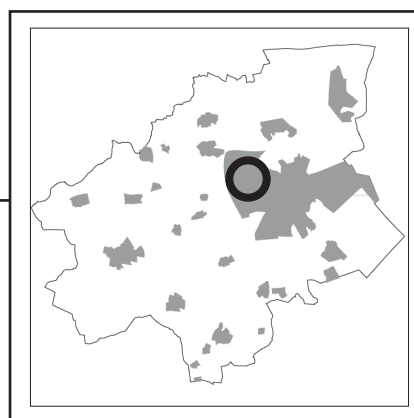




Tillæg til lokalplan 394.1 for Ullerød syd - bykvarter midt



HILLERØD
KOMMUNE



2016

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) samt på PlansystemDK (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.

Lokalplantillæg 394.1

Læsevejledning

Ændringer i forhold til lokalplan 394 er markeret med rødt. Derudover er der foretaget mindre grafiske justeringer. Der er foretaget ændringer i kortbilag A. Lokalplantillæg 394.1 omfatter delområde 11 i lokalplan 394 og er markeret på kortbilag A. Bestemmelser, der specifikt vedrører delområde 11 er markeret med en tynd sort streg for at fremhæve bestemmelsen. Herudover er der generelle bestemmelser for delområdet, som ikke er markeret.

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Redegørelse	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Miljøvurdering	18
Lokalplanens idémæssige indhold	19
Lokalplanen	21
§ 1 Lokalplanens formål	21
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	22
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykninger	23
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	24
§ 6 Tekniske anlæg	26
§ 7 Bevaring	27
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 10 Ubebyggede arealer	34
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	40
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	41
§ 13 Grundejerforening	41
§ 14 Ophævelse af lokalplan	42
§ 15 Deklarationer	42
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	43
Vedtagelsespåtegning	44
Kortbilag	45
Kortbilag A: Lokalplanafrænsning og eksisterende matrikelforhold	45
Kortbilag B: Delområder og stier	46
Kortbilag C : Udstykningsplan, etageantal og grønne områder	47
Kortbilag D : Bycenter byggezoner	48
Kortbilag E : Boligvej og retningslinjer for beplantning	49
Kortbilag F : Illustrationsbilag	50
Kortbilag G : Principsnit	51

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø. Skanska A/S, Zeso Architects og Opland har bidraget med kortbilag, illustrationer mv.

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.
Luftfoto, copyright: DDOby/land©, Copyright COWI

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Lokalplantillæg 394.1

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplantillæg 394.1 for Ullerød Syd - bykvarter midt.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 5. januar til og med den 1. marts 2016. I forbindelse med den offentlige høring modtog byrådet i alt 1 skriftligt høringssvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 27. april 2016 godkendt det endeligt vedtagne lokalplantillæg 394.1 uden ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan 394 for Ullerød syd - bykvarter midt.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 3. december 2013 til og med den 28. januar 2014. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 8 skriftlige høringssvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 30. april 2014 godkendt den endelig vedtagne lokalplan 394, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

Der tilføjes/præciseres følgende:

Redegørelse

- Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kildepladszoner, men er ~~i forbindelse med lokalplan 2013 beskrevet som værende~~ beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor den statslige kortlægning endnu ikke er færdiggjort, men påbegyndt. Store dele af Nordsjælland og stort set hele Hillerød

Kommune er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser.

Med lokalplan 394 og tillæg til Kommuneplan 2013 sker der præcisering i anvendelsesbestemmelserne for rammeområde UL.C.1, således at der kan indrettes caféer og restauranter. Det var der også mulighed for i de tidligere lokalplaner 335 og 343, der erstattes af lokalplan 394. Der står privat service i den eksisterende kommuneplanramme. Det omfatter også caféer og restauranter. Med kommuneplantillægget præciseres, at det kun kan være caféer og restauranter. Dvs. anvendelsen snævres ind.

De ændrede anvendelsesmuligheder omfatter ikke anvendelser, der kan forventes at kunne påvirke drikkevandsressourcerne lokalt. Hverken deres umiddelbare anvendelse eller i forhold til de anvendelser der i øvrigt gælder for rammeområdet. Området er desuden geografisk afgrænset til et lille område i bydelscenteret, der allerede er udlagt i Ullerødbyen. Lokalplanen og kommuneplantillæg nr. 4 medfører derfor ikke en ændring i anvendelsen, der kan forventes at påvirke drikkevandsressourcerne lokalt.

- Varmeplanlægning

~~Området er beliggende indenfor det varmeplanlagte område. Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme fra Hillerød Fjernvarme. 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 huset opføres som lavenergibebyggelse. Hvis huset opføres som lavenergibyggeri skal kommunen dispensere, og huset kan opføres med andre varmekilder. Ved opførelse af lavenergibyggeri, har kommunen pligt til at dispensere fra lokalplanens tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.~~

Bestemmelser

- **§ 3.1.** Delområde 9 må kun anvendes til centerformålene: dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, liberalt erhverv som fx tandlæger og læger, restauranter og caféer samt etageboliger over stueplan. Der kan opføres maksimalt 3.000 bruttoetagemeter butiksareal inden for delområdet. Dagligvarebutikker må maksimalt have en størrelse på ~~3.000~~ 2.000 m² og udvalgswarebutikker maksimalt 250 m².
- **§ 3.2.** ~~Der er bopælspligt i nye boliger.~~ Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.
- **§ 5.2.** Adgang til bycenteret fra Frederiksværksgade skal ske ~~fra svingbaneanlæg~~, der så det sikres, at trafikforanstaltninger gennem deres udformning vil medvirke til at nedbringe den kørte hastighed i bycenteret til maksimalt 30 km/t.
- **§ 9.2, for delområde 9.** Etableres der boliger ovenpå butikkerne skal der etableres terrasser og lignende ~~fællesopholdsarealer~~ ovenpå den resterende del af taget på butikkerne ~~så der fra boligerne ikke er udsyn til taget på butikkerne.~~ Derved sikres det, at der fra boligerne ikke

er udsyn til taget. Hvis størrelsen af arealerne oven på butikkernes tag overstiger kravet til omfanget af opholdsarealer, kan den resterende overskydende andel af taget opføres som grønt tag / sedum tag, således at taget fortsat fremstår grønt og levende.

- § 9.4. Tage på byggeri, der ikke anvendes til boligformål kan opføres som grønne tage.

- § 11.5. ~~Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger.~~

Kortbilag

Kortbilag B og C justeres med hensyn til orientering af boligvej udkørsel til Møllevej.

Derudover er der lavet mindre rettelser/præciseringer i lokalplanteksten.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.

Redegørelse

Lokalplantillæg 394.1

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at give en udvidet anvendelsesmulighed til daginstitution, så området, der ved lokalplantillæggets udarbejdelse fungerer som privatskole, kan udvide sine funktioner til også at rumme en børnehave.

I forhold til lokalplan 394 justeres der i lokalplantillæg 394.1 udelukkende på anvendelsen.

Lokalplanens baggrund og formål

Hillerød Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplanforslag 394 for Ullerød syd - *bykvarter midt*.

