



KVALITETSPROGRAM

ULLERØDBYEN SYD

Kvalitetsprogram udarbejdet af:

SLA

- i samarbejde med partnerskabet for Ullerødbyen:

Hillerød Kommune



NCC  *Enfamiliehuse A/S*

SKANSKA

'Udvikling der bygger på visioner'

citat: Nick Hækkerup

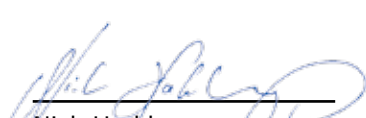
I 2002 tog en ny vision for Hillerød form: Hillerød Kommune udskrev en idékonkurrence om en ny bydel – Ullerødbyen. Målet var nytænkende boligområder, der både kunne tilføre Hillerød nye attraktioner, og samtidig udvikle sig som tidssvarende områder for kommende tilflyttere. Der skulle udklækkes nye måder at bygge by på.


Først måtte der idéer på bordet. Kommunen udskrev en arkitektkonkurrence med 10 deltagende hold. Bidraget fra SLA (tidl. Stig L. Andersson Landskabsarkitekter) blev udpeget som vinderforslaget. I 2005 indgik NCC, SKANSKA og Hillerød Kommune en partnerskabsaftale om at udvikle en første etape af bydelen med et stort fælles landskab og ca. 600 nye boliger. Som et led i partnerskabsaftalen blev det aftalt, at den nye bydel skal have et gennemgående fælles kvalitetsniveau, der sikrer, at bydelen bliver attraktiv og levedygtig. Derfor aftalte parterne at udarbejde et kvalitetsprogram, som er det, du nu holder i hånden. Forfatterne er SLA, NCC, SKANSKA og Hillerød Kommune i samarbejde.


Kvalitetsprogrammet definerer et fælles sæt mål og intentioner for Ullerødbyens udvikling og for det liv, bydelen skal danne de fysiske rammer omkring. Kvalitetsprogrammet er operationelt. Det vil sige, at det frem for at beskrive hvordan tingene præcist skal se ud, fokuserer mere på hvilke funktioner, der skal opfyldes. Denne fremgangsmåde er valgt for at gøre det brugbart for de arkitekter, investorer og grundejerforeninger, der i fremtiden skal bidrage til udviklingen af en mangfoldig og identitetsstærk Ullerødby og for at fremtidssikre den nye bydel.

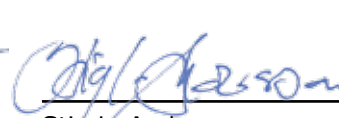
Kvalitetsprogrammet giver input til lokalplanerne for den sydligste del af Ullerødbyen. Lokalplanerne indeholder retningslinier for bebyggelsernes placering i Ullerødbyen med størrelser, mål og arealer. Kvalitetsprogrammet supplerer lokalplanerne. Det sætter ord og billeder på kvaliteterne i den nye bydel på en anden måde, end det er muligt i lokalplanerne.

Med dette kvalitetsprogram som udgangspunkt for udformningen af den nye bydel er det håbet, at Ullerødbyen vil udvikle sig til en unik bydel, hvor arkitektur, byrum og natur smelter sammen og bibringer til en oplevelsesrig hverdag for de fremtidige beboere og besøgende. Ullerødbyen er en fremtidsvision for hele Hillerød, som i de kommende år bliver til virkelighed.


Nick Hækkerup
Borgmester Hillerød
Kommune


Steffen M. Baungaard
Koncerndirektør NCC


Kent Jönsson
Divisionsdirektør Skanska


Stig L. Andersson
Kreativ Direktør SLA



INTRODUKTION	6-7
<ul style="list-style-type: none">• Formål med Kvalitetsprogrammet [6]• Overordnede værdier og målsætninger for området [6]• Helhedsplan for Ullerødbyen Syd [7]	
HELHEDSPLAN	8-13
<ul style="list-style-type: none">• Landskab - fælles landskabsrum, forstbotanisk anlæg og allé [8]• De overordnede bebyggelsesprincipper [10]• Bykvarterer - bycenter og bykvarter 5 og 6 [12]	
BEBYGGELSE	14-21
<ul style="list-style-type: none">• Bycenter [14]• Randboliger / småparceller [16]• Rækkehuse / tæt-lav / dobbelthuse / byvillaer [18]• Etageboliger [20]	
BEPLANTNING	22-36
<ul style="list-style-type: none">• Indre grønne byrum [22]• Grønne overgangszoner [24]• Boligveje - plantebælter [25]• Princip for krav og forslag til plantevalg [26]• Beplantning - bykvarter 5 [27]• Beplantning - bykvarter 6 [29]• Beplantning mellem parcel - fælles landskabsrum - boligvej [32]• Beplantning i plantebælte - drift og pleje [35]	
STIER OG BYRUMSINVENTAR	36
<ul style="list-style-type: none">• Stier [36]• Byrumsinventar [36]• Belysning [36]• Affaldshåndtering [36]	
MILJØ, VARME OG EL	37
<ul style="list-style-type: none">• Miljørigtig projektering [37]• Varme [37]• El [37]• Vand [37]• Miljøskadelige stoffer [37]	
IDÉKATALOG	38-47
<ul style="list-style-type: none">• Bebyggelsesprincipper [38]• Indre grønne byrum [40]• Forslag til uderum og parkering ved rækkehuse og byvillaer [44]• Forslag til farveskala i bykvarterer [46]	
BILAG	48-49
<ul style="list-style-type: none">• Principper for boligveje [48]	

Formål med Kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet skal sikre, at de overordnede visioner, som vinderforslaget for Ullerødbyens udvikling og Kommuneplan 2005 indeholder, realiseres. Desuden skal Kvalitetsprogrammet sikre at alle bykvarterer i Ullerødbyen Syd, der er beliggende syd for Frederiksværksgade, udformes i overensstemmelse med et sæt fælles kvalitetskrav.

Kvalitetsprogrammet skal fastlægge en standard for området, så Ullerødbyen får den kvalitet og de herlighedsværdier, som både kommunen og investorer ønsker sig. Det skal inspirere investorer og rådgivere til at tænke de enkelte bebyggelser ind i en helhed, så området samlet set opnår stor herligheds- og attraktionsværdi.

Kvalitetsprogrammets hovedindhold er en række programkrav og forslag til bebyggelsernes udformning.

Programkravene er opstillet som checklister med forhold der skal følges ved parcelhus-, rækkehus- og etagebyggeri, ved valg af beplantning i byrum, på boligveje mv.

Forslagene er særlig knyttet til beplantningen. I afsnittet om beplantning er der opstillet checklister med træer, buske, stauder mv., der kan anvendes ved udformning af de indre grønne byrum, boligveje mv. På side 26 viser illustrationen, hvad henholdsvis krav og forslag knytter sig til.

Bagest i programmet er der et idékatalog og et bilag.

Idékataloget indeholder en række eksempler til inspiration på, hvordan bebyggelserne og byrummene kan organiseres samt hvilke farver, der kan tages udgangspunkt i til boligernes materialer.

Bilaget illustrerer det fastlagte princip for boligvejenes udformning.



LUFTFOTO

Overordnede værdier og målsætninger for området

Hillerød Byråd vedtog i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen for Ullerødbyen fem målsætninger, som den nye bydel skulle opfylde:

- *Beboerne skal have en visionær bydel, der i form og udtryk afspejler vores tidsalder*
- *Landskabet skal binde bydelen sammen*
- *Alle boliger skal have adgang til grønne elementer*
- *Boligbyggeri udformes nytænkende og oplevelsesrigt*
- *Økologiske og bæredygtighedsprincipper indgår som en selvfølge*

Helhedsplan for Ullerødbyen

Ullerødbyen er en sluttet bystruktur med et sammenhængende, fælles landskabsrum, som samtidig orienterer sig ud mod det større landskab.

Helhedsplanen har landskabet som identitetsgivende udgangspunkt, og intentionen er, at der skabes de bedste rammer for liv, komfort og samvær.

Udformningen af området tager afsæt i landskabet og dets eksisterende værdier og biologiske potentialer. Området præges idag af terrænets form med bakker, kanter, lavninger og sigtelinier. Potentialerne er landskabets naturområder med søer og moser, beplantninger og græsenge. Disse forhold regulerer placeringen af infrastruktur og bebyggelser.

Samtidig skabes der en infrastruktur, som minimerer biltrafik i området, og der etableres landskabelige elementer med lave pleje- og driftsomkostninger. Samlet set er hensigten at skabe et smukt afsluttet område samt give beboere og besøgende både bymæssige bekvemmeligheder og landskabelige oplevelser.



HELHEDSPLAN



Allé

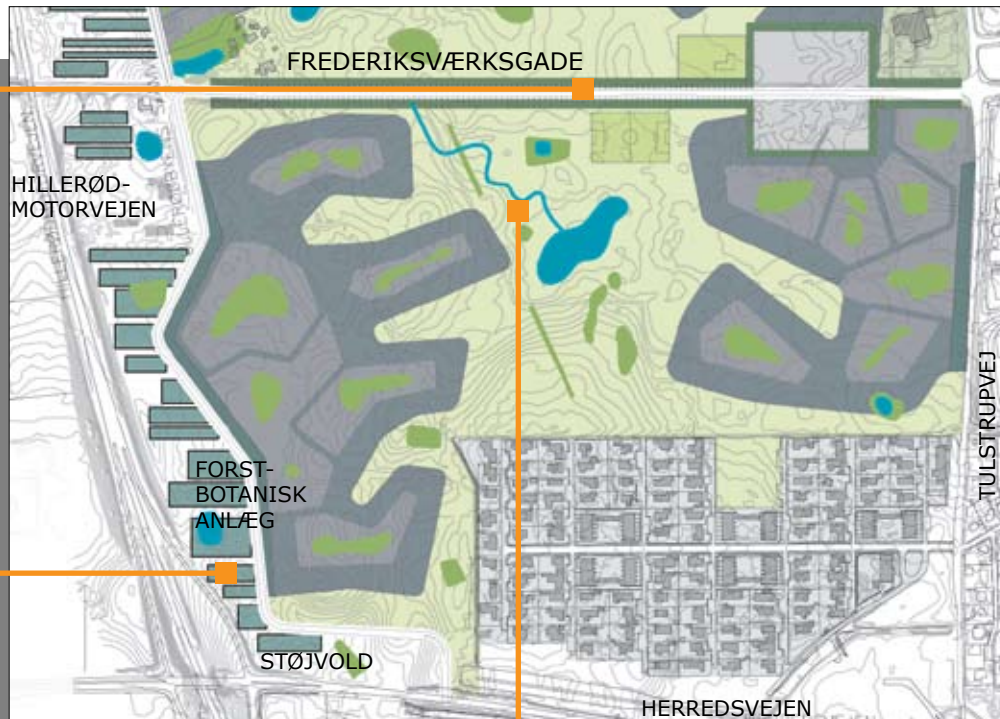
Frederiksværksgade bliver en af hovedadgangsvejene til Ullerødbyen. Den beplantes med en træ-rækket allé af Kejser-Lind. Ved Frederiksværksgade placeres Ullerødbyens bycenter, og omkring dette plantes også træer. Her kan vælges en lavere voksende sort/art med et særligt karakteristiske fx. iøjenfaldende efterårsfarver.

Det forstbotaniske anlæg

Mellem den vestlige del af de nye boligområder og Hillerød motorvejen etableres en støjvold, hvorpå der plantes et nord-sydgående bånd af træbælter – det forstbotaniske anlæg. Støjvolden og de forstbotaniske bælter danner ryg og støjbælte for nye og eksisterende bebyggelser. Træbælterne består af forskellige plantesamfund. Det enkelte plantesamfund består af mange forskellige arter af træer, der har et fælles træk funderet på vækstbetingelser, som f.eks. at de trives i fugtig eller tør jord.

I det enkelte plantesamfund udplantes forskellige arter af eksotiske træer. Eksoterne udplantes, når plantesamfundet har etableret sig og fået en størrelse, der danner læ.





PLANUDSNIT AF HELHEDSPÅN



Det fælles landskabsrum

Det fælles landskabsrum, fælleden, etableres som et nyt nord-sydgående grønt område omgivet af nuværende og kommende boligområder.

På fælleden etableres anlæg til både permanente aktiviteter og mulighed for midlertidige, skiftende aktiviteter. De permanente aktiviteter anlægges som en integreret del af landskabet og består f.eks. af en skøjte-/fiskesø, en fodboldbane, en naturlegeplads samt sidde- og opholdspladser. De midlertidige aktiviteter oprettes og nedlægges efter behov og ønsker. Det kan f.eks. være legeområder, boldpladser eller lignende.

Fælleden skal indeholde en række landskabelige elementer som vandløb, søer, trægrupper, lunde og træbælter, der tiltrækker dyreliv. De landskabelige elementer skal danne grundlag for et rigt og varieret plante- og dyreliv med rekreative oplevelser af natur.



