

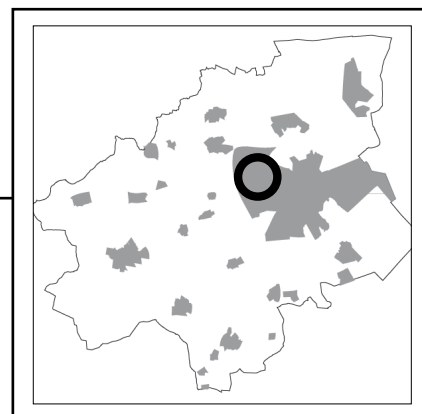


## Lokalplan 413

for tæt-lav boliger ved Søbuen i Ullerød Syd



**HILLERØD**  
KOMMUNE



2015



# Generel lokalplan information

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen.

## Formålet med lokalplanen er:

- At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- 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. Eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der var lovligt etableret ved lokalplanens vedtagelse, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at bebygge, udstykke eller ændre anvendelsen af sin grund.

## Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid udarbejde forslag til lokalplaner. Dette skal dog gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i Kommuneplanen. Er der modstrid mellem bestemmelserne i en lokalplan og Kommuneplanen, skal der vedtages et tillæg til den gældende Kommuneplan, som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem grundejerens ønsker 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, efter at naboer og andre berørte er blevet orienteret.



## Mål for kvalitet & service

- Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i Lov om Planlægning.
- Lokalplanen skal være let forståelig.
- Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- Borgere, der indsender et høringssvar i forbindelse med en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres høringssvar.
- Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle høringssvar.
- Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside ([www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)) samt på PlansystemDK ([www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk)).

## Offentlig bekendtgørelse

Hillerød Byråd skal offentliggøre sine lokalplanforslag. Offentliggørelsen vil ske på kommunens hjemmeside og på PlansystemDK, og indeholde oplysninger om fristen for indgivelse af høringssvar og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og høringssvar skal være mindst otte uger. Samtidig med offentliggørelsen sendes planforslaget til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder samt til nationalparkfonde, hvis interesser berøres af forslaget. Forslaget sendes endvidere til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af forslaget, samt ejere, lejere og brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme. Endelig sendes forslaget til foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget.

Når høringssvarerne er vurderet, kan planen vedtages endeligt. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal offentliggøres på kommunens hjemmeside, at lokalplanen er vedtaget endeligt. Den endelige plan sendes til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder samt til nationalparkfonde, hvis interesser berøres af forslaget. Planen sendes endvidere til ejere af ejendomme, der er omfattet af planen og til de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om planen. Planen sendes derudover også til enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser, bemærkninger mv. til planforslaget sammen med Byrådets svar herpå.



# Indholdsfortegnelse

<b>Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse</b>	<b>5</b>
Byrådsbehandling	5
<b>Redegørelse</b>	<b>7</b>
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	12
Lokalplanens idémæssige indhold	13
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>15</b>
§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	16
§ 4 Udstykninger	16
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	16
§ 6 Tekniske anlæg	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 9 Ubebyggede arealer	20
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
§ 11 Grundejerforening	23
§ 12 Ophævelse af lokalplan	23
§ 13 Deklarationer	23
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	25
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning	26
Kortbilag B: Lokalplankort	27
Kortbilag C: Illustrationsplan	28
Kortbilag D: Principskitse for boligvej	29
Kortbilag E: Visualisering af bolig	30

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø i samarbejde med Land & Plan A/S, Horsens

Illustrationen på kortbilag C er udarbejdet af Land & Plan A/S

Matrikelkort, copyright: Geodatastyrelsen.  
Luftfoto: DDOby/land©, Copyright COWI

# Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan 413 for boligområde ved Søbuen i Ullerød Syd.

## Byrådsbehandling

### *Offentlig fremlæggelse*

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 29. juni til og med den 24. august 2015. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 4 skriftlige høringssvar til planforslaget.

Høringssvarene kommenterede lokalplanens interne vejes tilslutning til Søbuen. Høringssvarene er i disse tilfælde imødekomet ved at sikre oversigtsarealer ved tilslutningerne så trafikikkerheden øges.

Høringssvaret fra grundejerforeningen om at hække i området skal være Hækspirea (Spirea Vanhoutti) imødekommes ikke, da byrådet i forbindelse med beslutningen om at sende lokalplanen i høring besluttede, at bestemmelsen om ens hække skal udgå.