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

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.

Nærværende lokalplan udgør sammen med lokalplan 335, lokalplan 336 og lokalplan 343 første etape af Ullerødbyen, hvor helhedsplanens overordnede retningslinjer konkretiseres på lokalplanniveau.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et forslag fra to af områdets ejere, Skanska og NCC om revurdering af det eksisterende plangrundlag; lokalplan 343 og dele af lokalplan 335. Nærværende lokalplan ønskes tilvejebragt, fordi det har vist sig vanskeligt at få udnyttet alle de muligheder, der blev givet med de oprindelige lokalplaner. Det er således lokalplanens formål, at realisere det aktuelle behov for boligbebyggelse dvs. etablering af åben/lav og tæt/lav bebyggelse frem for etagebebyggelse samt at ændre planlægningen af bydelscenteret så dagligvarebutikkerne samles på samme side af Frederiksværksgade og at anvendelsen til lejeboliger udgår.

Lokalplantillæg 394.1

Lokalplanens område

Lokalplantillægget omfatter delområde 11 i lokalplan 394.



Lokalplanens område

Lokalplanområdet er på ca. 23 ha og er beliggende i den centrale østlige del af den fremtidige bydel. Området er mod nord afgrænset af et større parcelhuskvarter, mod øst af Tulstrupvej og mod syd af Frederiksværksgade og Ullerød syds bykvarter øst. Mod nordvest støder området op til landejendomme og landbrugsjord, der indgår i 2. og 3. etape af den fremtidige bydel.

I lokalplanområdet er der bebyggelse ved Frederiksværksgade 159 (landbrugsejendommen Ullerødgård). Bygningerne forudsættes nedrevet ved lokalplanens realisering.

Terrænet fremstår med svage bløde bakker med det laveste punkt i øst (kote 18) og det højeste punkt nordvest i området (kote 24). Der er enkelte våde lavninger og et mindre regnvandsbassin. Der er vejtræer langs Møllevej og Frederiksværksgade, beplantning omkring seminariet og omkring søen.

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 miljø-mæssigt 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.

Forhold til kommuneplanlægning

Kommuneplan 2013 og Kommuneplantillæg nr. 4

Ifølge kommuneplan 2013 er lokalplanområdet omfattet af rammeområderne UL.B.12, UL.B.14, UL.C.1 og UL.D.1. I forbindelse med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg for bycenteret (UL.C.1) og for rammeområde UL.B.12, der ændrer på det maksimale etageantal samt justerer anvendelserne.

Område UL.B.14 er udlagt til blandet boligområde og for området gælder anvendelsen åben-lav bebyggelse i maks. 1,5 etage med en maks. bebyggelsesprocent på 30, tæt-lav bebyggelse i maks. 2 etager med en maks. bebyggelsesprocent på 40, etagebebyggelse i maks. 4 etager med en maks. bebyggelsesprocent på 65. Området er endvidere udlagt til offentlig service med anvendelse som daginstitution. Der skal reserveres areal til større rekreativt naturområde, der skal fungere som indre landskab for bydelen.

Område UL.D.1 er udlagt til uddannelsesinstitutioner og for området



Område UL.B.12 er herefter udlagt til blandet boligområde og for området gælder anvendelsen åben-lav bebyggelse i maks. 1,5 etage med en maks. bebyggelsesprocent på 30, tæt-lav bebyggelse i maks. 2 etager med en maks. bebyggelsesprocent på 40, etagebebyggelse i maks. 5 etager med en maks. bebyggelsesprocent på 65. Der skal reserveres areal til større rekreativt naturområde, der skal fungere som indre landskab for bydelen.

Detailhandel

I kommuneplan 2013 udlægges et bydelscenter i Ullerødbyen. Bydelscenteret har en rummelighed på ialt 3.000 bruttoetageareal til butiksformål. Dagligvarebutikker må maks. være 2000 m² og udvalgs-varebutikker må maks. være 250 m². Der må ikke opføres eller indrettes butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Frederiksværksgade, Tulstrupvej og Møllevej. Den vestligste del af Møllevej nedlægges ved realisering af nærværende lokalplan, således at der i fremtiden kun vil være adgang til Møllevej fra Tulstrupvej. Nedlægningen af vejen sker i i henhold til Vejlovens § 90.

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

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

Lokalplanområdet vil blive dækket af et stisystem, der kobles til de eksisterende stier langs Frederiksværksgade og Møllevej.

Igennem bykvarteret løber 2 gennemgående stier fra syd til nord og fra øst til vest, der forbinder bykvarteret med Møllevej, bycenteret samt det store landskab og Tulstrupvej. De nye stiforbindelser skal etableres, så de dels løber ad boligveje dels ad stier i eget tracé. Boligvejene vil de fleste steder i bykvarteret fungere som naturlige stiforbindelser, da trafikken vil få et omfang og hastighedsniveau, der er foreneligt med cykeltrafik.

Mellem det store fælles landskab og boligvejene og i de indre grønne byrum er der stiforbindelser, der skal sikre let adgang til landskabet. I landskabet etableres der naturstier og herudover forventes et net af trådte stier.

Trafik

Udviklingen af den fremtidige bydel vil medføre øget trafik på de om-

kringliggende veje. I miljøvurderingen af rammelokalplan nr. 334 er der redegjort for den forventelige stigning i årsdøgntrafikken i 1. etape af Ullerød syd, når den fremtidige bydel er fuldt udbygget.

Parkering

Jf. Kommuneplan 2013 skal der udlægges arealer til parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav- og etagebolig, (½ parkeringsplads pr. ungdoms- og ældrebolig) og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv/service samt 1 parkeringsplads pr. 25 m² butik/dagligvarebutik.

Opholdsarealer

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal udlægges udendørs opholdsarealer som kommuneplan 2013 foreskriver:

For boliger med en maks. bebyggelsesprocent på 60 gælder, at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet. For boliger med en maks. bebyggelsesprocent på mellem 60-110 gælder, at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet. For øvrig anvendelse gælder, at der ved en maks. bebyggelsesprocent på op til 60 skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 15 % af etagearealet. Ved en bebyggelsesprocent på mellem 60-110 gælder, at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet.

Tilgængelighed

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

Bevaringsværdige bygninger mv.

Der er ikke bygninger inden for lokalplanområdet, der i Kommuneplan 2013 er udpeget som værende bevaringsværdige. Det vil sige inden for en bevaringskategori 1-3 i henhold til SAVE registreringen.

Der er dog en bebyggelse ved Frederiksværksvej 150. Bebyggelsen er opført i 1958 som landbrugsskole. Bygningerne er ikke udpeget i kommunens SAVE-register som bevaringsværdige (SAVE-registeret omfatter kun bebyggelse opført før 1940), men hovedbygningerne har en sådan strukturel og arkitektonisk kvalitet at de fastholdes ved lokalplanens realisering.

Byøkologi og Ressourcer

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

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

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

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

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et boringsnært beskyttelsesområde.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kildepladszoner, men er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor den statslige kortlægning endnu ikke er færdiggjort, men påbegyndt. Store dele af Nordsjælland og stort set hele Hillerød Kommune er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser.

