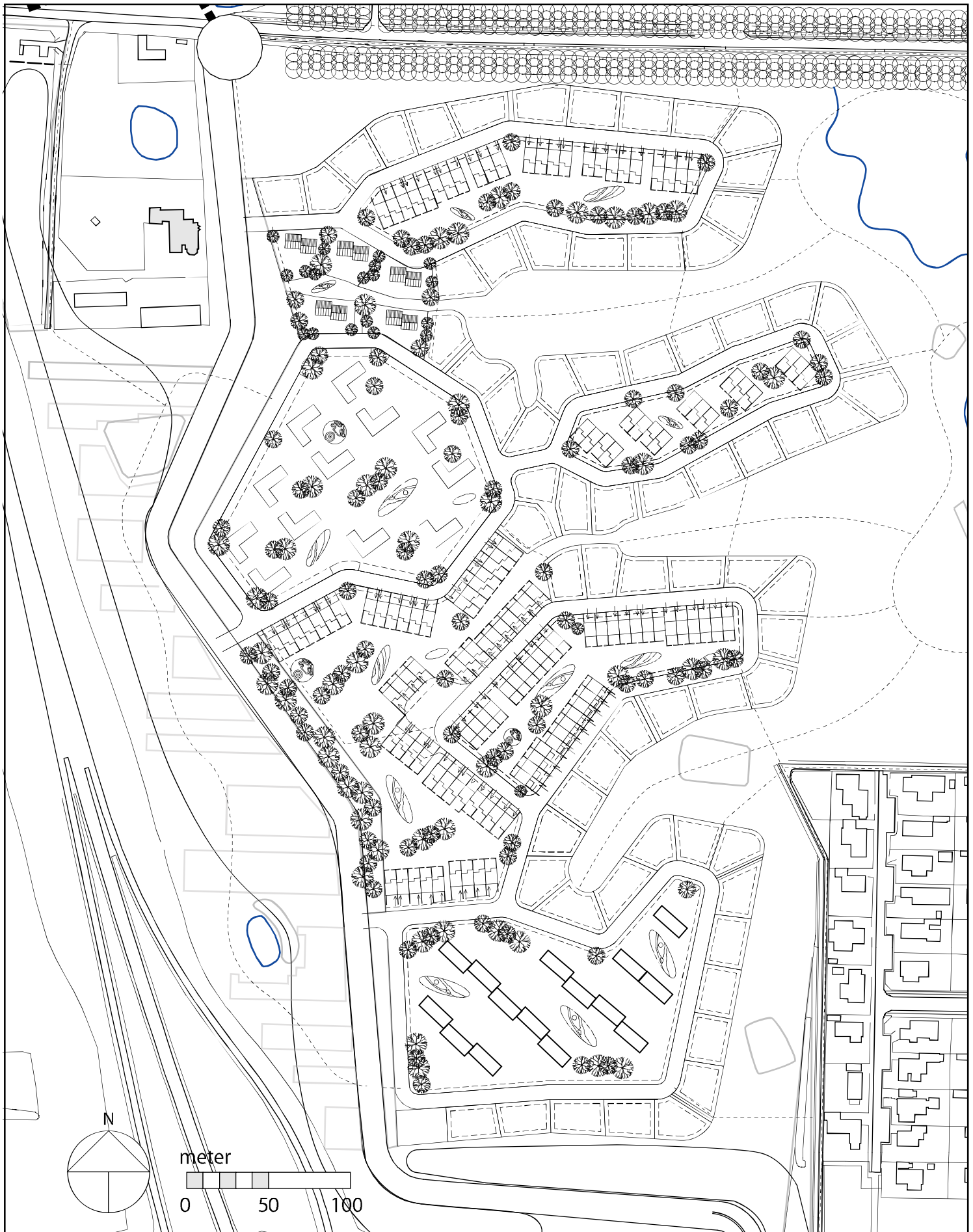
Mål: 1:100 / 1:200

Lokalplan nr. 336 Ullerødbyen Syd - Bykvarter Vest



Hillerød Kommune, Teknik

Marts 2006

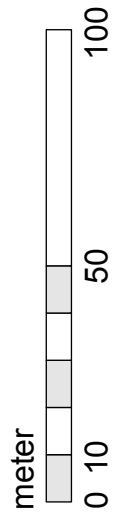
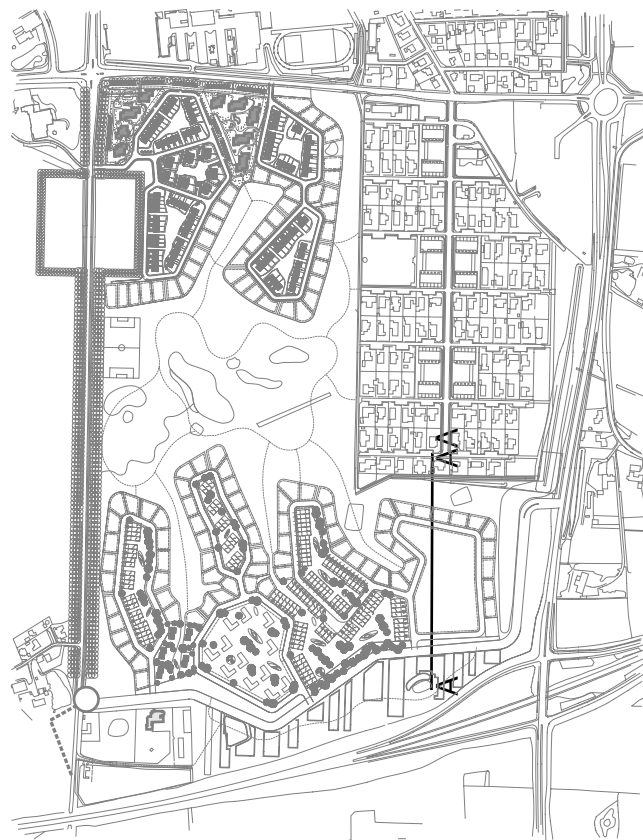


Illustrationskort E eksempel på bebyggelsesplan
 Lokalplan nr. 336 for Ullerødbyen Syd
 Bykvarter vest
 Hillerød Kommune, Teknik

ca. 1:3.000



Marts 2006



Illustrationskort - Snit af bebyggelse
 Lokalplan nr. 336 for Ullerødbyen Syd
 Bykvarter vest
 Hillerød Kommune, Teknik

Marts 2006