Det indsættes i lokalplanen, at regnvand fra lokalplanområdet, der ikke anvendes til toiletskyl mv, efter aftale med Hillerød Forsyning kan ledes ad allerede etableret ledningsnet til større LAR anlæg.

### Kortbilag:

Kortbilag B og C er tilføjet oversigtslinjer.

### *Endelig godkendelse*

Byrådet har d. 28 oktober 2015 godkendt den endelig vedtagne lokalplan 413.

### *Offentlig bekendtgørelse*

Den endelige lokalplan er blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) og på [www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk).





# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål

Hillerød Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplanforslag 413 for boligområdet Ullerød Syd - Søbuen.

Lokalplanområdet på ca 1,8 ha er beliggende i den syd-vestlige del af Ullerødbyen. Området grænser mod nord, øst og syd op til allerede udbyggede beboelsesområder, og mod vest til støjvold og Hillerødmotorvejens forlængelse.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønsket fra områdets ejer Skanska, om en revurdering af dele af det eksisterende plangrundlag. Nærværende lokalplan ønskes tilvejebragt, fordi det har vist sig vanskeligt at få udnyttet mulighederne som blev givet i den eksisterende lokalplan. Det er således lokalplanens formål, at realisere det aktuelle behov for boligbebyggelse; Tæt-lav bebyggelse frem for etagehusbebyggelse.

Der er udarbejdet en rammelokalplan nr. 334 for området. For lokalplanområdet er helhedsplanen konkretiseret via lokalplan nr. 336.

## Ullerødbyen

Planlægningen af Ullerødbyen går tilbage til starten af halvfjerdserne, hvor der blev udarbejdet en helhedsplan for Ullerødbyen, der dog aldrig blev endelig 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. I Vinderforslaget, som er udarbejdet af Stig L. Anderssons Landskabsarkitekter/Dorthe Mandrup, er nærheden til naturen og det landskabelige er et centralt element i den nye bydel. Helhedsplanen udgør grundlaget for lokalplanlægningen af området.

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

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet er ca. 2 ha og er beliggende i den syd-vestlige del af Ullerødbyen. Området grænser mod nord, øst og syd mod allerede udbyggede beboelsesområder, og mod vest mod støjvold og Hillerødmotorvejens forlængelse.

Terrænet fremstår jævnt uden større koteforskel. Der er ikke eksisterende bebyggelse eller bevaringsværdig beplantning inden for området.



Arealets nuværende adresse er Søbuen 1.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013 ligger lokalplanområdet i det ydre storbyområde. Området er en del af et eksisterende byområde i Hillerødfingeren. Formålet med Fingerplanen er at fremtidssikre fingerbystrukturen, for på den ene side at koordinere byudviklingen med et effektivt miljømæssigt bæredygtigt trafiksystem, og på den anden side at koordinere byens udvikling med udviklingen af de rekreative landskaber og den grønne struktur.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

### Kommuneplan 2013

Området er omfattet af kommuneplanramme UL.B.13.





Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen for rammeområdet UL.B.13, at anvendelsen skal være boligformål; Åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Max. bebyggelsesprocent:

Åben-lav: 30%

Tæt-lav: 40%

Etageboliger: 45%

Max antal etager:

Åben-lav: 1.5

Tæt-lav: 2

Etageboliger: 2.5

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013

### **Veje og stier**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Månepletvej via den private fællesvej Søbuen, som fungerer som boligvej i området. Lokalplanrådets interne veje tilsluttes Søbuen ved 3 overkørsler.

De interne veje etableres med henblik på naturlig lav hastighed og høj mobilitet. Den lave hastighed opnås ved valg af belægningstypen samt etablering af indsnævringer, der virker fartdæmpende. Belægningstypen kunne være en betonbelægningssten eller en asfalt der i farven adskiller sig fra asfalten på Søbuen, således at der ved indkørslen på de interne veje visuelt gives det indtryk at køre ind i et "privat" område. De interne veje i lokalplanområdet skal være blinde.

Der anlægges et stisystem i lokalplanområdet som tillader adgang gennem området og er adgange til de indre grønne byrum.