Med lokalplan 394 og tillæg til Kommuneplan 2013 sker der præcisering i anvendelsesbestemmelserne for rammeområde UL.C.1, således at der kan indrettes caféer og restauranter. Det var der også mulighed for i de tidligere lokalplaner 335 og 343, der erstattes af lokalplan 394. Der står privat service i den eksisterende kommuneplanramme. Det omfatter også caféer og restauranter. Med kommuneplantillægget præciseres, at det kun kan være caféer og restauranter. Dvs. anvendelsen snævres ind.

De ændrede anvendelsesmuligheder omfatter ikke anvendelser, der kan forventes at kunne påvirke drikkevandsressourcerne lokalt. Hverken deres umiddelbare anvendelse eller i forhold til de anvendelser der i øvrigt gælder for rammeområdet. Området er desuden geografisk afgrænset til et lille område i bydelscenteret, der allerede er udlagt i Ullerødbyen. Lokalplanen og kommuneplantillæg nr. 4 medfører derfor ikke en ændring i anvendelsen, der kan forventes at påvirke drikkevandsressourcerne lokalt.

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

Kommuneplan 13 stiller krav om opsamling af regnvand til brug for wc-skyl og tøjvask. Regnvandsanlæg skal stilles op af en autoriseret

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.

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" og senere revisioner af anvisningen.

Spildevandsplanlægning

Området er udlagt til separatkloakering.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet skal følge de til enhver tid gældende bestemmelser i Hillerød Kommunes Spildevandsplan. Ved denne lokalplans vedtagelse gælder følgende maksimale befæstelsesgrader:

Åben-Lav, tæt-lav boligområder må ikke overstige 0,2-0,3

Etageboligområder må ikke overstige 0,3-0,5

Centerområder må ikke overstige 0,8

Generelt gælder det dog at en lavere befæstelsesgrad altid skal forsøges opnået.

Det er prioriteret i Kommuneplanen og i Spildevandsplanen, at tagvand på boliger, så vidt muligt, skal anvendes til toilet-skyl og tøjvask. Hvis Byrådet beslutter, at der kan planlægges for en bebyggelse med grønne tage, kan opsamling af tagvand til genanvendelse være uhenigtsmæssig og kan i så fald fraviges.

For alle anvendelser gælder, at regnvand, der ikke genanvendes eller tilbageholdes af grønne tage, skal nedsives på egen grund, forudsat at grundvandet ikke står højt og jordbundstypen er egnet. Nærmere bestemmelser herom fremgår af Spildevandsplanen.

Såfremt nedsivning ikke er muligt på grund af højt grundvandsspejl eller at jordbundstypen er dokumenteret uegnet til nedsivning eller det af andre grunde ikke er muligt at nedsive, kan tag- og overfladevand efter miljømyndighedens tilladelse udledes, til separat regnvandsledning eller vandløb/sø svarende til naturlig afstrømning beregnet for en '5 årsregn' for al regnvand.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Ullerød vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet vil blive tilknyttet DONGs elforsyning.

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 huset opføres som lavenergibebyggelse. Hvis huset opføres som lavenergibyggeri skal kommunen dispensere, og huset kan opføres

res med andre varmekilder.

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

Ledningsanlæg

Der er indenfor lokalplanens område it-, tele-, el*-, varme-, vand- og kloakledninger. Ledningerne ligger indenfor vejarealerne i Frederiksværksgade, Tulstrupvej og Møllevej på nær fjernvarmeledning, der ligger syd for Møllevej og vest for Tulstrupvej (parallelt med vejene) og tele- og vandledninger der ligger i skellet mellem matr. nr. 3lp og 5d, Ullerød By, Ullerød og vandledning der krydser matr. nr. 3lp, Ullerød By, Ullerød. Disse ledninger og anlæg skal respekteres, og adgangen til dem sikres. Eventuelle omlægninger i forbindelse med byggemodning skal aftales med ledningsejerne.

* DONG Energy oplyser de har en 10 kV ledning i området.

Affaldshåndtering

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Forurening

Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen, som et område, der kan være lettere forurenet (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 forurenet. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside (link til <http://webkort.hillerod.dk/>).

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

Lokalplanområdet grænser op til Frederiksværksgade og Tulstrupvej. Lokalplanen udlægger arealer til afstandszoner i boligområderne i forhold til disse veje.

Krav til det indendørs støjniveau er fastsat i Bygningsreglementet, og skal dokumenteres overholdt i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Det er en forudsætning for byggetilladelse for ny boligbebyggelse, at støjniveauet kan overholde gældende grænser, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.

Det skal sikres, at der ved boligerne er et maksimalt støjniveau på 55 dB(A) på mindst én af boligens facader samt på primære udendørs opholdsarealer. Det indendørs støjniveau må jf. bygningsreglementets bestemmelser maksimalt være 30 dB(A). Der kan arbejdes med volde, skærme, særligt støjdæpende vinduer m.v.

En del af lokalplanområdet er udlagt til centerformål med en blanding af boliger og erhverv mv. Lokalplanen giver mulighed for erhverv i stueetagen og mulighed for både bolig og erhverv på 1. sal samt boliger på øvrige etager. Kombinationen af boliger og erhverv mv. kan

give anledning til konflikter mellem de forskellige anvendelser i de enkelte bygninger.

For at forebygge lugt- og støjgener, skal det ved etablering af de erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

Andre planforhold

Rammelokalplan 334

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

Aflysning af lokalplaner

Lokalplan 343 for Ullerødbyen Syd - Bykvarter Midt, vedtaget af Hillerød Byråd den 28. marts 2007, aflyses helt.

Lokalplan 335 for Ullerødbyen Syd - Bykvarter Øst, vedtaget af Hillerød Byråd den 22. marts 2006, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Deklarationer

Ophør af tilstandsservitutter jf. PL § 15 stk. 2, nr. 16 og servitutter, der bortfalder som følge af uforenelighed med lokalplan 394 jf. PL § 18:

- Deklaration om byggelinjer m.v. lyst den 23.03.1931 på matr. nr. 3 x, Ullerød by, Ullerød.
- Deklaration om byggelinjer m.v. ift. Tulstrupvej lyst den 23.03.1931 på matr. nr. 3lp, 3lq og 4h Ullerød By, Ullerød.
- Deklaration om byggelinjer m.v. ift. Frederiksværksgade lyst den 23.03.1931 på matr. nr. 3ln og 5d Ullerød By, Ullerød.
- Deklaration om oversigt lyst den 02.08.1945 på matr. nr. 3 x, Ullerød by, Ullerød.
- Deklaration om oversigt m.v. lyst den 02.08.1945 på matr. nr. 4h Ullerød By, Ullerød.
- Deklaration om forbud mod beplantning m.v. vedr. Oversigtsareal i krydset Møllevej/Frederiksværksgade lyst den 02.08.1945 på matr. nr. 3lp og 3lq Ullerød By, Ullerød.
- Deklaration om adgangsbegrænsninger m.v. lyst den 08.03.1967 på matr. nr. 3ln, 3lp, 3lq og 4h Ullerød By, Ullerød.