Overordnet beskriver helhedsplanen for Ullerødbyen en række forskellige bebyggelsesprincipper, som gælder for hele området. Principperne kan kort beskrives således:

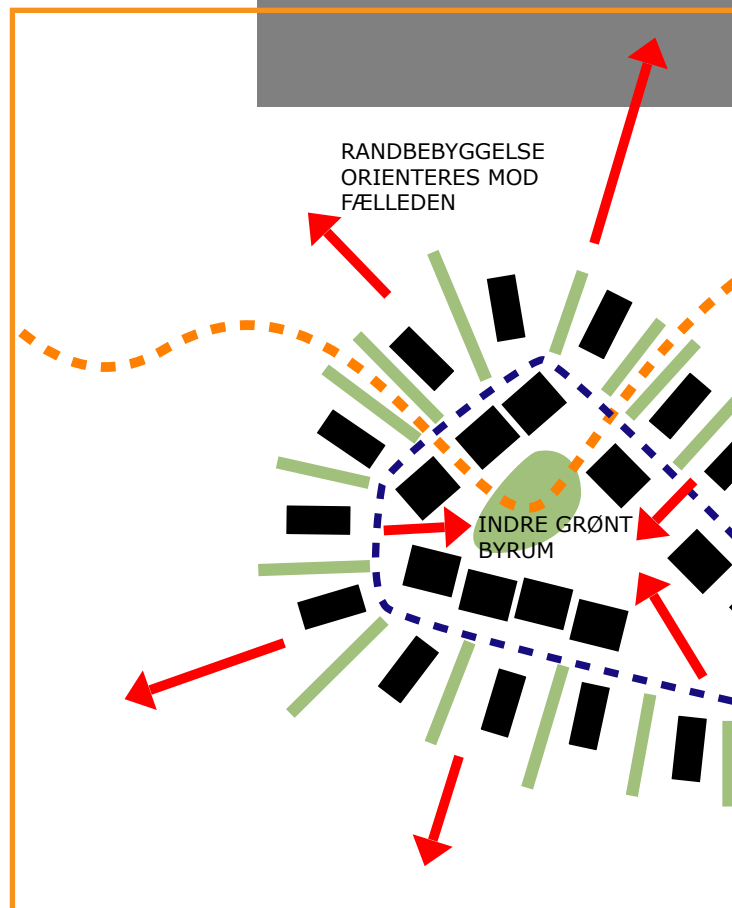
- **Ranboligerne former bebyggelsens afslutning ud mod det store landskabsrum, fælleden. Bebyggelserne er formet som tunger ud i landskabet, så flest mulige beboere får adgang til fælleden.**
- **Boligbebyggelser, bycenter og veje placeres, så de følger det eksisterende terræn. Herved undgås store planerede eller terrasserede områder.**
- **Rækkehuse eller tæt/lav bebyggelse ligger inde i bykvartererne organiseret om et grønt byrum eller et naturområde.**
- **Enkelte bygninger med etageboliger skal fungere som markante arkitektoniske og visuelle fixpunkter for Ullerødbyen.**
- **Der skal skabes en bydel, som danner baggrund for et lokalt tilhørsforhold – som understreger det "at bo i Ullerødbyen".**
- **Udformningen af boligområder, byrum, bygningernes arkitektur, vej- og stisystemer samt belysning skal ske, så der skabes en fornemmelse af sikkerhed og tryghed døgnet rundt. Bebyggelserne etableres, så der er mest muligt udsyn til de udendørs rum, hvor mennesker færdes. Hermed sikres den passive overvågning.**
- **De fælles uderum - veje, byrum, stier og landskabsrum - skal udformes, så de indeholder elementer, der indbyder til ophold, og funktioner, der gør dem til et naturligt mødested med social udveksling.**
- **For at sikre en god kvalitet må der til bygningers ydre kun anvendes "ægte" materialer. Surrogatmaterialer, der forsøger at efterligne et andet materiale er ikke tilladt f.eks. betontagsten, plastikvinduer mv.**
- **De strukturerende beplantningselementer er de tværgående hække i matrikelskel mellem ranboligerne og træerne på boligvejene.**
- **Langs Tulstrupvej i bykvarter 5 og langs stamvejen i bykvarter 6 kan plantes tætte, afskærmende plantebælter af f.eks. buskroser. I disse plantebælter kan der enkelte steder etableres en lomme primært til parkering.**



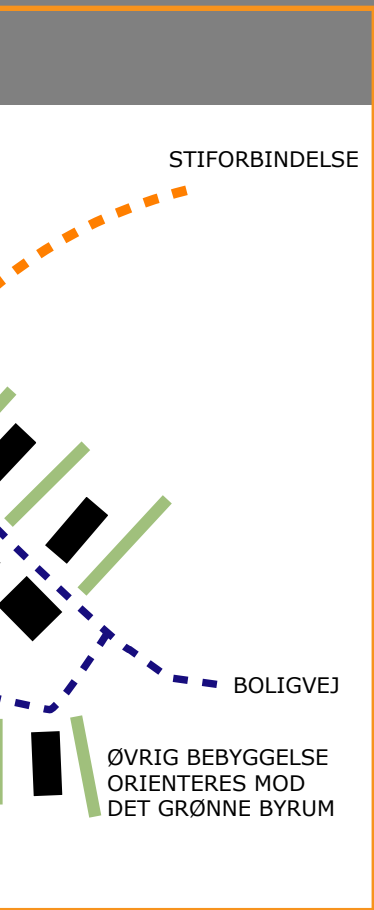
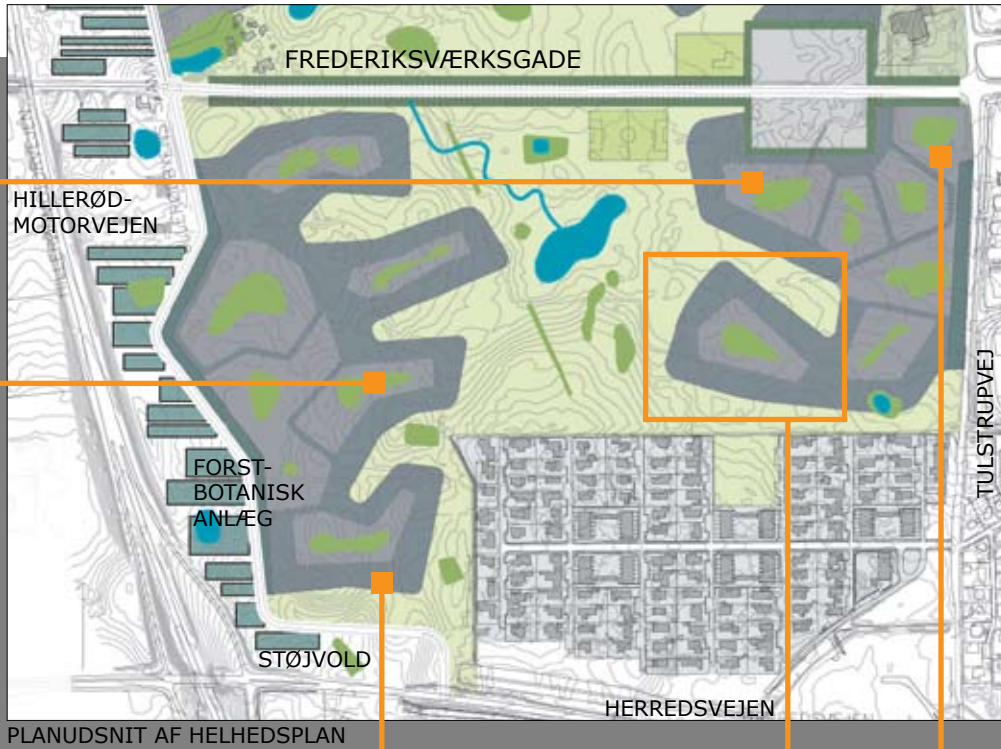
RÆKKEHUSE



GRØNT BYRUM



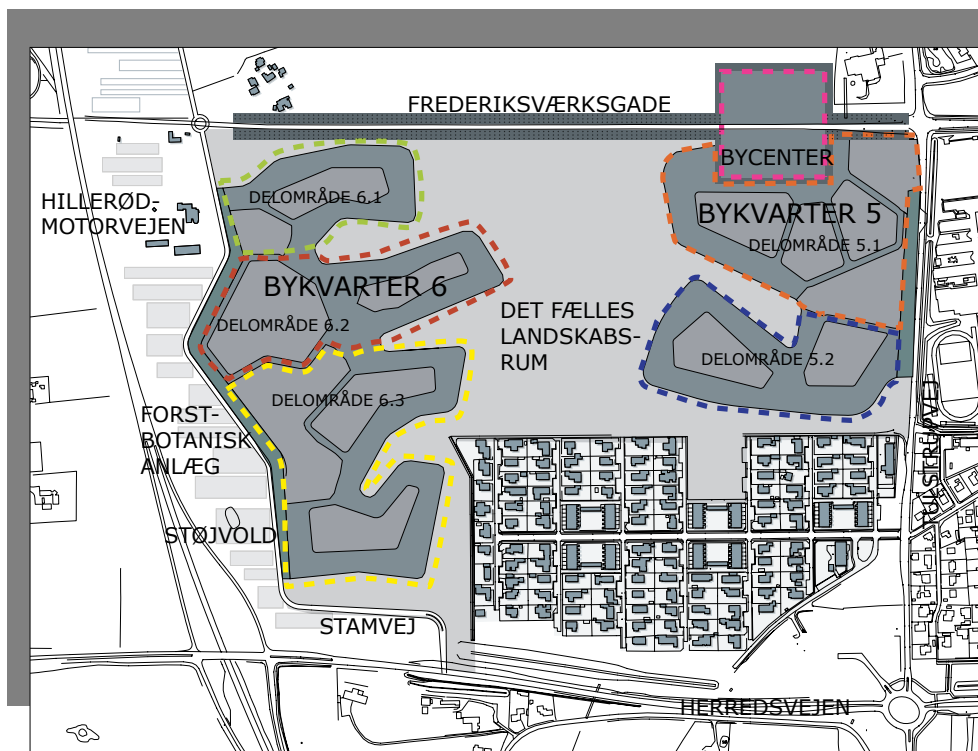
BEBYGGELSESPRINCIP



RANDBOLIGER



ETAGEBOLIGER



BYKVARTERER OG BYCENTERS PLACERING OG SÆRLIGE KVALITETER

Bycenter
Bycentret ligger centralt placeret i den nye Ullerødby og tæt ved det eksisterende byområde langs Tulstrupvej. Bycentret knytter sig til Frederiksværksgade og ligger som to dele omkring denne.

Bycenteret vil bl.a. kunne indeholde butikker og et plejecenter. Bygningerne samles omkring en plads, et urbant rum, der bliver den centrale bymæssighed i Ullerødbyen.

Bykvarter 5

Bykvarter 5 udgør Ullerødbyens sydøstlige del. Mod øst afgrænses kvarteret af Tulstrupvej og Ålholmskolen samt et forslået plantebælte. Mod syd adskiller en landskabskile kvarteret fra Ålholmparkens parcelhusbebyggelse. Bykvarterets vestlige kant møder det store, fælles landskabsrum med søer, vandhuller, boldbaner mv. Mod nord ligger det nye bycenter og Frederiksværksgade, hovedankomsten med tre rækker af Kejser-Lind langs begge vejsider.

Bykvarteret består af forskellige typer bebyggelse:
- parcelhuse, rækkehus- eller tæt/lav bebyggelser, byvillaer og etagehusbebyggelser i 3 etager og derover.

Hovedparten af alle parcelhusmatrikler ligger på kanten ud mod landskabsrummet og får direkte adgang til det rekreative, fælles landskab.

Byvillaerne / dobbelthusene, som ligger inde i kvarteret, er i max. 2 etager og danner en selvstændig boliggruppe omkring et fælles grønt byrum.

Alle rækkehusområder / tæt-lav bebyggelser ligger inde i kvarteret, er i max. 2 etager og samles om et fælles grønt byrum.

Etagehusbebyggelserne ligger placeret tæt på de nye adgangsvejes udmundning i hhv. Tulstrupvej og Frederiksværksgade. Her kan der bygges i 3 etager og derover med mulighed for udsigt over landskabsrummet. Bygningerne skal danne fixpunkter i området og må derfor gerne markere sig arkitektonisk som noget særligt.

Kvarteret knyttes sammen med eksisterende og nye byområder via et stinet, der løber gennem bebyggelsen og videre ud gennem det rekreative landskab, således at alle beboere får adgang til fælleden.

Bykvarter 5 opdeles i to delområder. Delområderne knytter sig til boligvejene. For delområderne gælder forskellige krav og ønsker til farver og beplantning mv.

Det særlige ved bykvarter 5 er, at det ligger tæt på allerede eksisterende boligområder, en velfungerende skole og det fremtidige bycenter. Adgang til indkøb, kollektiv trafik, idrætsfaciliteter, skole, institutioner osv. vil være til stede fra starten og kvarteret har mulighed for at blive et aktivt og levende bykvarter med tæt tilknytning til det store rekreative landskabsrum.