### **Trafik**

Det forventes, at bebyggelse af lokalplanområdet vil medføre en øgning af trafikmængden på de omkringliggende veje. I forhold til den ændrede anvendelse forventes den tæt-lave bebyggelse at medføre mindre trafikbelastning, end hvis området var udnyttet i henhold til den tidligere lokalplan med etageboliger. Området busbetjenes af bus 301 fra stoppestedet ved Ålholmparken 250 meter fra området.

### **Parkering**

Jf. Kommuneplanen skal der indenfor lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig.

### **Opholdsarealer**

Jf. Kommuneplanen skal der anlægges et udendørs bilfrit opholds-

areal til boliger på mindst 100% af etagearealet.

### **Tilgængelighed**

Som udgangspunkt skal udearealerne udføres i overensstemmelse med DS 105, for at sikre tilgængelighed for alle.

### **Byøkologi og Ressourcer**

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

Byrådet opfordrer til at indtænke solfangere, solceller og andre miljøtekniske anlæg i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

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

### **Grundvandsinteresser**

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

OSD områder bør så vidt muligt friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse. Da stort set hovedparten af Hillerød Kommune er beliggende inden for OSD og beliggende i et indvindingsopland, bortset fra en mindre stribe i den nordlige del af Hillerød Kommune, vurderes det ikke muligt at byudvikle udenfor OSD områder.

Lokalplanens område er allerede udlagt til boligområde og der er derfor ikke udarbejdet en redegørelse jf. trinmodellen for udmøntning af retningslinje 41 i vandplanerne.

Byrådet henstiller til, at der ved vedligehold af ubebyggede arealer ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller lignende, der kan indebære en risiko for grundvandet.

### **Opsamling af regnvand**

Lokalplanen stiller krav om etablering af et anlæg til opsamling af regnvand til brug for toilet-skyl og tøjvask. Regnvandsanlæg skal stilles op af en autoriseret VVS-installatør og tilsluttes kloaksystemet af en autoriseret kloakmester. Regnvandsanlæg skal følge retningslinjerne angivet i rørcenter-anvisning 003 "Brug af regnvand til wc-skyl og vaskemaskiner i boliger".

Der er rundt om lokalplanområdet allerede etableret kloakledninger til både regn- og spildevand og overløb fra området kobles til disse regnvandsledninger efter aftale med Hillerød Forsyning.



Vandet ledes til allerede etablerede større LAR løsning.

### **Spildevandsplanlægning**

Befæstelsesgraden angiver, hvor meget overfladevand der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra ejendommens areal uden forsinkelse. En befæstelsesgrad på 0 svarer til, at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet, mens en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet uden forsinkelse.

### **Spildevandsplanlægning**

Området er i Spildevandsplanen udlagt til separatkloakering.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet skal følge de til enhver tid gældende bestemmelser i Hillerød Kommunes Spildevandsplan. For et område med tæt-lav bebyggelse må befæstelsesgraden ikke overstige 0.3 og en lavere befæstigelse skal altid tilstræbes.

Det er i Kommuneplanen og Spildevandsplanen prioriteret, at tagvand i boliger anvendes til toiletsky og tøjvask.

### **Vandforsyning**

Vandforsyningen varetages af Ullerød Vandværk.

### **Elforsyning**

El-stikledninger tilsluttes DONG's forsyningsnet.

### **Varmeplanlægning**

Området er beliggende indenfor et varmeplanlagt område, som er godkendt i henhold til Varmeforsyningsloven. Området er godkendt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme med tilslutningspligt.

Der kan ved ansøgning om byggetilladelse, ansøges om dispensation fra kravet om tilslutning til fjernvarme, såfremt det kan dokumenteres, at byggeri opføres som lavenergibebyggelse. Hvis byggeri opføres som lavenergi skal kommunen dispensere, og byggeriet kan opføres med andre varmekilder.

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

### **Affaldshåndtering**

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ. Der er på kortbilag C vist hvor en eventuel miljøstation kan placeres.

### **Rammelokalplan 334 - Ullerødbyen Syd**

Der er udarbejdet en rammelokalplan for Ullerød syd. Rammelokalplanen har til formål at styre planlægningen af de overordnede træk, der er gennemgående i hele den nye bydel. Det er landskab, vandet i bydelen, linjeføringen for det overordnede vejnet inkl. stamveje og stinet, samt grænsen mellem by og landskab.