- Deklaration om adgangsbegrænsninger m.v lyst den 08.03.1967 på matr. nr. 3 lr og 3 x, Ullerød by, Ullerød.
- Deklaration om yderzoneareal m.v lyst den 06.05.1968 på matr. nr. 3 x (også vedrørende matr. nr. 3 dd og 9c), Ullerød by, Ullerød.
- Deklaration om byggelinjer m.v. lyst den 25.07.1969 på matr. nr. 3ln, 3lp, 3lq og 4h Ullerød By, Ullerød.
- Deklaration om byggelinjer i forhold til Frederiksværksgade lyst den 25.07.1969 på matr. nr. 3lr og 3 x, Ullerød by, Ullerød.
- Deklaration om oversigt m.v. lyst den 27.03.1972 på matr. nr. 3 x, Ullerød by, Ullerød.
- Deklaration om oversigt m.v. ved krydset Tulstrupvej/Møllevej lyst den 27.03.1972 på matr. nr. 4h Ullerød By, Ullerød.
- Deklaration om oversigt m.v. lyst den 27.03.1972 på matr. nr. 4h Ullerød By, Ullerød.
- Deklaration om bebyggelse, benyttelse, landbrugspligt, lyst den 18.08.1977 på matr. nr. 3 x (også vedrørende matr. nr. 3 dd og 9 c), Ullerød by, Ullerød.
- Deklaration om pavillionbygning lyst den 15.08.1995 på matr.nr. 3ln Ullerød By, Ullerød.
- Deklaration om del 2 (206 m²) af 5d Ullerød ang. bebyggelse lyst den 17.06.2004 på matr. nr. 5d, Ullerød By, Ullerød.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Nordsjællands Folkemuseum vurderer, at muligheden for at finde skjulte fortidsminder i Ullerødbyen som samlet område, er meget høj. Der er i den sydøstlige og vestlige del af Ullerødbyen blevet fundet flere flinteredskaber fra den yngre stenalder og i den nordlige del er der gjort fund af jægerers redskaber fra den ældre stenalder. Umiddelbart vest for Ullerødbyen er der fundet flere spor fra både bronzealderen og jernalderen der tyder på stor menneskelig aktivitet i området. Desuden ved man generelt, at der på bakketoppe i Nordsjælland ofte findes spor af bosættelser fra bronzealderen og/eller jernalderen. Der findes flere sådanne lokaliteter i Ullerødbyen. De første prøvegravninger foretaget i foråret 2006 i den del af Ullerødbyen, der ligger syd for Frederiksværksgade gav en række spredte enkeltfund og anlæg. På en større bakketop nord for Ålholmparken fandt museet sporene efter en større boplads, i form af huse, gruber, flintøkser og keramik fra den tidlige del af yngre stenalder, hvilket er 5000 år før nu. Bopladsen viste sig at dække et område på 2,3 hektar. Da hele bopladsen var frilagt, var der fremkommet mindst 15 huse,

samt et overvældende antal affaldsgruber med keramik og flint. Bopladsens størrelse og mængden af huse, gør den til en helt unik plads i det nordsjællandske område, hvor bopladser fra denne periode som regel kun rummer eet enkelt hus.

Museet anbefaler derfor arkæologiske prøvegravninger forud for jord- og anlægsarbejder inden for denne lokalplans afgrænsning.

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

Lokalplantillæg 394.1

Miljøvurdering

Lokalplantillægget medfører så minimale ændringer, at realisering af lokalplantillægget ikke vil medføre en væsentlig ændring af miljøet. Der udarbejdes jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 derfor ikke en miljøvurdering af lokalplantillægget.

Jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 3. juli 2013, har kommunen pligt til at foretage miljøvurdering af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med udarbejdelse af rammelokalplan 334 for den første etape af den nye bydel - Ullerød Syd, lavede Hillerød Kommune i foråret 2006 en samlet miljøvurdering, der omfatter det eksisterende plangrundlag, dvs. lokalplan 335 og lokalplan 343. Miljøvurderingen omfatter også det område som er omfattet af nærværende lokalplan. I miljøvurderingen af rammelokalplan 334 er de naturundersøgelser, som har indgået i den overordnede planlægning for Ullerød syd, inddraget.

Der er gennemført en screening af nærværende lokalplans indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, § 4, stk. 2 og bilag 2. Screeningen er udarbejdet med afsæt i det eksisterende plangrundlag. Resultatet af screeningen viser, at plangrundlaget for nærværende lokalplan er uændret i forhold til tidspunktet for udarbejdelsen af miljøvurderingen af rammelokalplan 334.

Konklusionen på screeningen er, at realisering af lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig ændring af miljøet. Der udarbejdes jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 derfor ikke en miljøvurdering af nærværende lokalplan.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af lokalplan 394 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.



Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplantillæg 394.1

Ideen med lokalplantillægget er udvide anvendelsesmulighederne inden for området, så der også kan indrettes en daginstitution. Den udvidede anvendelse vil give en bedre blanding af funktionerne og udgøre et mere fremtidssikkert grundlag.

Lokalplanen skal give det planmæssige grundlag for at udbygge bykvarter med boliger, butikker, institutioner, veje og grønne områder. Området lokalplanen omfatter er en del af bydelen Ullerød syd, der kommer til at indeholde omkring 1.500 boliger når det er fuldt udviklet. Overordnet set er Ullerød syd planlagt som en bydel, hvor der er lagt særlig vægt på nærheden til natur og grønne værdier. Hovedgrebet i planen er et stort fælles landskabsrum, der indrammes af nuværende og kommende boliger. Ud i det fælles landskab strækker boligområderne sig som tunger. Inde i boligområderne placeres boligerne i og omkring indre grønne byrum. Dette princip skal sikre at alle boliger ligger tæt på natur uanset placeringen i bystrukturen. Boligområderne planlægges så de lavere enfamiliehuse fortrinsvist placeres i kanterne ud mod landskabet. Bagved disse placeres de tæt-lave boliger og dernæst etagebyggeriet. Derved blandes boligtyperne i de enkelte boligområder samtidig med at udsyn og nærhed til naturen optimeres.

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

Bycenteret skal være bydelens daglige indkøbssted med butikker, liberalt erhverv og etageboliger. Her vil der kunne udvikles et mere urbant miljø med højere tætheder end i resten af Ullerød. Bycenteret skal omslutes af træerækker i et stramt geometrisk net, der kan fungere som samlende element og som overgang mellem bycenteret og alléen langs Frederiksværksgade.

I det store fælles landskab skal der være mulighed for at lave aktiviteter. Fælleden skal bruges af de folk der bor og kommer i området. Der gives derfor mulighed for permanente aktiviteter som fodboldbane og naturlegeplads, men også for midlertidige aktiviteter som bålpladser og mindre boldbaner. Plejeniveauet er lavt så landskabet får et naturligt udtryk. En del af Møllevej nedlægges og indgår i det store landskab. Inde i bykvarteret skal boligområderne opbygges omkring indre grønne byrum. Derved skal det sikres at alle boliger får direkte adgang til naturen. De indre grønne byrum er mere bearbejdede og har et højere plejeniveau end det store fælles landskab. Betegnelsen indre grønne byrum refererer til at det store fælles landskab opfattes som det ydre. Boligerne i de indre boligområder kan derfor disponeres så de ligger frit placeret i de indre grønne byrum eller omslutter dem.