Bykvarter 6

Bykvarter 6 udgør Ullerødbyens sydvestlige del. Mod øst danner kvarteret kiler ud i det fælles, rekreative landskabsrum med træplantninger, sø, vandløb mv. Desuden ligger Ålholmparkens parcelhusbebyggelse øst for kvarteret adskilt af en landskabskile. Mod syd og vest løber den nye stamvej, og ud mod motorvejen etableres en støjvold. På denne etableres et forstbotanisk anlæg, der dels danner ryg ud mod motorvejen og Herredsvejen, dels fungerer som et rekreativt rum. Mod nord ligger Frederiksværksgade, hovedankomstvejen til Ullerødbyen. Den beplantes som en boulevard med tre rækker af Kejser-Lind langs begge vejsider.

Bykvarteret består af forskellige typer bebyggelse – parcelhuse, byvillaer, rækkehuse- eller tæt-lav bebyggelser og etagehusbebyggelser i 2-2½ etager.

Hovedparten af alle parcelhusmatrikler ligger på kanten af bykvarteret - enten ud mod landskabsrummet eller ud mod det forstbotaniske anlæg.

Byvillaerne / dobbelthusene ligger inde i kvarteret, er i max. 2 etager og danner en selvstændig boliggruppe omkring et fælles grønt byrum.

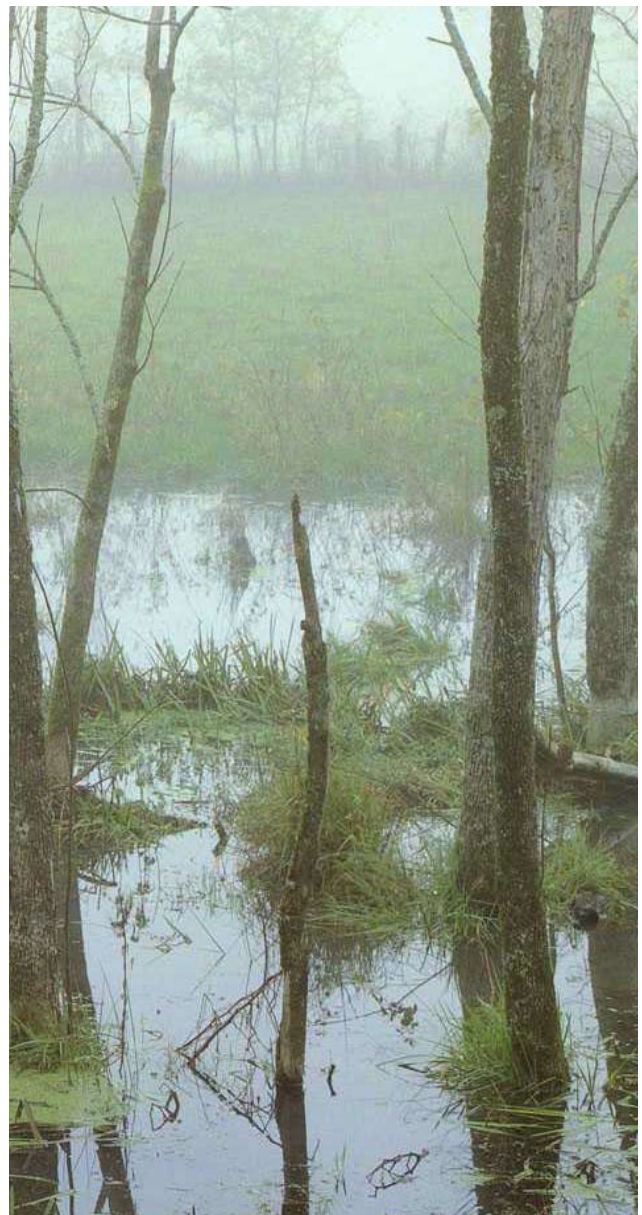
Alle rækkehusområder / tæt-lav bebyggelser ligger inde i kvarteret, er i max. 2 etager og samles om et fælles grønt, byrum.

Etagehusbebyggelsen er i max. 2½ etager og ligger placeret tæt på den nye stamvej.

Kvarteret knyttes sammen med eksisterende og nye byområder samt det forstbotaniske anlæg via et stinet, der løber gennem bebyggelsen og videre ud gennem det rekreative landskabsrum således at alle beboerne får adgang til fælleden.

Bykvarter 6 opdeles i tre delområder. Delområderne knytter sig til boligvejene. For delområderne gælder forskellige krav og ønsker til farver, beplantning mv.

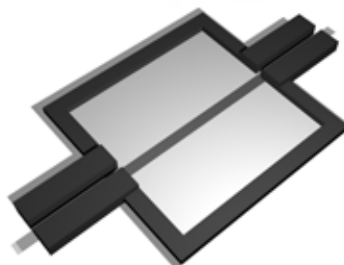
Det særlige ved bykvarter 6 er dets placering midt mellem det store landskabsrum og det forstbotaniske anlæg. De to rekreative områder skaber mulighed for varierede oplevelser af natur, friluftsliv, idræt og øvrige udendørs aktiviteter. Desuden vil der være kort vej gennem det fælles landskabsrum til det nye bycenter og den eksisterende skole.



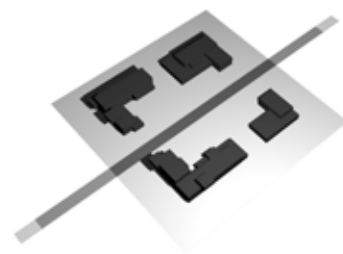
VOLUMENSTUDIE

PROGRAMKRAV

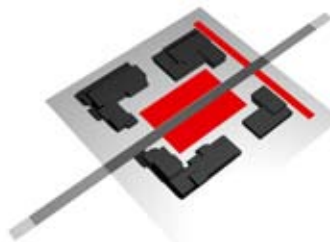
- *Bycentret skal have en oplevelsesmæssig værdi udover center- og indkøbsfunktionen.*
- *Bycentrets bygninger skal have en gennemgående arkitektonisk bearbejdning.*
- *Bycentrets pladsrum skal have et urbant præg med et gennemtænkt design i belægninger, inventar o.lign.*
- *Bygningerne integreres i byrummet og facaderne ud mod pladsen udformes, så de er imødekomende og indbyder til ophold.*
- *Det indre pladsrum med parkering skal bearbejdes, så der er en sammenhæng mellem dets forbindelseslinjer, rumlige organisering og terrænforhold uden for pladsen.*
- *Parkeringspladser skal disponeres i en rumlig og trafikmæssig logisk struktur. Parkeringspladser skal primært placeres i det indre pladsrum. En andel af p-pladserne kan, hvis det er nødvendigt, placeres på ydersiden af bygningerne.*



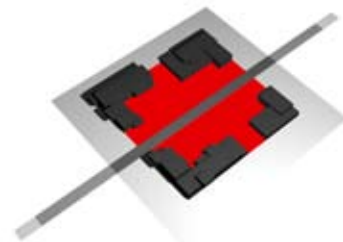
BEPLANTNING



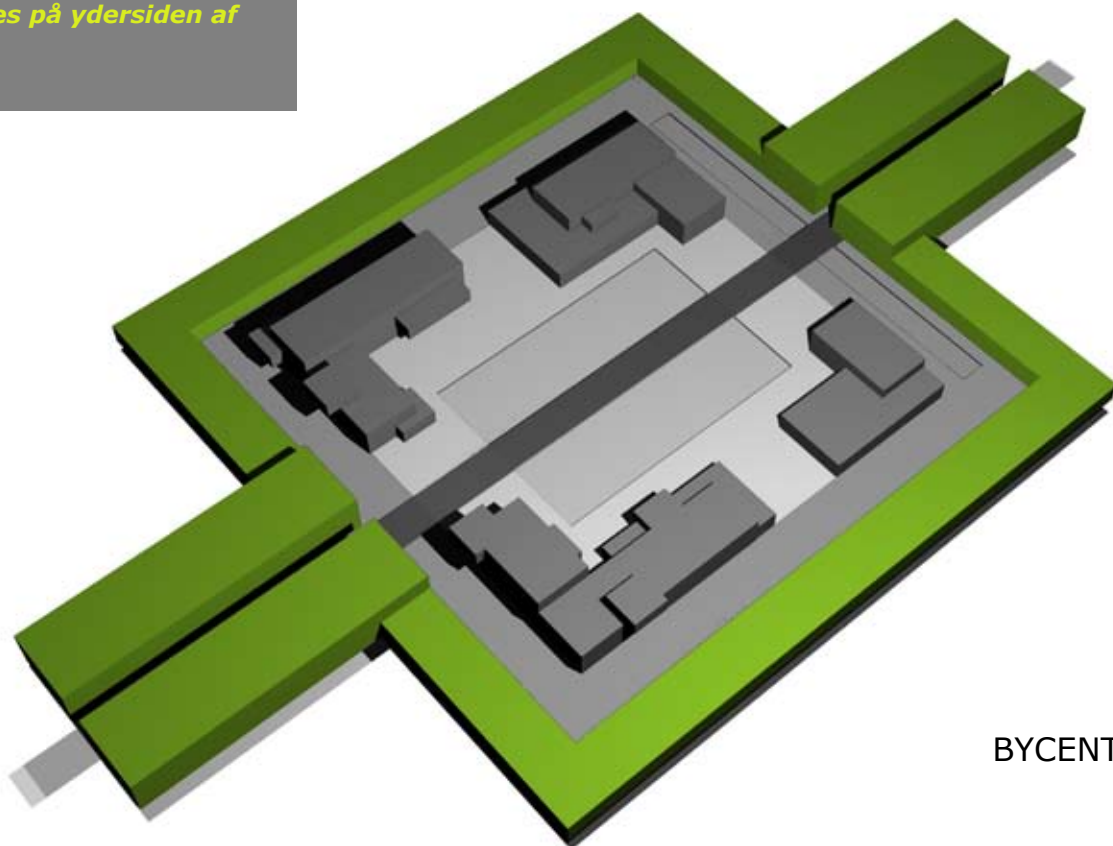
BYGNINGER



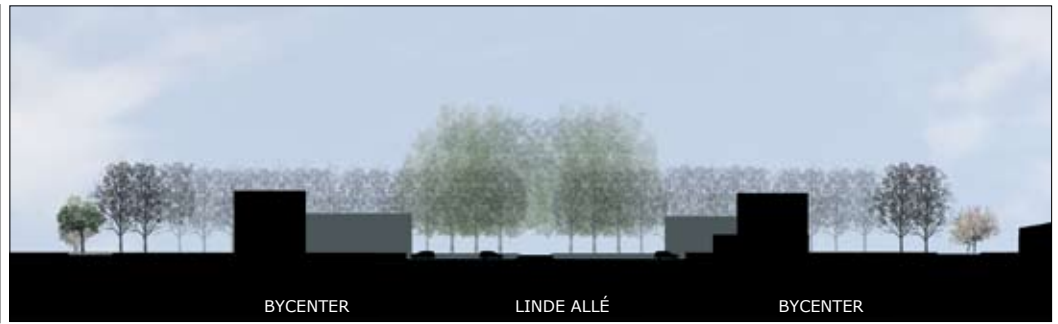
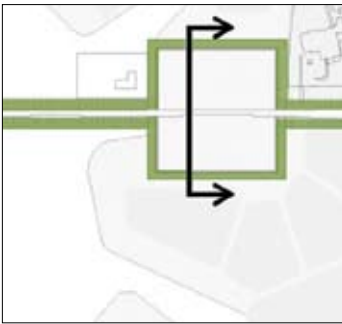
PARKERINGSUDLÆG



OPHOLDSPLADS



BYCENTER



PRINCIPSNIT I BYCENTER



[fortsat]

- Pladsens gulv skal som helhed befæstes med materialer, som skaber arkitektonisk sammenhæng. Den krydsende Frederiksværksgade skal integreres i pladsens gulv og kan markeres af f.eks. pullerter, vejsøm el. lign.

- Hvis der plantes på pladsen skal de planter, som vælges være mindre end allétræerne på Frederiksværksgade, når de er fuldt udviklede og have et udtryk, der adskiller sig fra disse.

- På pladsen etableres indgreb og elementer, som får passerende til at stoppe op og tage ophold - gerne multifunktionelle elementer, som kan bruges til både at sidde, stå og lege på. Elementerne skal have en oplevelsesmæssig værdi og gerne en overraskende karakter, som f.eks. et særligt vandelement, kunstværk el.lign.

- Belysningen skal have et gennemgående udtryk og belysningsniveauet skal være sådan, at der sikres en tryk færden i aften- og nattetimer.