### **Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter**

Lokalplan 336 for Ullerød Syd, Bykvarter Vest, vedtaget af Hillerød Byråd den 21. juni 2006, ophæves inden for lokalplanområdet.



### Forurening

Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen, som et område, der kan være lettere forurenede (områdeklassificeret). Hillerød Kommune har jf. lovens muligheder justeret omfanget af områdeklassificerede områder således, at det kun er dele af byzonen, der er områdeklassificeret og dermed forventes at være lettere forurenede. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside

### Museumsloven

Der er af Folkemuseet (Nu Museet Nordsjælland) foretaget forundersøgelser af arealet i 2006 og resultatet af forundersøgelsen gav ikke anledning til yderligere undersøgelser. Arealet er blevet frigivet.

Der er dog i den sydøstlige og vestlige del af Ullerødbyen fundet flere spor 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.

Hvis der i forbindelse med jord og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder, i form af fx. bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8, § 27, stk. 2.

### Forurening

Lokalplanområdet er udtaget af områdeklassificeringen

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

### Støjforhold

Området grænser op til Hillerødmotorvejens forlængelse. Der er uden for lokalplanområdet anlagt en støjvold til reducere af støjpåvirkningen herfra.

Det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984). Maksimal udendørs støjpåvirkning skal holdes under grænseværdierne fastsat i Miljøstyrelsen vejledning nr. 4/2007 - Støj fra veje.

### Deklarationer

Der er inden for lokalplanområdet tinglyst sikring af drænrør; 'Freersvanggrøften' ved forbud mod bebyggelse og beplantning over ledningen, lyst d. 26. september 1979 på matr. nr. 3f, Freersvang, Ullerød. Deklarationsbæltet er vist med grøn skravering på kortbilag B.

Deklaration om sikring af spildevandsledning, lyst 27. januar 2012 på matr. nr. 3f Freersvang, Ullerød.

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

### Miljøvurdering

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 4



til Miljøvurderingsloven, pkt. 10 Infrastrukturprojekter b) Anlægsarbejderi byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

By og Miljø har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, § 4, stk. 2 og bilag 2. Konklusionen på screeningen er, at lokalplanen ikke vurderes, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Da lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, udarbejdes der jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 ikke en miljøvurdering af lokalplan 413.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 413 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at udbygge området med boliger, interne veje og grønne områder. Hovedstrukturen er fastlagt i de tidligere lokalplaner LP 334 og LP 336.

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

Området bebygges med en form for gårdhave huse hvor der til hver bolig er en sydvest vendt afgrænset gårdhave.

Området opbygges omkring indre grønne byrum. Derved skal det sikres at alle boliger får direkte adgang til omgivelserne. De indre grønne byrum er mere bearbejdede og har et højere plejeniveau end det store fælles landskab, omfattet af lokalplan 334, 335 og 336.

De interne veje etableres med boliger på hver side og hver intern vej forsyner et mindre antal boliger og deler dermed området op i mindre enklaver. I forbindelse med vedtagelsen af den aktuelle spildevandsplan skal regnvand holdes på egen grund og der bliver derfor etableret løsning til nedsivning af vejvandet i den ene side af vejen eller på fællesarealet.

De ydre boligveje fungerer som grønne byrum, der formidler kontakten mellem de forskellige boligtyper, der ligger på begge sider af boligvejene. Langs boligvejene skal der derfor arbejdes med det grønne præg i form af vejtræer, græs, græsarmering og bunddække.





# Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

---

### 1.1 Formål

Lokalplanens formål er;

- at skabe en klar struktur med boligområdet, hvor boligerne har kontakt til indre grønne rum i den samlede bebyggelse, således at grønne og rekreative kvaliteter kommer til at præge bykvarteret,
- at sikre at boligområdet bebygges i og omkring et indre grønt byrum, der skal have en størrelse, så det er anvendeligt som fælles socialt og fysisk opholdsrum for beboere, og som samler og fremhæver bebyggelsen som noget særligt, og giver beboerne mulighed for at opleve naturen tæt på deres egen bolig,
- at fastlægge principperne for placeringen og udformningen af de interne veje i lokalplanområdet, så der sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling,
- at sikre god sammenhæng mellem lokalplanområdet og de øvrige naboområder samt det store fælles landskab via et sammenhængende stinet,
- at sikre adgangsforhold, parkeringsarealer og opholdsarealer til de boliger, som lokalplanen giver mulighed for.
- at fastlægge at overfladevand skal nedsives hvor mulig, og gerne synligt i terræn, og uden at det medfører oversvømmelse af lavestliggende boliger. Samt at minimere vandforbruget i området ved at fastsætte bestemmelser omkring etablering regnvandsopsamling til brug i boligerne.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

---

### 2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 3-f, Freersvang, Ullerød, samt alle parceller, der efter den 24. juni 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Herudover omfatter lokalplanområdet en del af vejarealet beliggende på matr.nr. 3-r, Freersvang, Ullerød - "Søbuen".