I boligområderne er vejene formet på en helt speciel måde. Forløbet af vejene er afpasset byens form i forhold til landskabet. Samtidig er

forløbet planlagt så lange lige strækninger undgås og derved indbygges en naturlig hastighedsdæmpende effekt. Der er som udgangspunkt ikke blinde boligveje i områderne. Derved afvikles trafikken bedre og vendepladser undgås. Boligvejene skal også fungere som grønne byrum, der formidler kontakten mellem de forskellige boligtyper, der ligger på begge sider af boligvejene. Langs boligvejen skal der derfor arbejdes med det grønne præg i form af vejtræer, græs, græs-armeringer og bunddækkebeplantninger.

Lokalplanen

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:

Lokalplantillæg 394.1

- at give mulighed for en udvidet anvendelse inden for delområde 11.

- at skabe det planmæssige grundlag for et varieret og attraktivt bykvarter med boliger, butikker og grønne områder, som en del af bydelen Ullerødbyen,
- at skabe en klar struktur med boligområder der har kontakt til det store fælles landskab eller til indre grønne rum i de samlede bebyggelser, således at flest mulige boliger kommer til at ligge ud til landskabet og at grønne og rekreative kvaliteter kommer til at præge hele bykvarteret,
- at fastlægge den matrikulære plan for bydelens udstykning,
- at fastlægge retningslinier for opbygningen af et bydelscenter ved Frederiksværksgade
- at sikre, at de eksisterende landskabsformer i videst muligt omfang bevares og at der bliver bløde, naturlige terrænmæssige overgange mellem de forskellige områder og veje/stier og at landskabsformerne bliver synlige bl.a. ved en vis åbenhed i afgrænsningen af de parcelhushaver, der danner overgangen fra det store fælles landskab til boligvejene,
- at fastlægge placeringen og udformningen af boligvejene så der opnås en vejstruktur med sammenhængende veje, der muliggør trafikal cirkulation, men vanskeliggør høje hastigheder,
- at sikre en god tilgængelighed mellem bycenter, boligområder, nabo-områder og det store fælles landskab via sammenhængende stinet,
- at sikre adgangsforhold, parkeringsarealer og opholdsarealer til de anvendelser, arbejdspladser og boliger, som lokalplanen giver mulighed for.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. afgrænsning

Lokalplantillæg 394.1

Lokalplantillægget afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 3ln Ullerød By, Ullerød.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 3ln, 3lp, 3lq, 3lr, 3mø, 3ns, 3oz, 3rø, 3sx, 3sy, 3sz, 3sæ, 3sø, 3ta, 3tb, 3tc, 3td, 3te, 3tf, 3tg, 3th, 3ti, 3tk, 3tl, 3tm, 3tn, 3to, 3tr, 3ts, 3tt, 3tu, 3tv, 3tx, 3ty, 3tz, 3tæ, 3tø, 3ue, 4h, 5hq, Ullerød By, Ullerød samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Herudover omfatter lokalplanområdet dele af vejarealerne vejlitra "a" og "b" Ullerød By, Ullerød.

2.2. delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 - 13 som vist på kortbilag b.

2.3. zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 anvendelse delområder

Delområde 1 - 2 må kun anvendes til åben-lav enfamilieboliger.

Delområde 3 - 5 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse/dobbelthuse samt fællesområder og fælles indre grønne byrum.

Delområde 6-8 må kun anvendes til etagehusbebyggelse samt fællesfaciliteter og fælles indre grønne byrum.

Delområde 9 må kun anvendes til centerformålene: dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, liberalt erhverv som fx tandlæger og læger, restauranter og caféer samt etageboliger over stueplan. Der kan opføres maksimalt 3.000 bruttoetagemeter butiksareal inden for delområdet. Dagligvarebutikker må maksimalt have en størrelse på 2.000 m² og udvalgswarebutikker maksimalt 250 m².

Delområde 10 må kun anvendes til offentlige formål, daginstitution.

Lokalplantillæg 394.1

Delområde 11 må anvendes til **daginstitution**, uddannelse*, kursus, udstilling, og kulturelle formål samt boligformål - etagehusbebyggelse samt fællesfaciliteter.

*Der må ikke etableres uddannelsesinstitutioner af regional betydning, da disse skal ligge stationsnært.

Delområde 12 må kun anvendes til samlet offentligt tilgængeligt

Note § 3.1

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

Note § 3.1, delområde 12
Nærmere bestemmelser om det store fælles landskab er fastsat i rammekalplan nr. 334.

rekreativt naturområde, der skal fungere som et stort fælles landskab for bydelen. Området må indeholde anlæg til fritidsaktiviteter såsom naturlegeplads og shelter.

Delområde 13 må kun anvendes til offentligt tilgængeligt grønt areal. Området skal indeholde beplantning der omkranser bydelscentret.

3.2 anvendelse generelt

Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

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

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning af delområder

I delområde 1 - 2 og 10 må udstykning foretages i overensstemmelse med den på kortbilag C viste struktur i udstykningsplanen.

I delområde 3 - 5 må der foretages udstykning som storparceller svarende til delområdernes udstrækning jf. kortbilag C. Der er mulighed for udstykning af den enkelte tæt-lav bolig med tilhørende mindre have. De private havers størrelse skal afpasses, så der udlægges reelle, brugbare arealer til indre grønne byrum. Kortbilag C viser hvor der som minimum skal udlægges indre grønne grønne byrum til disse bebyggelser.

I delområde 6 - 7 må der foretages udstykning som storparceller svarende til delområdernes udstrækning jf. kortbilag C. Der kan ske opdeling i ejerlejligheder, ske sokkeludstyknings og/eller boliger kan udstykkes med tilhørende friarealer. Friarealerne skal udlægges med en størrelse der gør dem brugbare.

I delområde 8-9 samt 11 må der foretages udstykning som storparceller svarende til delområdernes udstrækning jf. kortbilag C og D. Der kan ske opdeling i ejerlejligheder, ske sokkeludstyknings og/eller boliger kan udstykkes med tilhørende friarealer.

I delområde 12 må del af litra „a“ overføres til matr. nr. 3 lp eller 3 lq i forbindelse med nedlæggelse af Møllevej inden for delområdet.

4.2 Udstykning af veje og stier

Veje vist på kortbilag B skal have egne matrikler.

Følgende stier der også er vist på kortbilag B skal udmatrikuleres enten selvstændigt eller som del af boligvejsmatrikel:

a-b (er udskilt), c-d (er udskilt), e-f-g, h-i, j-k, n-o, p-q(er udskilt) og r-s.