PROGRAMKRAV

- *Hovedparten af parcelhusene ligger på kanten ud til det fælles landskabsrum.*
- *Matriklerne varierer i størrelse fra 500 - 1.000 m², med en hovedvægt af grunde på 700 m².*
- *Hvert hus skal have et varieret udtryk i forhold til husene på de tilstødende grunde.*
- *Afgrænsningen mellem de enkelte matrikler skal være defineret af klippede hække i max. 1,80 m's højde. Mod fælleden og mod boligvejen slutter hækkene i skel.*
- *For hvert delområde er defineret en hæk-sort, som er det gennemgående beplantnings-element i netop det delområde, se side 27-31.*
- *Der er mulighed for at få direkte adgang og udsigt til fælleden fra parcelhusenes haver. Mod fælled og boligvej kan plantes solitære fritvoksende buske og fritvoksende træer, se side 27-31. Disse kan også plantes i mere sammenhængende grupper, hvis der ønskes en skærmende virkning. Bag den fritvoksende beplantning (ind mod huset) kan der etableres en lavere hæk, trådhegn eller lign.*
- *Mellem nogle af matriklerne etableres passager ud til fælleden, som er offentligt tilgængelig. Passagerne sikrer, at de øvrige beboere i bykvarteret får adgang til det fælles landskabsrum.*
- *Offentlige passager mellem matriklerne er minimum 2,5 m brede med græs eller grus.*
- *Affaldsbeholderne kan afskærmes med beplantning, hegn eller lignende, så de optræder diskret i uderummet.*
- *Parkering foregår på egen matrikel med mulighed for gæsteparkering i boligvejens rabat.*



RANDBEBYGGELSE MED FRITVOKSENDE BUSKE OG TRÆER UD MOD DET FÆLLES LANDSKABSRUM - FÆLLEDEN

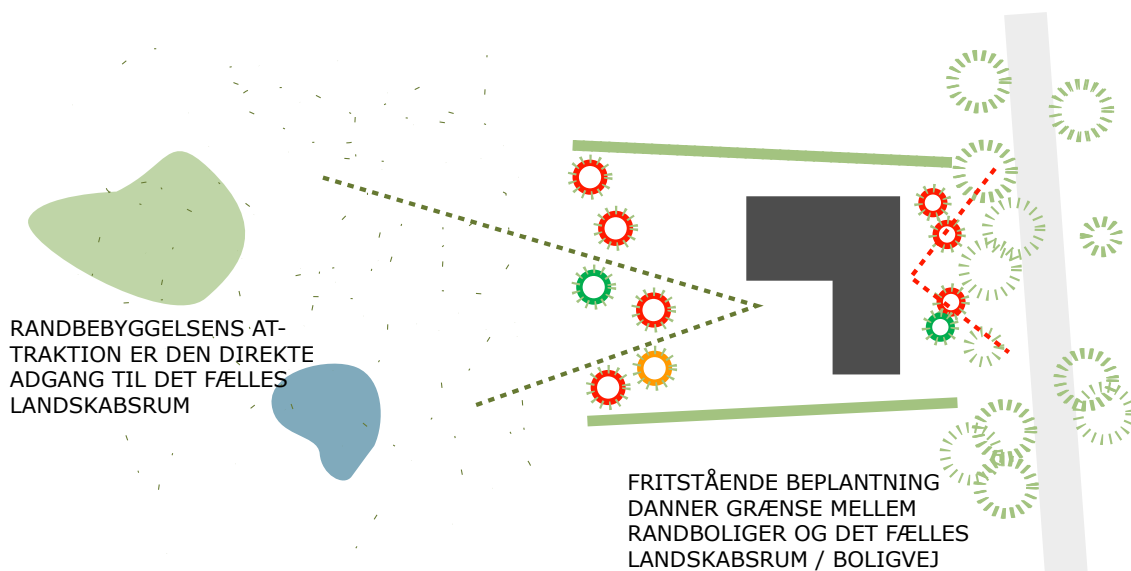


EKSEMPLER PÅ RANDBOLIGER





PASSAGE



RANDBEBYGGELSENS AT-
TRAKTION ER DEN DIREKTE
ADGANG TIL DET FÆLLES
LANDSKABSRUM

FRITSTÅENDE BEPLANTNING
DANNER GRÆNSE MELLEM
RANDBOLIGER OG DET FÆLLES
LANDSKABSRUM / BOLIGVEJ

VEJTRÆER
PLANTES I
GRUPPER



PROGRAMKRAV

- *Bebyggelserne skal ligge i grupper i og omkring et indre grønt byrum.*
- *Alle boliger skal have adgang til de indre grønne byrum.*
- *Bebyggelsen skal fremstå som tæt bebyggede enheder, der udnytter den særlige sammenhæng, de indgår i.*
- *Inden for de enkelte bebyggelser skal der arbejdes med en gennemgående arkitektonisk idé og et udtryk, som er særegent for bebyggelsen, men som forholder sig til de øvrige bebyggelser omkring.*
- *Arkitekturen i den enkelte bebyggelse skal have et homogent udtryk. Dette kan f.eks. opnåes ved en gennemgående tagflade, et karakteristisk facademotiv som gentages, længere sammenhængende bygningskroppe, addition af ensartede enheder eller lignende.*
- *Der kan samtidig være en variation indenfor den enkelte bebyggelse, f.eks. som varierende facaderytmer, forskydning af bygningskroppene, variation i boligplaner, som afspejles i facaden osv.*
- *Overgange mellem bygningsdele, f.eks. mellem sokkel, mur og tag, skal bearbejdes bevidst arkitektonisk.*
- *Byvillaer og dobbelthuse er énfamiliehuse i 1½ - 2 plan, som ligger samlet, men på mindre og individuelle grunde. De skal indgå i et samlet, homogent arkitektonisk udtryk, men arkitekturen må gerne vise, at der er tale om individuelle boliger.*
- *Den enkelte bolig skal i videst muligt omfang orientere sig i forhold til verdenshjørnerne med henblik på at få bedst muligt lysindfald.*
- *Parkering skal tænkes ind i den samlede bebyggelsesplan og placeres tæt på den enkelte bolig og helst i konstruktion. Det kan være i bygningens konstruktion, i en carport med lukkede sider eller i en "grøn" konstruktion, der indgår i bebyggelsens samlede landskabelige bearbejdning.*
- *Der er mulighed for gæsteparkering i boligvejenes rabatter.*



EKSEMPLER PÅ RÆKKEHUSE





[fortsat]

- *Bebyggelsen skal organiseres sådan, at dens interne stier og uderum får en visuel og funktional sammenhæng med de overordnede stier i kvarteret og de passager, som etableres ud til det store, fælles landskabsrum.*

- *Uderummene skal indgå i et naturligt hierarki, så bygninger, private og fælles uderum indgår i et samspil.*

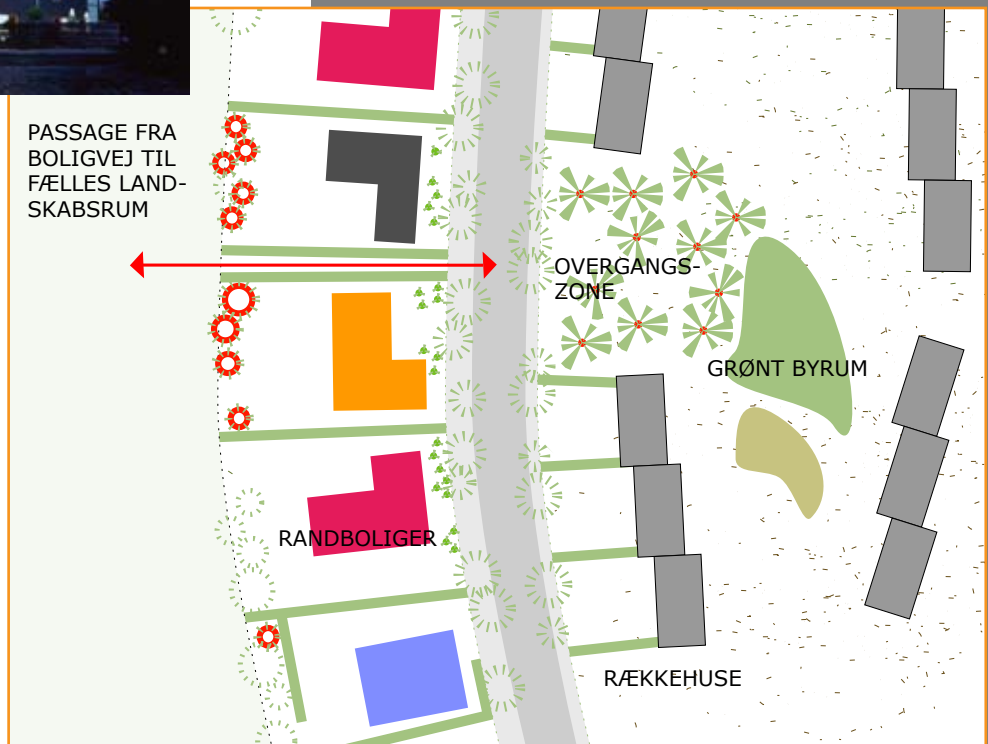
- *Bebyggelsernes forhaver ud mod boligvejene skal bearbejdes, så de har et ensartet udtryk.*

- *Alle boliger skal have et privat uderum, enten som en mindre privat have, terrasse, altan eller tagterrasse.*

- *Afskærmning af de private uderum skal være integreret i bebyggelsesplanen, f.eks. ved forskydning af bygningskroppene, havemure integreret i facaderne, ensartede hække, hegn eller lignende.*

- *Hvis der plantes hække må de max. være 1,80 m høje. Hæksorten skal være den, som er defineret for det enkelte delområde, se side 27-31.*

- *Affaldsopsamling skal indgå i bebyggelsens helhed - enten med opsamling ved hver bolig, f.eks. integreret i arkitekturen eller organiseret centralt i et arkitektonisk bearbejdet element.*



PROGRAMKRAV

- *Bygninger i 3 etager og derover skal opføres, så de bliver markante arkitektoniske og visuelle fixpunkter for Ullerødbyen.*
- *Så mange som muligt af boligerne skal have udsigt ud over det store landskabsrum.*
- *Den enkelte bolig skal i videst muligt omfang orientere sig i forhold til verdenshjørnerne med henblik på at få bedst muligt lysindfald.*
- *Materiemæssigt må etageboligerne gerne skille sig ud og fremstå i kontrast til den øvrige bebyggelse i bykvarteret.*
- *Facader skal udformes med variation og samtidig have et homogent udtryk, der f.eks. opnås vha. et fælles formsprog, brug af materialer og farver.*
- *Cykelparkering etableres i nærheden af alle indgange, f.eks. i kælder eller under overdækninger, som integreres i helheden.*
- *Alle boliger skal have et privat uderum, som f.eks. terrasse, altan eller tagterrasse.*
- *Boligernes private uderum, (terrasse, altan eller tagterrasse) skal have en afskærmning, som er integreret i det arkitektoniske udtryk eller i bebyggelsens grønne byrum.*
- *De fælles uderum skal indeholde elementer, der indbyder til ophold og uformelle møder.*
- *Parkeringsarealer i terræn skal bearbejdes bevidst arkitektonisk, så de fremtræder som et integreret element i bebyggelsesplanen. Dette kan gøres med f.eks. overdækning, beplantning, terrænbearbejdning eller lignende.*



EKSEMPLER PÅ ETAGEBEBYGGELSE

[fortsat]

- *Affaldsopsamling skal indgå i bebyggelsens arkitektur, materialevalg og farveholdning. Enhederne organiseres, så de indgår som et arkitektonisk bearbejdet element.*
- *I bebyggelserne kan der etableres terminalpunkter til opsamling af genbrug af glas med videre.*
- *For etageboliger i bykvarter 5 gælder, at bebyggelsens grønne byrum skal have forbindelse ud til det fælles landskabsrum, fælleden. Interne stiforbindelser skal understøtte dette.*



På de følgende sider beskrives programkrav og forslag til bykvarterernes grønne elementer - de indre grønne byrum, grønne overgangszoner, plantebælter, vejtræer, vejrabat, hække samt beplantning mellem parcel og fælles landskabsrum/boligvej. Programkravene knytter sig til udformningen af de grønne elementer samt til hvilke vejtræer og hække, der skal plantes i de enkelte delområder. Endvidere gives der forslag til hvilke træer, buske, stauder mv. der kan vælges til de øvrige grønne elementer.