**Note § 3.1.**

Tæt-lav boligbebyggelse er huse, som helt eller delvist er bygget sammen med ét eller flere huse af tilsvarende art med lodret lejlighedsskel. Der ønskes ikke opført dobbelthuse (boliger adskilt af en carport) i lokalplanområdet

**Note § 4.1.**

Udstykningsplanen udarbejdes med udgangspunkt i denne lokalplan. Der forudsættes således ikke tilvejebragt en ny lokalplan.

**Note § 5.3**

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på bilaget.

**2.2 Zonestatus**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

**§ 3 Områdets anvendelse**

---

**3.1 Anvendelse**

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbyggeri med indre grønne byrum.

**3.2 Anvendelse generelt**

Der kan inden for lokalplanområdet fastholdes og etableres tekniske anlæg, såsom hovedforsyningsledninger og transformatorer mv. samt rekreative anlæg så som legepladser, borde, bænke, bålpladser mv.

**§ 4 Udstykninger**

---

**4.1 Udstykning**

Der kan udstykkes op til 33 tæt-lav-boliger efter de principper, der fremgår af kortbilag C, hvor den enkelte tæt-lav bolig har et privat opholdsareal indeholdende gårdhave og areal til parkering mod vej. Der fastsættes ingen minimumsgrundstørrelse.

**§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold**

---

**5.1 Veje**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Søbuen som vist i princippet på kortbilag B.

**5.2 Veje**

Interne veje i lokalplanområdet udlægges med en bredde på 8 m, med en kørebane på 5 m og parkering i 2 m bredde i den ene side og en LAR løsning på 1 m i den modsatte side.

Vejene udlægges som private fællesveje.

Ved placering af vejbelysning sættes disse i vejskellet som vist på bilag D og placeres således at der ikke opstår konflikt med overkørslerne til boligerne.

**5.3 Stier**

Det etableres lokale byrumsstier gennem området efter principperne vist på kortbilag C. Disse løber hovedsageligt i de indre grønne byrum, og fungerer som forbindelser mellem delområderne og til de mere overordnede stier i Ullerødbyen. Stiarealet udskilles ikke i matriklen.

Stierne skal være offentligt tilgængelige.

Hvor stierne er forbindelsesvej til stier beliggende på den mod-





satte side af Søbuen sikres overgangen med stibomme inden krydsningen af søbuen.

#### 5.4 Trafik

De interne veje etableres med vendeplads for renovationskøretøjer. Der skal være adgang for redningskøretøjer, flyttebiler o.lign.

Der etableres oversigtsarealer ved tilslutningen af interne veje til Søbuen som vist på lokalplankortet. Der må i oversigts arealet ikke etableres anlæg eller beplantning med en større højde end 1 meter.

#### 5.5 Parkering

Der skal min. udlægges 1 ½ p-plads pr. tæt-lav bolig.

Ved ibrugtagning af boligerne skal mindst 1 P-plads pr. bolig være anlagt. Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, men kan beplantes eller befæstes indtil parkeringen etableres.

Det skal være muligt at etablere parkering i den nordvestlige del af lokalplanområdet langs den allerede etablerede vej Søbuen, som vist på kortbilag C.

Ved udlægning af parkering langs vejene sikres tilstrækkelig manøvre areal jf vejreglerne.

## § 6 Tekniske anlæg

---

#### 6.1 Ledninger

Der er inden for lokalplanområdet rørlagt drænledning. Deklarationsbæltet omkring ledningen er vist med grøn skravering på kortbilag B.

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

#### 6.2 Ledninger

Alle ledninger, herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler.