Note § 5.1

Frederiksværksgade inkl. parallelle stier, Møllevej med sti og stiunderføring ved Tulstrupvej Tulstrupvej og stier omkring Ålholmparken er offentlige veje/stier.

Alle adgangsveje, boligveje, landskabsstier, lokale stier, stipassager samt pladsdannelse i bycenter er private fællesveje/private fællesstier.

Interne veje og stier i tæt-lav og etageboligområder kan udmatrikuleres.

Stier i delområde 12 (landskabet) skal ikke udmatrikuleres.

4.3 Udstykning af tekniske anlæg

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

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 VejadgangAdgangspunkter

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via følgende hovedadgangspunkter jf. kortbilag B

A - fra Frederiksværksgade,

B - fra to punkter på Møllevej.

Derudover kan der laves vejbetjening til bycenteret fra Frederiksværksgade (delområde 8 og 9) - se § 5.2.

Møllevej fastholdes som offentlig vej frem til Møllevej 38, hvor vejen afbrydes med en vendeplads. Fra Møllevej 38 og frem til Frederiksværksgade nedlægges Møllevej jf. Vejlovens § 90.

5.2 Vejadgang i bycenteret

Adgang til bycenteret fra Frederiksværksgade skal ske så det sikres, at trafikforanstaltninger gennem deres udformning vil medvirke til at nedbringe den kørte hastighed i bycenteret til maksimalt 30 km/t.

Ved etablering af vejadgang skal det samtidig sikres at trafiksikkerheden på cykelstierne øges ved enten at arbejde med hævede cykelstier og/eller farvet asfalt, der skærper bilisternes opmærksomhed ved krydsning af cykelstien.

Vejmyndigheden skal godkende alle tilslutninger til offentlig vej og kan stille krav om hvilke trafiksikkerhedsforanstaltninger, der vurderes nødvendige for at kunne opnå vejadgang.

5.3 Boligveje

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

Boligvejene er udlagt så der i videst muligt omfang sikres sammenhængende vejområder med mulighed for cirkulation uden blinde veje.

Boligveje udlægges som private fællesveje.

5.4 Stier

Jf. kortbilag B skal der etableres en række lokale stier, kaldet byrums-

stier. Disse stier løber hovedsagligt, i modsætning til boligstierne, ude i de indre grønne byrum, men giver også forbindelse mellem delområderne og til de omgivende stier ved Bycenteret og ved tunnelen under Tulstrupvej.

Naturstier i delområde 12 skal forbindes med stisystemet fra boligområdet. Placeringen af naturstierne kan afvige fra forløbet vist på kortbilag B, hvis der derved opnås en bedre stibetjening af området.

Herudover forventes det at der bliver en række trådte stier i det store fælles landskab (delområde 12).

Offentligheden skal have adgang til alle stier.

Note § 5.5

Bestemmelser om Frederiksværksgade er fastsat i rammelokalplan nr. 334.

5.5 Udlæg og anlæg

Boligveje udlægges med 9 meter bredde med en kørebanebredde på minimum 4,5 meter og med fortov på minimum 1,2 m, der skal etableres i den ene side af boligvejene jvf kortbilag B og E.

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

Stier skal udlægges med en bredde på 3 m.

Hvor stierne udføres med en asfaltbelægning skal asfaltbelægningen udgøre minimum 2,5 meter.

Følgende stier anlægges med asfaltbelægning (placering fremgår af kortbilag B): **c-d, e-f-g, h-i, j-k, n-o, p-q**

Øvrige stier (herunder **a-b, l-m** og **r-s**) anlægges i grus med samme udtryk som til stierne i landskabet.

5.6 Trafik

Boligveje, interne veje og parkeringspladser skal indrettes så renovationsbiler kan cirkulere/vende. Der skal være adgang for redningskøretøjer (herunder redningsarealer ved etageboliger), flyttebiler o.lign.

5.7 Parkering

Der skal udlægges og anlægges et areal til parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav og etagebolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv/service samt 1 pr. 25 m² butik.

Til offentlig og privat service, uddannelse, kursus, udstilling, kulturelle og sociale formål skal der udlægges og anlægges 1 p-plads pr. 75 etagemeter.

Byggezonen vist på kortbilag D kan også anvendes til parkering, når det er endeligt fastlagt hvor bygningerne skal ligge.

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

5.8 P-normer for Handicapparkering, MC- og cykelparkering

I bycenteret, i etageboligområder og områder til offentlig og privat service, uddannelse, kursus, udstilling, kulturelle og sociale formål skal der indrettes 1 handicapparkeringsplads pr. 20 parkeringspladser.

Ved anlæg af samlede parkeringspladser til mere end 30 biler, skal der indrettes pladser til motorcykler svarende til 1-3 % af det samlede antal parkeringspladser til biler.

Der skal i delområder med etagebyggeri etableres samlede områder nær opgange/indgange til cykelparkering, svarende til 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkeringen skal tilpasses bebyggelsens ydre fremtræden og kan etableres som overdækkede arealer.

I delområde 9 skal der etableres samlede områder nær indgange til cykelparkering svarende til 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede arealer.

5.9 Befæstelse

Befæstede arealer på parkeringspladser og interne veje indenfor delområderne skal etableres med en permeable belægning som muliggør nedsivning af regnvand, f.eks. grus, græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Eksisterende ledningsanlæg

Der er indenfor lokalplanens område el-, it-, tele-, varme-, vand-, gas- og kloakledninger. Ledningerne ligger indenfor vejarealerne i Frederiksværksgade, Tulstrupvej og Møllevej på nær fjernvarmeledning, der ligger syd for Møllevej og vest for Tulstrupvej (parallelt med vejene) og tele- og vandledninger der ligger i skellet mellem matr. nr. 3lp og 5d, Ullerød By, Ullerød og vandledning der krydser matr. nr. 3lp, Ullerød By, Ullerød. Disse ledninger og anlæg skal respekteres, og adgangen til dem sikres. Eventuelle omlægninger i forbindelse med bygge- modning skal aftales med ledningsejerne.

6.2 Nye ledningsanlæg

Nye ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

6.3 Opsamling af regnvand

Ved alle former for nyopført bolig bebyggelse (åben-lav, tæt-lav og etagebolig) skal der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. *Se redegørelse vedr. nærmere vejledninger om udførelse.

6.4 Afledning af regnvand

Tag- og overfladevand skal nedsives lokalt (se nærmere bestemmelser herom i Spildevandsplanen). Hvis al regnvand ikke kan nedsives, skal forsinkelse af tag- og overfladevand ske i henhold til Spildevandsplanen.

Afledning af (øvrigt, ikke opsamlet) regnvand fra tage og vejarealer skal føres til "sø"/regnvandsbassin via sandfang og olieudskillere.

6.5 Regnvandsbassin

Regnvandsbassinet skal udformes, så det indgår i områdets fællesarealer som et naturligt landskabselement, og udformes med en organisk form og således at hældningen på skråninger ikke er større end 1:5.