INDRE GRØNT BYRUM I RÆKKEHUSBEBYGGELSE



PRINCIPSNIT GENNEM BYKVARTER

PROGRAMKRAV

- *De grønne byrum skal være markante og have en sådan kvalitet, at de samler den enkelte bebyggelse og fremhæver den som noget særligt.*
- *Det enkelte indre grønne byrum skal udformes, så det danner en ramme om beboernes udendørsliv. Det skal indeholde punktvis indgreb og elementer, som indbyder til ophold og leg, og funktioner, der skaber aktivitet og møde mellem beboerne.*
- *Aktivitetmuligheder skal afstemmes med den enkelte bebyggelses størrelse.*
- *Rummene skal give mulighed for oplevelser af natur og årstidernes skiften.*
- *Der skal være mulighed for passage gennem de grønne byrum.*
- *Der etableres belysning, som sikrer en tryk færd i aften- og nattetimer.*
- *Principper for de grønne byrum illustreres i idékataloget, se side 42-45.*

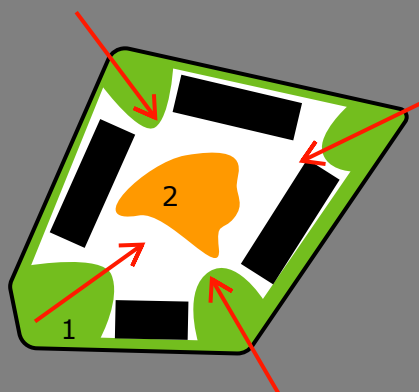
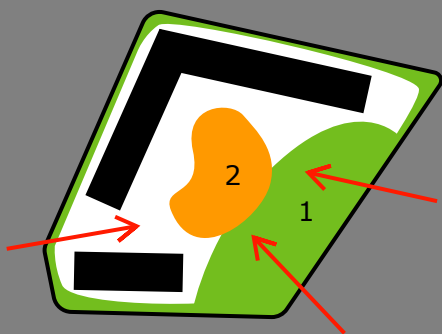


FÆLLED

EKSEMPLER PÅ PUNKTWISE INDGREB

PROGRAMKRAV

• Hvor det indre grønne byrum støder op til boligvejen opstår en såkaldt "grøn overgangszone". Her kan der plantes træer og buske, som adskiller sig fra træerne i vejrummet, og gerne de arter, som er foreslået for de enkelte delområder, se side 27-31.



1: OVERGANGSZONE HVOR BOLIGVEJ OG GRØNT BYRUM MØDES

2: PUNKTVIS NEDSLAG I GRØNT BYRUM MED HØJERE BEARBEJDNING OG PLEJE



OVERGANGSZONE MELLEM BOLIGVEJ OG GRØNT BYRUM



EKSEMPLER PÅ BOLIGVEJE





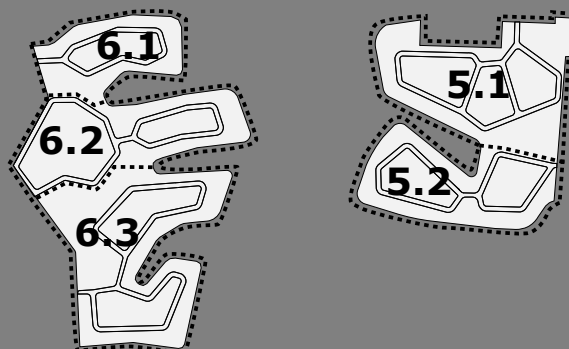
BOLIGVEJ I BYKVARTER



PROGRAMKRAV

- *Bykvarterernes veje udformes, så de fremstår med et klart rumligt motiv.*
- *Boligvejene udformes med udgangspunkt i plan og snit vist på illustration side 48-49.*
- *Boligvejene i hver af de 5 delområder skal bearbejdes, så de får et udtryk, der er forskellig fra de øvrige gennem valg af træer og bearbejdning af vejrabat.*
- *For hvert delområde er der krav til hvilke vejtræer, der plantes i det pågældende delområde se side 27-31.*
- *Plantebede til vejtræer skal etableres, så træerne sikres gode vækstbetingelser.*
- *Vejtræerne plantes i grupper, så de opnår størst muligt fælles plantebed.*
- *Rabatten kan udformes med græs eller bunddække, som plantes så tæt, at der kan udføres ekstensiv vedligeholdelse efter etableringsfasen. For hvert delområde er der forslag til hvilke planter, der kan plantes i vejrabatterne, se side 27-31.*
- *Ved indkørsler og langsgående parkering kan der etableres græsarming i rabatten.*
- *Belysningsarmaturer opstilles langs med fortovet.*

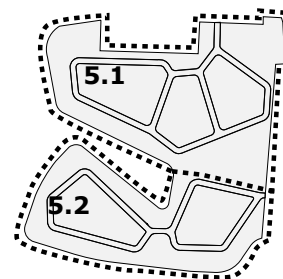
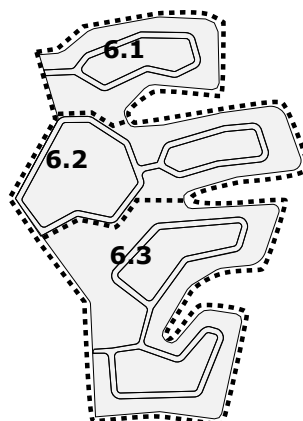
NB: Tekniske forhold i relation til bl.a. forsyningsledninger i terræn kan dog medføre justeringer i forhold til ovenstående punkter.



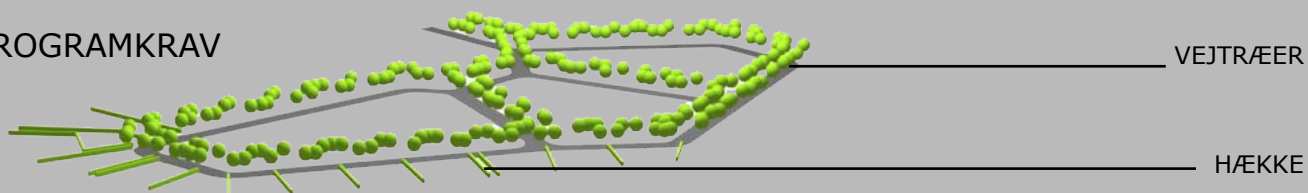
- *Langs Tulstrupvej i bykvarter 5 og langs stamvejen i bykvarter 6 kan plantes tætte, afskærmende plantebælter af f.eks. buskroser, se side 35. I disse plantebælter kan der enkelte steder etableres lommer med parkering.*

Illustrationen nedenfor viser hvilke grønne elementer som henholdsvis programkrav og forslag knytter sig til.

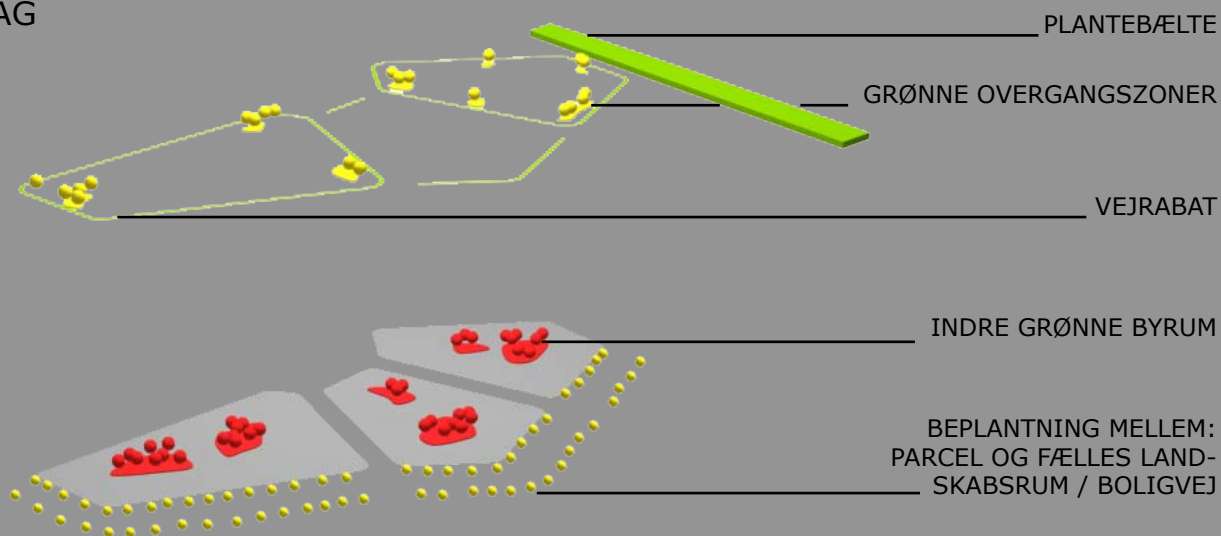
På illustrationen til højre er vist de 5 delområder, som bykvarterererne er opdelt i.



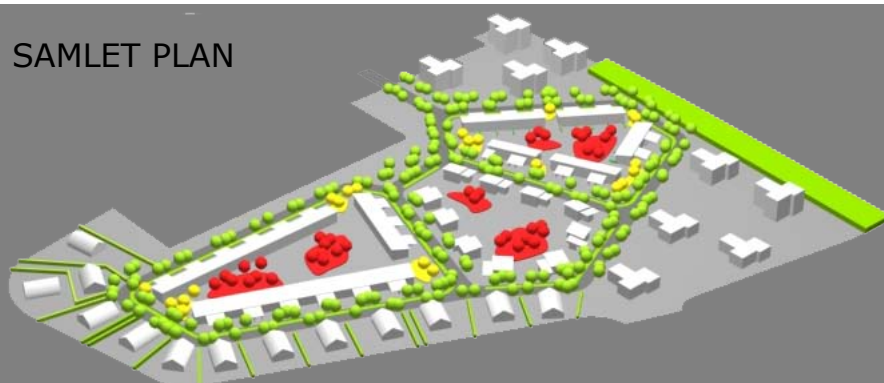
PROGRAMKRAV



FORSLAG



SAMLET PLAN



PROGRAMKRAV
- DELOMRÅDE 5.1**Vejtræer**

Røn Commixta (*Sorbus commixta*)
5-7 m, hvid blomst, orangerød bær,
rødgul høstfarve, smal krone

Bornholmsk røn (*Sorbus intermedia* 'Browsers') 10 m, hvide blomster,
gulorange høstfarve, rød frugt, regel-
mæssig og slank krone

Hække

Blandingshæk af 2 slags bøg

Alm. Bøg (*Fagus sylvatica*)

Avnbøg (*Carpinus betulus*)

tæt, sund og hurtigvoksende, gyldne
høstfarver

**FORSLAG**

- DELOMRÅDE 5.1

Vejrabat - bunddække:

Storkenæb (*Geranium endressii* og
Geranium macrorrhizum) lavtvok-
sende og hårdfør stauede, som i løbet
af kort tid danner et tæt tæppe

**Grønne overgangszoner - træer,
buske og stauder:**

Rødtjørn (*Crataegus laevigata*
'Paul's Scarlet')- mindre træ med
fyldte røde blomster og røde bær,
12-15 m

Blåskæg (*Caryopteris clandonensis*
'Heavenly Blue'), **Surbær** (*Aronia*
melanocarpa 'Aron') og **Dværgkalk-
ved** (*Viburnum davidii*) små blå bær,
stedsegrøn

**Indre grønne rum - træer og bu-
ske:**

Tulipantræ (*Liriodendron tulipifera*)

Tempeltræ (*Ginkgo biloba*)

Papegøjebusk (*Parrotia persica*)

Morgenstjerne (*Carex grayi*)



PROGRAMKRAV
-DELOMRÅDE 5.2

Vejtræer

Æble (*Malus sylvestris* 'Masyt')
5 m, hvidrosa blomst, gulgrøn frugt
Æble (*Malus Hybrid* 'Street Parade')
5-6 m, hvid blomst, slank krone,
brunrøde høstfarver

Hække

Sargentsæble (*Malus sargentii*)
hvid blomst, orangerøde høstfarver,
mørkerød frugt



FORSLAG
-DELOMRÅDE 5.2

Vejrabat

- *bunddække*:

Tæppe-pileurt (*Polygonum affine*)
tæppedannende, hårdfør staude

Grønne overgangszoner

- *træer, buske og stauder*:

Kegle-lind (*Tilia flavescens* 'Glenle-
ven') regelmæssig vækst, 12-20 m,

Uægte jasmín (*Philadelphus coronari-
us*) kraftigvoksende løvfældende
busk op til 2,5 m, blomster enkle og
hvide, hårdfør, vindfør, tåler noget
skygge - bedst blomstring opnås i
sol, **Fjerbusk** (*Aruncus dioicus*)

Aster (*Aster divaricatus*) hvid
blomst, nøjsom
bunddække **Snepude** (*Iberis sem-
pervirens* 'Little Gem') stedsegrøn
staude

Indre grønne rum

- *træer og buske*:

Pragt-Kryptomeria (*Cryptomeria
japonica* - flerstammet vækst, bløde
fine nåle 10 m), **Hjertetræ** (*Cerci-
diphyllum japonicum*) gule til røde
efterårsfarver 7-10 m, **Dværgfyr**
(*Pinus mugo* var. *pumilio*), lav, kry-
bende eller kuppelformet
Lampepudser (*Pennisetum alope-
curoides*)



PROGRAMKRAV

- DELOMRÅDE 6.1

Vejtræer

Manna-ask (*Fraxinus ornus*)
10 m, hvid blomst, vingefrugter i efteråret

Pyramide-avnbøg (*Carpinus betulus* 'Fastigiata') 15 m, søjleformet, gyldne høstfarver

Hække

Liguster (*Ligustrum vulgare* 'Liga')
hurtigvoksende, hvid blomst, vintergrøn



FORSLAG

- DELOMRÅDE 6.1

Vejrabat

- *bunddække:*

Vedbend (*Hedera hibernica* 'Hestor')
stedsegrøn, mørkegrønne blade med hvidt mønster