#### 6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

#### 6.4 Opsamling af regnvand

Ved ny bebyggelse, til boligformål, skal der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

**Note § 7.2**

Der kan i forbindelse med den endelige projektering af lokalplanområdet dispenseres for mindre justeringer af byggeriet i forhold til byggefelterne.

**6.5 Afledning af regnvand**

Regnvand skal så vidt muligt anvendes synligt i lokalplanområdet, der kan dog efter aftale med Hillerød Forsyning etableres tilslutninger til det allerede eksisterende ledningsnet for regnvand der leder vandet til et større LAR-anlæg.

**§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

---

**7.1 Generelt**

Det skal tilstræbes at bygningerne tilpasses terrænet, og at der foretages så få terrænreguleringer som muligt.

**7.2 Byggefelter**

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag B. Der fastsættes en byggetline langs Søbuen på 2,5 m.

Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som sammenbyggede boliger.

Der udlægges grønne arealer som i princippet angivet på kortbilag C som fællesarealer med offentlig adgang, disse må ikke anvendes til private haver. De grønne arealer skal udgøre minimum 15 % af grundarealet for storparcellen.

**7.3 Mindre, sekundære bygninger**

Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Carporte og garager kan placeres i skel mod vej.

Ingen af disse bygningers ydervægge eller tag må inden for en afstand af 2.5 m fra skel 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.

**7.4 Bebyggelsesprocenter**

Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 40%

**7.5 Etager**

Bygninger må max. opføres i 1 plan.

**7.6 Bygningshøjde**

Bygninger må opføres med en maksimal højde på 6,5 m, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

**7.7 Niveauplan**

Niveauplan og stuegulvskoten skal godkendes af bygningsmyndigheden, efter en samlet plan for delområdet.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Note §8.2

#### Eksempel på murstens farve



### Note § 8.2

I forbindelse med planlægningen af Ullerødbyen, er der gjort meget ud af at understrege den arkitektoniske helhedsvirkning, hvor de enkelte boligområder samtidig adskiller sig fra hinanden, med hver deres udtryk. Farvevalg og udtryk er efter bygherres ønske.

### Note §8.5

#### Eksempel på tagstensfarve



### 8.1 Generelt

Bebyggelsen skal have en ydre fremtoning, således at proportioner, bebyggelsesform, materialer og farvesætning medfører et ensartet samlet arkitektonisk udtryk.

Solfangere og solceller kan placeres på tag- og murflader. Det er et krav at det sker med respekt for husets proportioner og arkitektur.

### 8.2 Facader

Facader skal udføres som blank mur i tegl i sort-brune teglsten. Eksempel på udseende af boligerne er vist på kortbilag E.

Sekundære bygninger må udføres i andre materialer, fx træ, stål, kobber, zink og aluminium. Carporte og skure skal fremstå med et ensartet udseende i hele lokalplanområdet. Der må kun opføres 1 carport til hver bolig placeret efter princippet vist på kortbilag C.

### 8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx træ, zink eller glas.

### 8.4 Døre og vinduer

Døre og vinduesrammer kan udføres i træ og aluminium i sorte og grå nuancer.

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse. Der må ikke anvendes plastvinduer eller -døre.

Der er et stigende krav til energioptimering. Andre materialer kan derfor tillades, hvis det kan eftervises, at vinduer i nye energirigtige materialer har en fremtræden med en kvalitet og detaljering, der svarer til vinduer i træ og metal, og som ældes med ynde og bidrager til byggeriets arkitektoniske kvalitet.

### 8.5 Tage

Tagbeklædningen skal udføres med sorte tagsten i ikke reflekterende materialer. Herunder regnes ikke anlæg til produktion af vedvarende energi eller lysindtag i glas.

### 8.6 Skilte

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

### 8.7 Trykimprægneret træ

For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes ubehandlet trykimprægneret træ hvor det er synligt.

**Note § 9.1**

Til alle enheder (boliger, butikker, kontorer, fælleslokaler m.v.) i bygningers stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

**8.8 Plastmateriale**

For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes plastmateriale udvendigt i bebyggelsen. Dog jf §8.4.

**8.9 Antenner og paraboler**

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabo-bebyggelser, veje og stier.

**8.10 Solceller og miljøtekniske anlæg**

Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

## § 9 Ubebyggede arealer

---

**9.1 Tilgængelighed og tryghed**

For at sikre god tilgængelighed for alle, skal alle adgangs-, opholds- og færdselsarealer udformes i overensstemmelse med kravene i DS 105 "udearealer for alle" eller i tilsvarende senere retningslinjer. Opholds- færdsels-, og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.