§ 7 Bevaring

§ 7.1 bevaring

Eksisterende bebyggelse i delområde 11 skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden kommunens tilladelse. Som eksempler på ombygninger og ændringer der kræver tilladelse kan nævnes udskiftning af tagmaterialer, ydervægges materialer og farver og af vinduer og udvendige døre, portal/søjlepartier.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

Note § 8.1

Delområderne 5, 6 og 7 kunne med den tidligere lokalplan 335 bebygges med 11.500 etm svarende til en overordnet bebyggelsesprocent på 48 %. Der ændres med denne lokalplan 394 ikke ved den overordnede bebyggelsesprocent. Der sker kun en præcisering indenfor delområderne.

8.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten må indenfor delområde 1-2 for åben-lav bebyggelse ikke overstige 30 % indenfor den enkelte parcel.

Indenfor delområde 3-4 må der opføres tæt-lav boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på max. 40 %.

Indenfor delområde 5 må der opføres tæt-lav boligbyggeri og indenfor delområde 6 etage boligbyggeri med en bebyggelsesprocent for de to delområder under et på max. 40 %.

Indenfor delområde 7 må der opføres etageboliger med en overordnet bebyggelsesprocent på 63 % - svarende til et samlet etagemeter areal på 6.980 etm.

Bebyggelsesprocenten må indenfor delområde 8 ikke overstige 100 %.

Bebyggelsesprocenten må indenfor delområde 9 ikke overstige 60 %.

Den samlede bebyggelsesprocent for delområde 10 må max. være på 35%.

Den samlede bebyggelsesprocent for delområde 11 må max. være på 41 %.

Note § 8.2

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

8.2 Placering

Tæt-lav boligbebyggelse i delområde 3 - 5 skal placeres indenfor de udlagte byggezoner der fremgår af kortbilag C. Indenfor byggezonerne kan også placeres de tilhørende private haver. Grønne arealer som angivet på kortbilag C er fællesarealer for bebyggelsen med offentlig adgang og kan ikke anvendes til private haver.

Tæt-lav boliger, der opføres som sammenhængende stangbebyggelser må ikke opføres med en samlet facadelængde på mere end 40 m.

Herefter skal bebyggelsen afbrydes og opdeles i to eller flere selvstændige bebyggelser. Det er ikke en afbrydelse og opdeling i facadelængden at opføre integrerede garager/carport eller lignende mellem boligerne.

Det anbefales som supplement til ovenstående generelt, at man arbejder med at forskyde facadelinjerne eller tagryggene så der opnås mere varierede facadeforløb, hvis man opfører stangbebyggelser på op til 40 m.

Bebyggelse indenfor delområde 3,4,5, 6, 7, 10 og 11 skal placeres inden for byggezoner vist på kortbilag C.

8.2.1 Placering Bycenteret - delområde 8 og 9

Bebyggelse skal placeres inden for byggezoner vist på kortbilag D. Den maximale bygningsdybde fastsættes til 20 m.

For butikker opført i delområde 9 gælder desuden en tvungen facadelinje i centerets østlige del, hvor den første butiksbygning der opføres skal have sin ene facadelinje. Se kortbilag C.

Note § 8.3

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

8.3 Småbygninger

Der kan, undtagen i delområde 12 og 13, opføres mindre bygninger til renovation, carporte og depot/udhuse, i overensstemmelse med § 9.5 om småbygningers ydre fremtræden, i og udenfor byggezonerne.

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

For garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger i delområde 3 - 11 til tæt-lav og etagebebyggelse gælder, at de skal placeres så de indgår i helheden for delområdet bebyggelse og i overensstemmelse med § 9.5 om ydre fremtræden af småbygninger/anlæg.

I delområde 6-7 skal terminaler til opsamling af affald enten integreres i byggeriet eller placeres i selvstændige enheder som fx. skure el-

ler huse, der har en udformning, der tilpasset den øvrige bebyggelse i området.

I delområde 8 og 9 (bycenteret) må der ikke ske opsamling eller oplag af affald i den indre del af centeret. Undtaget herfor er placeringen af bydelens fælles genbrugsindsamlings container til indsamling af fx. pap, papir, glas. Disse containere skal placeres i bycenteret tæt på butikkernes indgang.

8.4 Etager/højde

Bolig-, erhvervs- og institutionsbebyggelsen kan maksimalt opføres med det antal etager, som er angivet på kortbilag C for de enkelte delområder.

Det angivne etageantal er uden evt. kælderetage.

Den maksimale bygningshøjde/kiphøjde fastsættes:

delområde 1-2 for åben-lav bebyggelse til

- 6,5 m for byggeri i 1 etage,

- 8,5 m for byggeri i 1½ etage,

delområde 3-4 for tæt-lav bebyggelse til

- 8,5 m for byggeri i 1½ - 2 etager

- 11 m for byggeri i 2½ etage

delområde 5 for tæt-lav bebyggelse til

- 8,5 m for byggeri i 1½ - 2 etager

delområde 6 og 7 for etageboligbyggeri

- 12,5 m for byggeri i 3 etager,

- 16,5 m for etageboligbyggeri i 4 og 5 etager*,

delområde 8 og 9 for bycenteret

- 12,5 m for byggeri i 3 etager

- 16,5 m for byggeri i 4 og 5 etager*,

delområde 10 for institutionsbyggeri

- 8,5 m for byggeri i 2 etager.

delområde 11

- 12,5 m for byggeri i 3 etager.

* (kan der ikke opføres byggeri i 5 etager inden for en max. højde 16,5 m skal byggeriet opføres i 4 etager)

Ovenstående maksimale etageantal for etagebyggeri er excl. tagterasser. Vælges det at opføre tagterasser kan denne opføres oveni/på det maksimale etageantal for det aktuelle etagebyggeri. Den maksimale bygningshøjde skal stadig kunne overholdes selv om der opføres tagterasser.

Eventuel trempel i forbindelse med udnyttet tagetage må max. være 1,25 m.

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

8.5 Niveauplan

Niveauplan og stuegulvskoten skal godkendes af bygningsmyndigheden i forbindelse med godkendelsen af situationsplanen/helhedsplanen for de ubebyggede arealer for hvert af de enkelte delområder 6 - 9 jf. § 10.3 der bl.a. skal redegøre for tilgængelighed for alle jf. § 10.1 og en terrænregulering med en ydre fremtræden jf. § 10.10.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Helhedsvirkning og kvalitet

Hver af de samlede bebyggelser i de enkelte delområder 3 - 11 skal inden for de respektive delområder have en ydre fremtræden således at proportioner, materialer og farvesætning understreger en arkitektonisk helhed. Byggeri inden for hvert delområde skal derfor opføres med et samlet arkitektonisk udtryk.

Samtidigt skal der være en variation i bebyggelserne fx. ved brug af spring eller ophold i facadeforløb, anvendelse af fremspringende og tilbagetrukne partier, brug af spring i sokler og dermed tagflader ved tilpasning til evt. naturligt fald samt kviste, lysindtag m.v. Se i øvrigt § 8.2.

Etagehusene i delområde 6, 7 og 8 skal markere sig arkitektonisk og må gerne adskille sig fra den øvrige bebyggelse.