Grønne overgangszoner

- *træer, buske og stauder:*

Hængepil (*Salix alba* 'Tristis'), to sorter **Rødgrenet kornel** (*Cornus alba* 'Sibirica' - røde grene; 'Kesselringii' mørkerøde grene),

Troldnød (*Hamamelis intermedia* 'Pallida') velduftende blomster i tidsrummet januar-marts,

Buskrose (*Rosa helenae* 'Lykkefund')

Løvefod (*Alchemilla mollis*)

Indre grønne rum

- *træer og buske:*

Tretorn (*Gleditsia triacanthos* - bregneagtige blade, letløvet, højde 12 m), **Østsibirisk ene** (*Microbiota decussata*, bronzefarvet om vinteren),

Buskrose (*Rosa glauca* og *Rosa gallica* 'Complicata') remonterende, hyben

Fintstrået Elefantgræs (*Miscanthus sinensis* 'Gracillimus'), **Engelsød** (*Polypodium vulgare*)



PROGRAMKRAV
- DELOMRÅDE 6.2

Vejtræer

Løn (*Acer platanoides*) 'Cleveland'
10-15 m, meget robust

Løn (*Acer platanoides*) 'Royal Red'
10-14 m, meget robust

Hække

Hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
hvid blomst, rødt bær, hårdfør, tæt
busk med torne



FORSLAG
- DELOMRÅDE 6.2

Vejrabat

- *bunddække*:

Bredbladet Star (*Carex plantaginea*) og **Japansk Star** (*Carex morrowii*) to arter stedsegrønne græs som tåler såvel skygge som delvis tørke

Grønne overgangszoner

- *træer, buske og stauder*:

To slags løn - Papirbarkløn (*Acer griseum*) afskallende kanelbrun bark og **løn** (*Acer rufinerve*) bark med hvide striber, karminrød høstfarve

Parykbusk (*Cotinus coggygria*), **Stor Pibegræs** (*Molina arundinacea*) **Astilbe** (*Astilbe chinensis* var. *pumila*) tæppedannende 20-30 cm høj staude, velegnet som bunddække

Indre grønne rum

- *træer og buske*:

Mellemstore Birketræer (*Betula ermanii* og *Betula utilis*) langsomtvoksende, med fint løv, i kombination med lavtvoksende **Bjergfyr** (*Pinus mugo*), 4-5 m høj, tæt, hårdfør
Hirse (*Panicum virgatum*)



PROGRAMKRAV
- DELOMRÅDE 6.3**Vejtræer**

Hæg (*Prunus padus* 'Watereri')
15 m, hvid blomst, ensartet vækst,
rødgule høstfarver

Tibetansk kirsebær (*Prunus ser-
rula*) op til 7 m, lyserød blomst,
mørkerød, stribet bark

Hække

Almindelig bøg (*Fagus sylvatica*)

Kan evt. blandes med rød bøg (*Fagus
sylvatica* 'Atropurpurea')

**FORSLAG**

- DELOMRÅDE 6.3

Vejrabat- *bunddække*:

Rød stenurt (*Sedum spurium* 'Al-
bum Superbum') tæppedannende
stedsegrøn bunddække, **Læbeløs**
(*Ajuga reptans* 'Atropurpurea') mør-
kerøde blade, hårdfør bunddække

Grønne overgangszoner- *træer, buske og stauder*:

Dværgblodblomme (*Prunus ciste-
na*) hvid-lyserød blomst, purpurrøde
blade

Japansk elefantgræs (*Miscanthus
sinensis* 'Silberfeder'), **Lammeøre**
(*Stachys byzantina* 'Silver Carpet')
bunddække, sølv-hvid, **Sct.Hansurt**
(*Sedum telephium* 'Herbstfreude')

Indre grønne rum- *træer og buske*:

Bærmispel (*Amelanchier laevis*)
busk 3-5 m, hvid blomst, i udspring
bronzefarvet, gul høstfarve, røde
bær, **Røn** (*Sorbus aucuparia* 'Edu-
lis'), **Ildtorn** (*Pyracantha coccineum*
'Red Column' - stedsegrøn, røde
bær)

Blåaks (*Sesleria heuffleriana*)



FORSLAG

Buske max 1.5 m høj

Benved 0,5-1x1 m

(*Euonymus fortunei* 'Eve') flad bred busk, orange frø, nøjsom, stedsegrøn

Berberis 1,5x1,5 m

(*Berberis thunbergii*, også sort 'Atropurpurea') røde bær, blomstrer bedst i sol, meget robust, gyldne og røde høstfarver

Buksbom 1-1,5 m

(*Buxus sempervirens* 'Suffruticosa') stedsegrøn, langsomvoksende, nøjsom

Buskpotentil 1x1 m

(*Potentilla fruticosa* i sorter: 'Abbotswood', 'Goldfinger', 'Tangerine') hvide-orange blomst fra sent forår til tidlig efterår, grågrønne blade

Dronningebusk 1,5x1,5 m

(*Kolkwitzia amabilis* 'Kellokas') opret vækst med overhængende grene, blomster uregelmæssigt klokkeformede, rosa

Dværg-Kvalkved 1x1 m

(*Viburnum davidii*) små lyserøde blomster, stedsegrøn, skyggetålende

Dværgmispel 0,5x1 m

(*Cotoneaster horizontalis*) små røde frugter fra efterår til vinter

Ene 0,30 x 1-2 m

(*Juniperus communis* 'Repanda' og *Juniperus chinensis* 'Mint Julep')

Hortensia 1-1,5x1 m

(*Hydrangea macrophylla* 'Alpenglühchen') opret, tæt busk, renrød blomst ca. 20 cm stor og halvkugleformet

(*Hydrangea macrophylla* 'Bouquet Rose') rosa-blå blomst

(*Hydrangea serrata*) 1x1 m, blå, halvkugleformet blomst

Japansk Kvæde 1x1 m

(*Chaenomeles japonica*) tæt, tornet busk, cinnoberrøde blomster i maj, små gule kvæder, nøjsom

Klokkebusk 1x1,5 m

(*Weigela florida* i sorter) tragtformede blomster sent forår og sommer



Berberis



Buksbom



Buskpotentil



Buskpotentil 'Abbotswood'



Dronningebusk



Dværg-Kvalkved



Dværgmispel



Ene



Ene 'Repanda'



Hortensia



Japansk Kvæde



Klokkebusk



Laurbærkirsebær



Mahonie



Perikon

*Derudover kan der plantes frugtbuske som ribs (*Ribes rubrum*), stikkelsbær (*Ribes uva-crispa*), solbær (*Ribes nigrum*)*

[fortsat]

Laurbærkirsebær 1x2 m
(*Prunus laurocerasus* 'Otto Luyken')
hvide blomster, kirsebæragtige rød
frugt, stedsegrøn, skyggetålende

Mahonia 1x1 - 1x1,5 m
(*Mahonia aquifolium* 'Maqu') guldgul
blomst, blade delt i småblade, sted-
segrøn, plantes i læ

Perikon 1x1 m
(*Hypericum hookerianum* 'Hidcote')
tæt kuplet busk, mørkegul blomst

Pieris 1,5x2 m
(*Pieris japonica*) stedsegrøn, små
velduftende blomster forår/forsom-
mer, til surbund

Pil 1x1,5 m
(*Salix purpurea* 'Gracilis') lille, tæt,
fingrenet, gråligt løv, tåler meget
fugtig jordbund
(*Salix repens* var. *rosmarinifolia*)
fingrenet, delvis krybende busk,
hårdfør og nøjsom

Rød Kornel 1,5x1,5 m
(*Cornus sanguinea* 'Winter Beauty')
hvide blomster, blåsorte frugter i
sept-oktober, lysende orange skud

Skimmia 0,5x1 m
(*Skimmia japonica* 'Rubella') stedse-
grøn, rødlig stilke, kompakt vok-
sende, cremefarvede blomster, trives
bedst i halvskygge/skygge, surbund

Sommerfuglebusk 1,5x2 m
(*Buddleja davidii* 'Nanho Alba' og
'Nanho Blue')

Spiræa 1x1 m
(*Spiræa japonica* i forsk. sorter
f.eks. 'Little Princess' eller 'Gold-
flame') blomster rosa i små, tætte
hoveder fra mid- til sensommer
(*Spiræa betulifolia*) hvid blomst.
(*Spiræa bumalda* 'Anthony Waterer')
0,8x0,8 m, purpurrød blomst

Stjernetop 1x1 m
(*Deutzia gracilis*) tæt, fingrenet
busk, hvide små blomster, hårdfør,
nøjsom

Uægte jasmin 1,5x1,5 m
(*Philadelphus cymosus* 'Bouquet
Blanc' og
Philadelphus purpureomacu 'Silber-
regen')



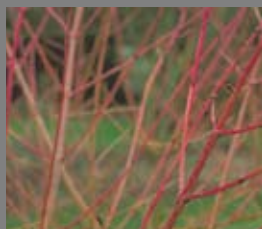
Pieris



Pil 'Gracilis'



Rosmarinpil



Rød Kornel



Skimmia



Sommerfuglebusk

Spiræa 'Anthony
Waterer'

Spiræa



Spiræa



Stjernetop



Uægte jasmin



Vårguld



Karolinarose



Klitrose



Keburose

[fortsat]

hvide duftende blomster i juni/juli, sol-halvskygge

Vårguld 1,5x1,5m

(*Forsythia ovata* 'Robusta') stiv, tæt vækst, guldgul
blomst, rigtblomstrende før løvspring

Derudover kan der plantes buskroser som ikke
bliver højere end 1,5 m, som f.eks. karolinarose
(*Rosa carolina* 'Indabes'), klitrose (*Rosa pimpinel-
lifolia* 'Pimpho') og Keburose (*Rosa nitida* 'Kebu').

FORSLAG

Små og mellemstore løvtræer

Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)

Alm. røn (*Sorbus aucuparia*)

Dunbirk (*Betula pubescens*)

Ild løn (*Acer ginnala*)

Japansk løn (*Acer palmatum*)

Kirsebærkornel (*Cornus mas*)

Manna-ask (*Fraxinus ornus*)

Mispel (*Amelanchier arborea*)

Rød løn (*Acer rubrum*)

Syren (*Syringa vulgaris*)

Skovæble (*Malus sylvestris*)

Frugttræer

Blomme (*Prunus domestica*) i sorter, f.eks.: 'Victoria', 'Opal', 'Kirkes'

Kvæde (*Cydonia oblonga*)

Pærer (*Pyrus communis*) i sorter, f.eks.: 'Pierre Corneille', 'Clara Frijs', 'Conference'

Surkirsebær (*Prunus cerasus*) i sorter, som f.eks.: 'Kelleriis 16', mørkerød, middelstore frugt, plukketid først i august
'Skyggemørel', mørkerød, plukketid først i august

Sødkirsebær (*Prunus avium*) i sorter, som for eksempel: 'Sunburst' - den mest storfrugtede sort, mørkerød, plukketid først i august
'Van' - mørkerød, stor frugt, plukketid ca. først i august
'Vista' - mørkerød, plukketid ca. midt i juli

Æble (*Malus*) i sorter, f.eks.: 'Aroma', 'Elstar', 'Ingrid Marie', 'Belle de Boskoop'

Derudover kan der plantes andre frugttræer som danner krone.



Alm. hvidtjørn



Alm. røn



Dunbirk



Ild løn



Japansk løn



Kirsebærkornel



Manna-ask



Mispel



Rød løn



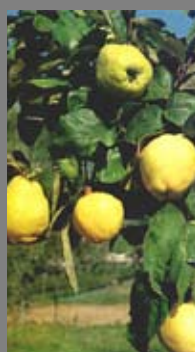
Syren



Skovæble



Blomme 'Kirkes'



Kvæde



Pære



Æble 'Boskoop'



Æble

PROGRAMKRAV

Plantebælter (langs Tulstrupvej og stamvejen)

Hunderose (*Rosa canina*) 1-2 m høj, lyserød hvid blomst VI-VII, hyben

Mangeblomstret Rose (*Rosa multiflora*) 1,5-2,5 m høj, hvid blomst VI-VII, duft, sent løvfald

Klitrose (*Rosa pimpinellifolia*) 0,5-1,5 m høj, cremehvid blomst V-VI, sorte hyben, tidligt løvspring
Skal blandes, så de laveste placeres ud mod kant og de højeste ind mod midten.