Veje og stier 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 veje, adgangs- og opholdsarealer og øvrige stier kan tillades større stigninger, hvis det er begrundet i overholdelse af §9.4 om terrænregulering.

Samtlige boliger skal have et privat uderum i form af have eller terrasse. 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**

Adgang til det fri fra boligerne skal være niveaufri.

**9.3 Plan for de ubebyggede arealer**

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer, til godkendelse af byggemyndigheden. Planen skal redegøre for og vise hvordan adgangsforhold, befæstelser, parkerings-, opholds- og friarealer, beplantning, belysning, stiforbindelser, terrænreguleringer, og fremtidig drift af området m.v., herunder tilgængelighed for handicappede og adgang for redningsvæsen og renovation overholdes.

Angående opholdsarealer skal det påvises, at de generelle krav til opholdsarealer i kommuneplanen er overholdt. Kravet jf. Kommuneplan 2013 var 100% af etagearealet.

Planen for de ubebyggede arealer inklusiv vejprojekt med LAR-anlæg skal fremsendes til bygningsmyndighederne senest samtidig med byggeansøgningen for nyt byggeri på en ejendom. Der kan ikke gives byggetilladelse før planen for de ubebyggede arealer og vejprojektet er godkendt af bygningsmyndigheden.

#### **9.4 Terrænregulering**

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

Haver, grunde og indre grønne byrum må ikke anlægges og indrettes med støttemure.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over  $\pm 0,5$  m i forhold til det eksisterende terræn.

#### **9.5 Belysning og byinventar**

Belysning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende belysningsplan for Hillerød Kommune, der kan findes på kommunens hjemmeside.

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for Ullerød Syd.

Eventuel belysning af boligveje skal udgøres af parkbelysning med en maximal lyspunkthøjde på 5 m.

Stibelysning skal udgøres af pullert- og parkbelysning med en maximal lyspunkthøjde på 4.5 m.

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

For belysning, bænke, fælles affaldsbeholdere og skilte vælges samme designprofil som anvendes i den resterende del af Ullerødbyen.

#### **9.6 Indre grønne byrum**

De indre grønne byrum er en del af lokalplanområdets fri- og opholdsarealer. Udstykningen og udformningen planlægges i sam-



menhæng med bebyggelsesplanen jf. §9.3.

Der skal være offentlig adgang til de grønne byrum. 413

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

Private haver kan afgrænses med hække eller havemure er følgende principper:

Gårdrummene afgrænses af en hæk eller havemur. Såfremt der etableres mur skal der anvendes samme mursten som boligen. Der må etableres en låge til afgrænsningen af gård-rummet. Højden på hækken såvel som mur må ikke overstige 1½ meter.

Inden for beplantningen må der etableres et trådhegn til afgrænsning og/eller støtte til beplantningen. Hvor boligernes nordlige skel støder op til de indre grønne byrum afgrænses boligerne af et 1,5 bredt plantebælte som er placeret på fællesarealet.

### 9.7 Oplag

Udendørs oplag, herunder større både (kølbåde), camping- og skurvogne, store trailere og uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning

---

### Note § 10

Lokalplanens forhold til anden lovgivning er beskrevet i lokalplanens redegørelse under afsnittet 'Tilladelser efter anden lovgivning'.

### 10.1 Opsamling af regnvand

Ny bebyggelse til boligformål må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som anført under lokalplanens punkt 6.4.

### 10.2 Spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter Hillerød Kommunens anvisninger.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før LAR-anlæg, til håndtering af vand fra tage og befæstede arealer, er etableret og bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter bygningsmyndighedens anvisninger, jf. § 6.

### 10.3 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 9.6

### 10.4 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens punkt 5.5



## § 12 Grundejerforening

---

### 11.1 Medlemsskab

Lokalplanområdet skal være med i grundejerforeningen Ullerød 336.

### 11.2 Drift og vedligeholdelse

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealerne inden for lokalplanområdet, inkl. vedligeholdelse af veje og evt. andre fællesanlæg herunder LAR-anlæg samt sikre LAR-anlægs tilgængelighed for vedligeholdelse.

### 11.3 Skøde

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealerne, med veje og stier og LAR-anlæg indenfor lokalplanområde.