Hyld (*Sambucus nigra*) placeres i grupper midt i beplantningsbæltet

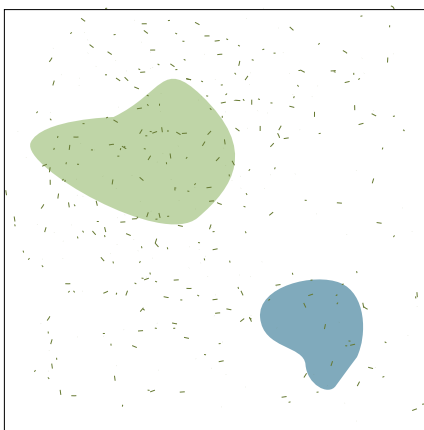


PROGRAMKRAV

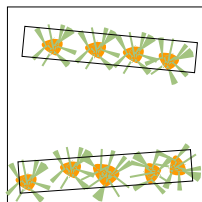
Drift og pleje

• *De store fælles landskabsrum, fælleden og det forstbotaniske anlæg, skal designes og anlægges sådan, at det kræver lav drifts- og vedligeholdelse.*

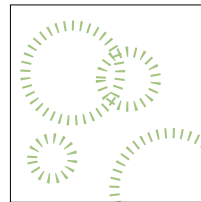
• *De indre grønne byrum i bebyggelserne skal fremstå som et planlagt rum med et højere plejeniveau end i de fælles landskabsrum.*



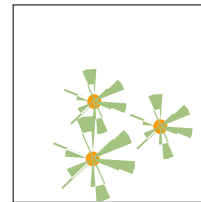
DET FÆLLES LANDSKABSRUM
- LAVT
PLEJENIVEAU



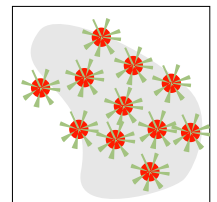
RANDBOLIGER
- MIDDEL
PLEJENIVEAU



OVERGANGSZONE
- MIDDEL
PLEJENIVEAU



BOLIGVEJ
- MIDDEL
PLEJENIVEAU



GRØNNE BYRUM
- PUNKTVIST HØJT
PLEJENIVEAU

PROGRAMKRAV

Stier

- *Der skal etableres et stinet, som forbinder bykvartererne indbyrdes med den eksisterende by og med det fælles landskab.*
- *Stinettet består af overordnede stier (offentlige), lokale stier (i bykvartererne), naturstier og trådte stier (i landskabet).*
- *De overordnede og lokale stier skal udformes og befæstes med materialer egnet for både cyklister, handicappede og gangbesværede.*
- *De lokale stier, der forbinder bykvartererne, udlægges i en bredde af min 2,5 m i grus.*
- *Alle overordnede og lokale stier skal belyses efter gældende anvisninger.*
- *Naturstierne, der krydser det fælles landskabsrum, anlægges som en integreret del af landskabet. De skal kunne anvendes til ride-, natur- eller løberuter og anlægges i grus eller lignende materiale.*
- *Trådte stier vil komme til og skabe yderligere forbindelser rundt i området.*
- *Stierne skal indpasses sådan i landskabet, at de skaber mulighed for oplevelser.*

Byrumsinventar

- *Alt byrumsinventar i de enkelte bykvarterer, som belysning, bænke, affaldsbeholdere, skilte o.lign., skal tænkes ind i en samlet designprofil for de enkelte delområder, så der opnås en sammenhængende kvalitet.*

Belysning

- *Belysningen i de enkelte områder skal samordnes med belysningen i hele Ullerødbyen og sikre en tryk færdsel i aften- og nattetimer.*
- *Belysningen skal optimere de sanselige oplevelser i aften- og nattetimer.*

Affaldshåndtering

- *Affaldssystemerne skal vælges, så de understøtter kildesortering og genanvendelse.*
- *Placeringen af affaldscontainere, terminalpunkter og opsamling til genbrug skal tænkes ind i arkitekturen og indretningen af byrum, boligområder og bykvarterer.*





PROGRAMKRAV

Miljørigtig projektering

• Der skal anvendes miljørigtig projektering i forbindelse med byggeri og anlæg inden for hele Ullerødbyen.

• Det skal sikres at,
- miljøpåvirkninger fra bygge- og anlægsprojekter mindskes ved at indarbejde miljøhensyn i projekteringen.

- der vælges byggematerialer, hvor der er taget højde for deres fremtidige vedligehold og genbrug / nedbrydning.

Varme

• Det skal tilstræbes, at man vælger det miljømæssigt mest bæredygtige varmforsyningssystem under hensyn til etableringspris og årlig driftsøkonomi.

• I vedtægterne for de enkelte grundejerforeninger skal der stilles krav til valg af brændevogne, så de påfører lokalområdet mindst mulig udledning af skadelige stoffer og partikler.

El

• Der skal anvendes el-besparende foranstaltninger, og der vælges dem, som ud fra en økonomisk betragtning giver mest miljø for pengene.

• Det anbefales, at der opsættes energibesparende pærer til belysning på fælles opholdsarealer.

• Ved anskaffelse af hårde hvidevarer bør der vælges A-mærkede produkter. El-forbruget skal dog sammenholdes med kapacitet, vandforbrug og lignende, så man får det samlet set mest besparende produkt.

Vand

• Der må kun installeres vandbesparende armaturer og toiletter.

Miljøskadelige stoffer

• Der må ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler ved vedligeholdelse af grønne områder.



EKSEMPLER PÅ BELYSNINGSARMATUR

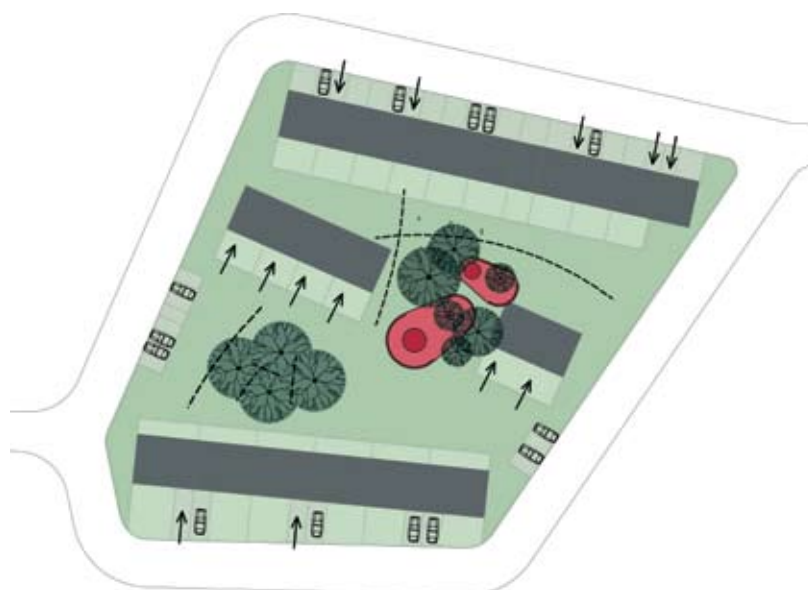


De 4 planer illustrerer forskellige muligheder for at bebygge storparcellerne.

Afhængigt af placering af boligerne dannes mere eller mindre lukkede indre grønne byrum.

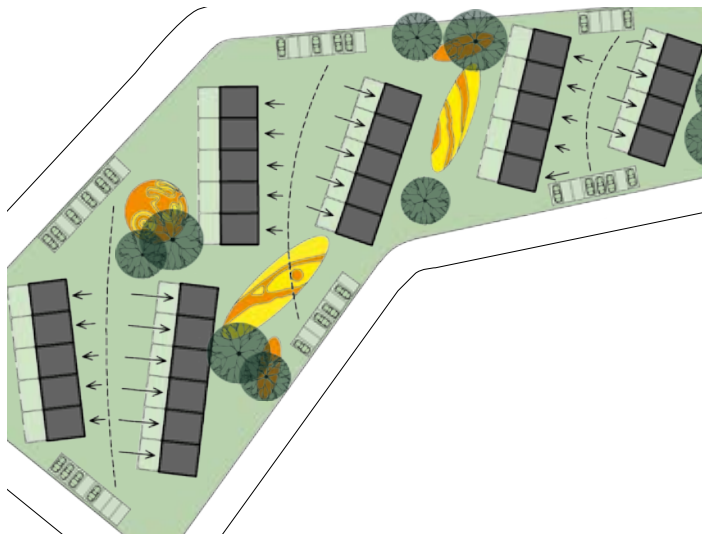
Parkering kan afvikles ved den enkelte bolig eller som fællesparkering, hvorfra stianlæg leder frem til den enkelte bolig.

Bebyggelsen er disponeret med fritliggende stokke. Inde mellem stokkene ligger det indre grønne byrum. Boligstokkene er placeret således, at hver bolig er orienteret mod nord-syd. Fællesparkering er placeret i forbindelse med boligvej eller ved boligen. Stier leder gennem det indre grønne byrum og til de beboere, der parkerer ved boligvejen.



Bebyggelsen omslutter delvist det indre grønne byrum og danner passager og kig mellem boligvej og det indre grønne byrum. Parkering er placeret i grupper ved de åbne passager. Stier leder til de enkelte boliger. Private uderum er orienteret mod syd eller vest - således at en del af boligerne har ankomst og uderum orienteret på samme side.





Bebyggelsen er disponeret med fritliggende stokke. Mellem stokkene ligger det indre grønne byrum. Boligstokkene er placeret således at hver bolig er øst-vest orienteret. Fællesparkering er placeret i forbindelse med boligvej. Stianlæg leder gennem det indre grønne byrum til de enkelte boliger.



Bebyggelsen er placeret så den delvis omslutter det indre grønne byrum. Parkering er placeret ved hver enkelt bolig. Boligrækken mod syd har kombineret ankomst og uderum orienteret på samme side. Hver bolig har private uderum både mod boligvej og det indre grønne byrum. Sydvendte uderum er disponeret større end de nordvendte.

De fire planer af indre grønne byrum i idekataloget illustrerer eksempler på, hvordan de indre grønne byrum kan bearbejdes. Fælles for dem er, at de hver indeholder flere forskellige punktvisse indgreb. Bearbejdningen kan stimulere til flere varierende aktiviteter - f.eks. petanque spil, gemmeleg, fællesspisning og solbadning.



LÆMUR



BASSIN MED VAND OG VANDPLANTER



TERRÆNFALD SAMLES I ET NIVEAUSPRING OG UDFORMES SOM SIDDEKANT



AKTIVITET



INTIMITET



MØDESTED

I byrummet placeres rumlige elementer i varierende højder f.eks. som siddekanter og i materialer som f.eks. grus, beton og gummi, der inviterer til forskellige aktiviteter og ophold.

Gennem byrummet løber en vandrende, der ender i en sø. I byrummet er desuden punktvisse indgreb af varierende karakter som f.eks siv, græsser, trædesten og en platform i træ.



RENDER DER LEDER REGNVAND FRA BEBYGGELSEN VIDERE TIL VANDLØB I LANDSKABET



DET GRØNNE BYRUMS KARAKTER ÆNDRES MED VEJRET - I TØRRE PERIODER FORVANDLES DELE AF SØEN TIL EN STENHAVE



Tre høje placeres i et landskab af buske og træer, der er plantet på rækker med varierende afstande. Græsfladen brydes af organiske former af prydragræs.



TERRÆNFALD PRÆCISERES I EN RÆKKE FLADER TRIN



GRÆSHØJE TIL LEG OG OPHOLD



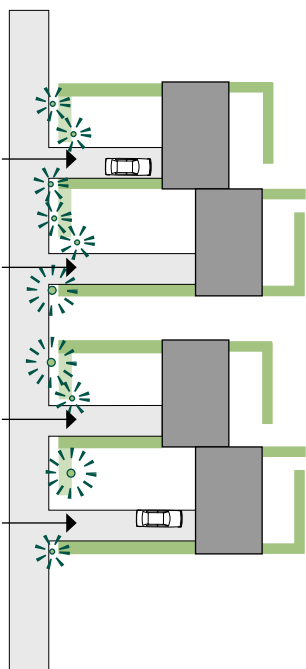
FORSKELLIGE GRÆS- OG STAUDEBEDE DANNER MUR, TEGNER TERRÆN, OG SKABER SIDDEPLADSER



De fire planer af rækkehusbebyggelse i idekataloget illustrerer eksempler på, hvordan private uderum og parkering kan organiseres.

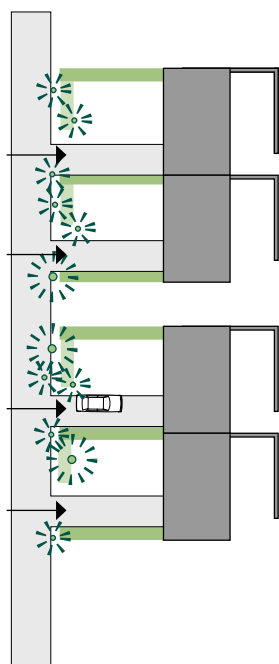
Privat uderum til hver bolig er forskudt således at der opnås større privathed. Haven er afgrænset af en hæk

Parkering til hver enkel bolig med forbindelse til forhaven



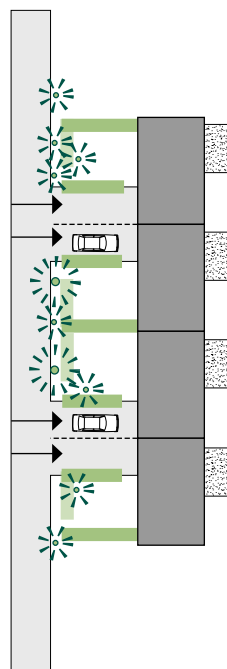
Privat uderum er afgrænset af en mur i samme materiale som boligen

Parkering ved hver enkelt bolig med forbindelse til forhave



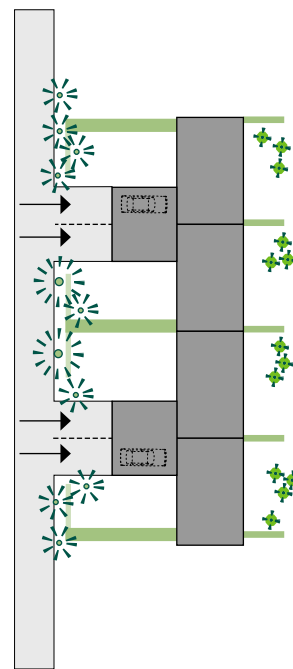
Privat uderum er afgrænset ved belægnings- og niveauskift f.eks. med en træterasse

Parkeringsareal er åbent mellem naboboliger



Privat uderum er afgrænset ved hække og fritstående beplantning

Parkering er bygget ind i konstruktionen



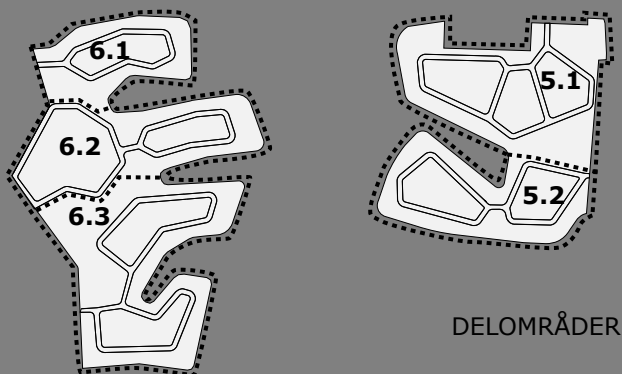
PLANPRINCIPPER FOR RÆKKEHUSE
- BYVILLAER



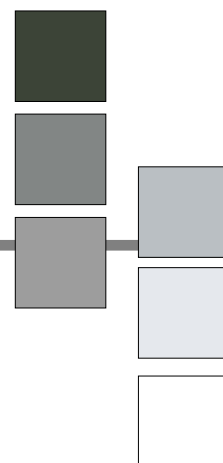
Der opstilles tre farveskalaer som idéoplæg, som bygningernes materialer og facader kan tage udgangspunkt i.

De tre temaer er gråtoner, varme lyse nuancer og varme mørke nuancer.

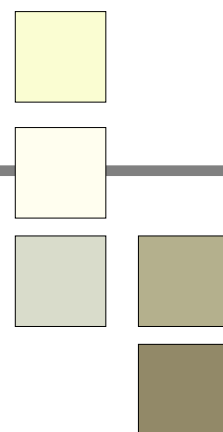
De tre temaer kan frit vælges for hvert delområde, dog må der ikke ligge to ens temaer op af hinanden.



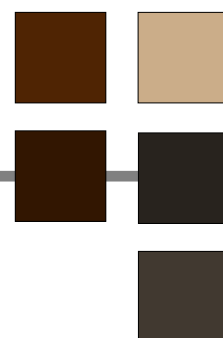
A. GRÅTONER

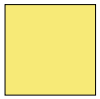


B. VARM LYS

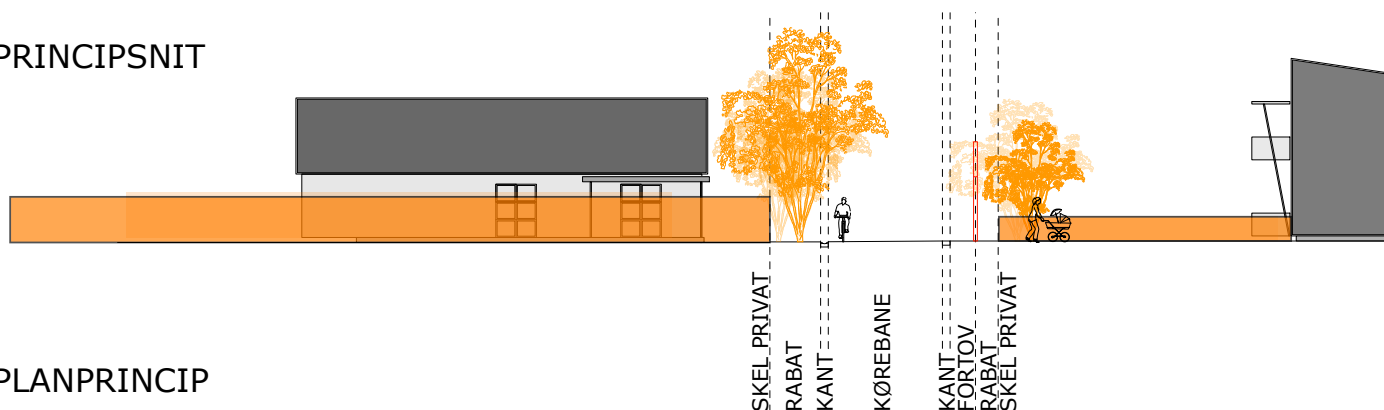


C. VARM MØRK

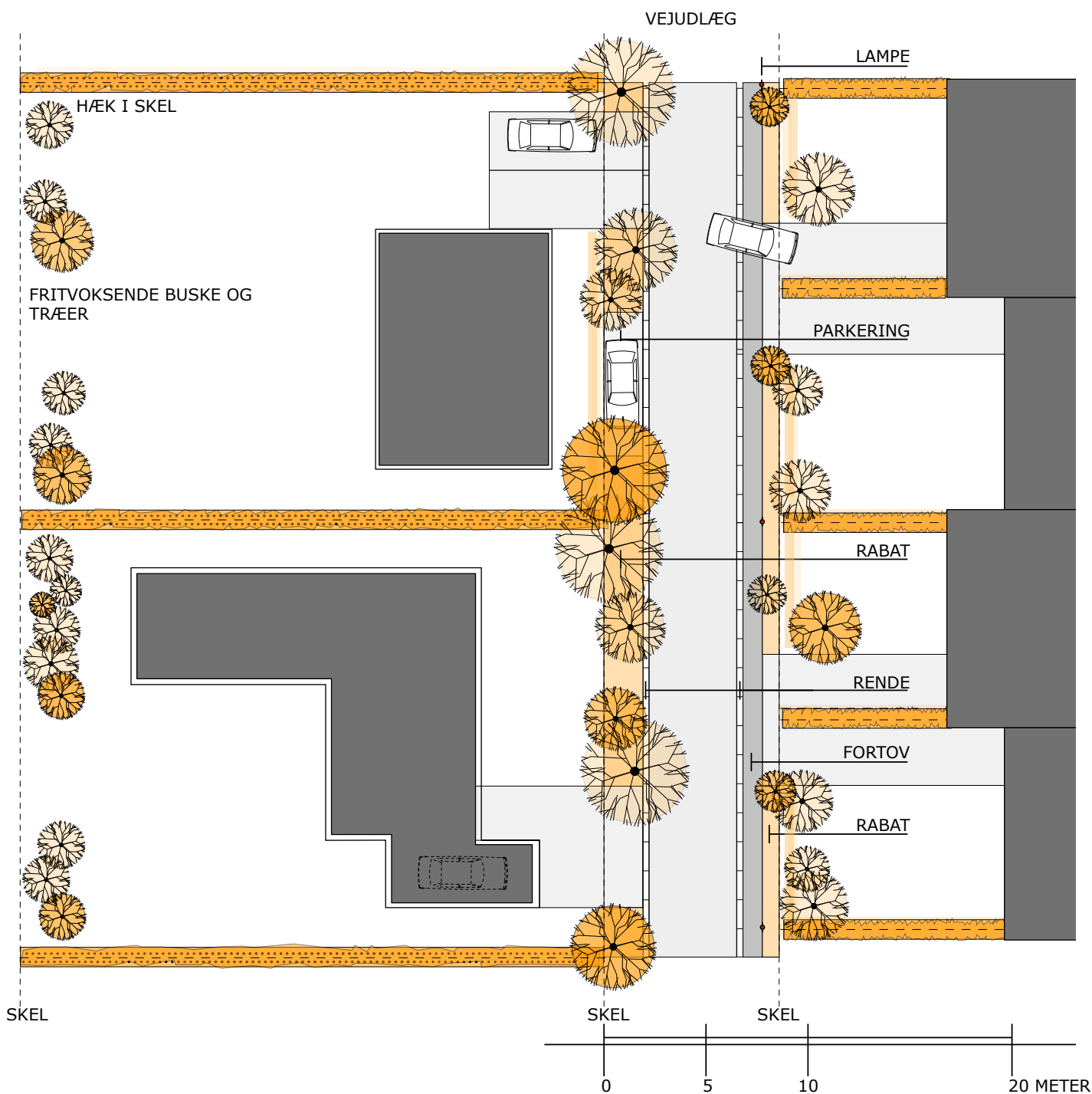




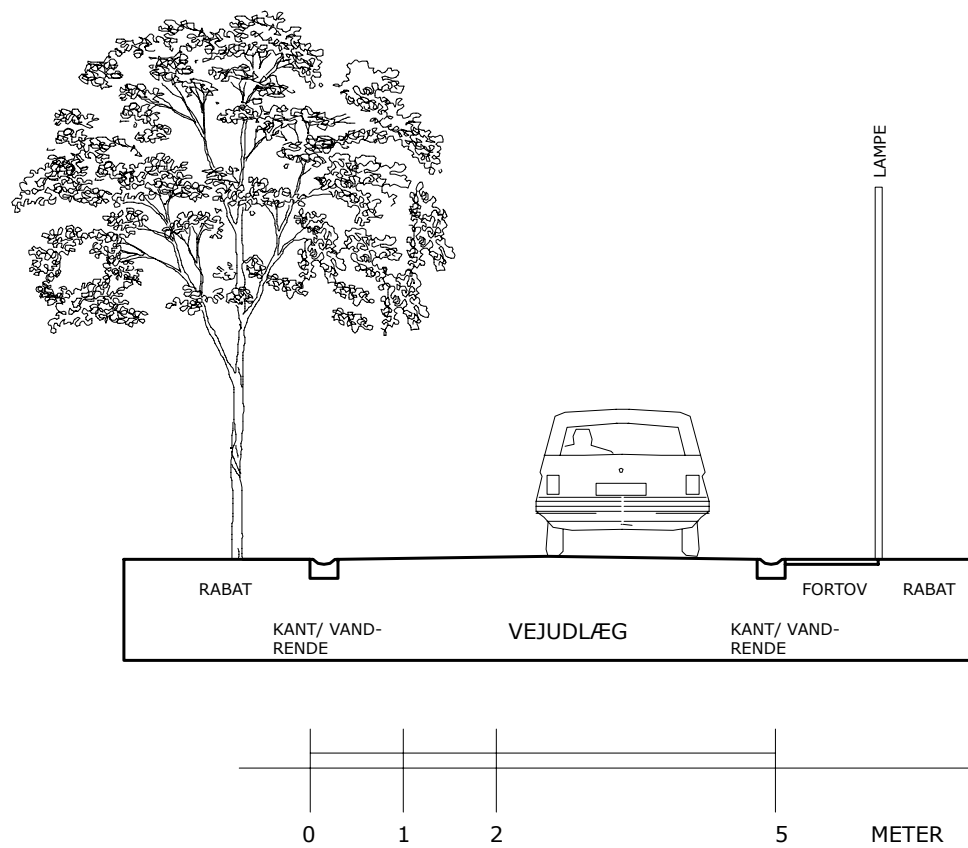
PRINCIPSNIT



PLANPRINCIP



PRINCIPSNIT



Rådgiver:



SLA
Refshalevej 153 B
DK-1432 København K

telefon +45 33 91 13 16
www.sla.dk
landskab@sla.dk

Projektteam:

Stig L. Andersson
Sean Claxton
Karen Margrethe Krogh
Frauke Materlik
Karin Søberg Pedersen
Martin Birch Pedersen
Stine Poulsen

Partnerskab:



Hillerød Kommune

Teknik Planlægning
Frederiksgade 7
DK-3400 Hillerød

telefon +45 48 20 20 20
www.hillerod.dk
hillerod@hillerod.dk

Projektteam:

Jens Ulrik Romose
Gitte Sloth Nielsen
Kickan Utzon

SKANSKA

SKANSKA Danmark A/S

Baltorpvej 158
DK-2750 Ballerup

telefon +45 44 77 99 99
www.skanska.dk
skanska.danmark@skanska.dk

Projektteam:

Leif Martin Jensen
Lars Gjørret

Rådgiver:

Tegnestuen Møllestræde
Peter Lindholm



NCC Enfamiliehuse A/S

Sydmarken 42
DK-2860 Søborg

telefon +45 45 76 78 77
sch@bn-hus.dk
www.bn-hus.dk

Projektteam:

Søren Hansen
Morten Boll
Jonas Berthelsen
Stig Christensen
Siv Britt Mansa

NB. Alle illustrationer og referencefotos skal ses som vejledende