### 11.4 Gennemførelse af opgaver

Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne, at fremskaffe midler til at gennemføre foreningens opgaver.

## § 12 Ophævelse af lokalplan

---

### 12.1 Ophævelse

Lokalplan nr. 336 vedtaget af Hillerød Byråd den 21. juni 2006, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

## § 13 Deklarationer

---

### 13.1 Deklarationer

Der er inden for lokalplanområdet tinglyst følgende servitutter:

Deklaration om sikring af drængrøft; 'Freersvanggrøften' ved forbud mod bebyggelse og beplantning over ledningen, lyst d. 26. september 1979 på matr. nr. 3f, Freersvang, Ullerød.

Deklaration om sikring af spildevandsledning, lyst 27. januar 2012 på matr. nr. 3f Freersvang, Ullerød.

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

## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

---

### 14.1 Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke strider mod principperne i planen og 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.

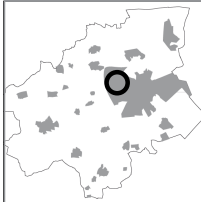


## Vedtagelsespåtegning

---

I henhold til §27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt

Hillerød Byråd den 28. oktober 2015.



**Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning og matrikulære forhold**

Lokalplan nr. 413 boligområde ved Søbuen i Ullerød Syd

Mål: 1:2000

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: 14.04.2015



- Signatur:
- Lokalplanområde
  - Byggefelt
  - ← Ny intern vej
  - ..... Stiforbindelse
  - ▨ Servitutmålte - Freersvanggrøften
  - Oversigtslinje med Søbuen



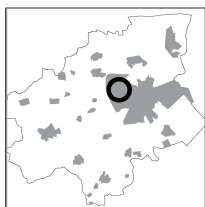
**Kortbilag B: Lokalplankort**

Lokalplan nr. 413 boligområde ved Søbuen i Ullerød Syd

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:1000

Dato: 01.09.15

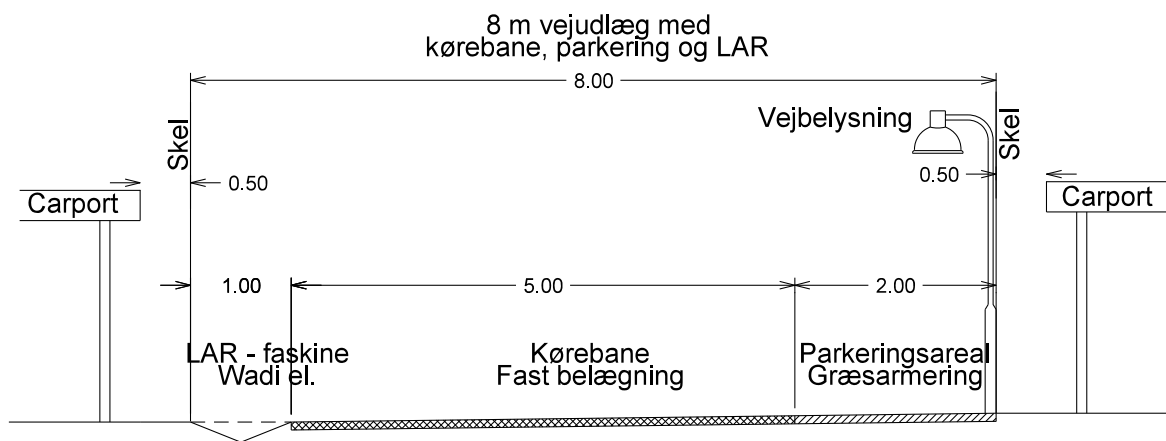


**Kortbilag C Illustrationsplan**

Lokalplan nr. 413 boligområde ved Søbuen i Ullerød Syd

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: 01.09.15



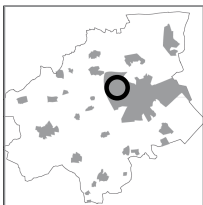
**Kortbilag D Principskitse for boligvej**

Lokalplan nr. 413 boligområde ved Søbuen i Ullerød Syd

Mål:1:75

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato:14.04.2015



**Kortbilag E Visualisering af bolig**

Lokalplan nr. 413 boligområde ved Søbuen i Ullerød Syd

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato:14.04.2015