For at sikre bebyggelserne en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, gælder det for hele lokalplanområdet, at der ikke må bruges „surrogatmaterialer“, altså materialer der skal ligne andre materialer fx. betontagsten og plastvinduer.

For hele lokalplanområdet gælder, at solfangere/solceller kan placeres på tag- og murflader. Det er et krav at det sker med respekt for husets proportioner og arkitektur.

9.2 facader

Delområde 1 - 2 og 11 - Facader skal fremstå i blank, pudset eller skuret teglstensmur, evt. kombineret med lette facadeelementer i træ eller metal.

Delområde 3 - 7 - Facader skal fremstå i tegl, natursten, med trælistebeklædning eller med plader. Tegl og plader kan desuden skures eller pudses.

Delområde 8 og 9 - Byggeriet i bycenteret skal opføres med et samlet arkitektonisk helhedsindtryk. Facadernes arkitektur skal understøtte og medvirke til at skabe gode og opholdsvenlige uderum for beboerne og gæster i området.

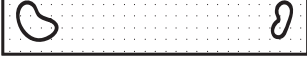
Note § 9.2

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

For delområde 9 gælder desuden

Butiksfacaderne skal udføres med afbrydelser, så lange facader undgås, fx. med dybe vindueshuller der kan medvirke til at opbryde de potentielt lange facader.

Til butikken(erne) skal der opføres uoverdækkede varegårde der er arkitektonisk afstemt med butikkernes facadematerialer og farver. Varegården skal kunne indeholde alt udendørs oplag som fx containere, returvarer mv. så dette ikke er synligt.

Boliger 1. og 2. sal		Etableres der boliger ovenpå butikkerne skal der etableres terrasser og lignende opholdsarealer ovenpå den resterende del af taget på butikkerne. Derved sikres det, at der fra boligerne ikke er udsyn til taget. Hvis størrelsen af arealerne oven på butikkernes tag overstiger kravet til omfanget af opholdsarealer, kan den resterende overskydende andel af taget opføres som grønt tag / sedum tag, således at taget fortsat fremstår grønt og levende. Se forklarende skitse.
Opholdsarealer - min. krav		
Grønt tag / teknik		

Fælles for delområde 6 - 9 gælder, at for at opfylde bestemmelsen § 9.1 kan der herudover, efter Hillerød Kommunes godkendelse, anvendes andre materialer eller facadebehandlinger, som medvirker til at adskille bebyggelsen fra bykvarterets øvrige bebyggelse hvorved der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Delområde 11 - Ved *sammenbygning* af ny bebyggelse med eksisterende bebyggelse skal facader fremstå i rød tegl med en farve og udformning svarende til den eksisterende bebyggelse. Der skal ske en tilpasning med hensyn til vindues- og dørpartier og øvrige bygningsmæssige karakteristiske træk i den eksisterende bebyggelse.

Ved *fritliggende* ny bebyggelse i delområdet kan facader fremstå med lette facader i træ, metal eller plade eller i blank, pudset eller skuret teglstensmur eller kombinationer af sådanne tunge og lette facadepartier, så bebyggelsen fremstår som et modspil til den eksisterende bebyggelse.

9.3 Døre og vinduer

Døre og vinduesrammer skal udføres i træ eller metal eller kombinationer deraf.

9.4 Tage

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

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

**Note § 9.5**

Bestemmelsens hensigt er, at småbygningerne har et ensartet præg, der spiller sammen med hovedhusenes arkitektur. Der kan fra starten opføres skure, garager eller lignende, eller der kan udvikles en type, som kan opføres ved den enkelte bolig når behovet opstår.

Note § 9.5

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

Uanset ovenstående kan tage med hældning over 25 grader opføres med samme materiale som der er valgt på facaderne. Er der fx. valgt at beklæde yderfacaden med trælistebeklædning kan dette også vælges på taget.

Tage på byggeri, der ikke anvendes til boligformål kan opføres som grønne tage.

9.5 Småbygninger/anlæg i områder til samlet bebyggelse

Alle småbygninger i delområde 3 - 11 skal godkendes af bygningsmyndigheden uanset størrelse.

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

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

9.6 Farver

Lokalplanens bebyggelser skal have en farvemæssig karakter der anvender dæmpede farvenuancer samt sort og hvid. Eksempler er nuancer inden for jordfarveskalaen.

Man må uanset ovenstående ikke anvende krasse, skrigende farver, fx. pink, turkis, lilla, neonfarver og lign, med mindre de anvendes på mindre bygningsdele, såsom indgangspartier, karnapper, vinduspartier, altaner, gelændere/værn som kontrastelement i en samlet arkitektonisk helhedsvirkning.

Metal må fremstå rå, lakeret, farvet eller galvaniseret.

9.7 Trykimprægneret træ og 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 ubehandlet trykimprægneret træ hvor det er synligt.

9.8 Skiltning

Gældende for delområde 1 - 8 og 10 - 11 - Skiltning og reklamering må kun ske med byrådets forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Se også note til § 3.1.

9.8.1 Skiltning i bycenteret - delområde 9

Al skiltning skal tilpasses bygningernes arkitektur, herunder propor-

tionering, materialer og facadeopdeling. Der må ud fra et konkret projekt, godkendt af Byrådet, etableres en overordnet skiltning for bycenteret.

9.8.2 pylonskiltning - delområde 9

Pylonskiltning kan bestå af en fælles pylon med en max. højde på 6 m og max. bredde på 1 m placeret ved indkørslen til bycenteret.

9.8.3 Facadeskiltning - delområde 9

Facadeskiltning skal ske ved bemaling direkte på facaden eller med enkelte, løse bogstaver. Facadeskilte skal anbringes på facaden i forbindelse med døre eller vinduer. Facadeskilte må ikke placeres over underkant af vinduer på 1. sal og må ikke dække over facadeudsmykninger, døre og vinduer. Skiltning, som har karakter af facadebeklædning påsat murflade må ikke finde sted. Forskellige virksomheders skilte anbragt på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning. Skilte må have følgende indhold:

- Virksomhedens eller branchens navn
- Bomærke, hvis der er tradition herfor, eller hvis bomærket skønnes at indeholde en grafisk kvalitet.

Skilte må ikke indeholde reklamering.

9.8.4 Udhængsskilte - delområde 9

Udhængsskilte skal udføres efter samlet princip for centeret, dvs. de skal have samme udformning, mål, placering mm. Der må maksimalt opsættes ét udhængsskilt for hver butik. Dog kan der opsættes ét på hver facade, hvis butikken ligger over et hjørne. Udhængsskilte, der er placeret vinkelret på facaden, skal udformes med en grafisk kvalitet, så de virker enkle og lette. Udhængsskilte skal placeres mindst 2,3 m over gadeniveau og maks. 80 cm ud fra facaden. Udhængsskilte må ikke være tykkere end 15 cm. Bannere, dvs. udhængsskilte, som lodret strækker sig over flere etager, må ikke etableres.

9.8.4 Lys og belysning af skilte - delområde 9

I et skilt med indvendig belysning må kun skiltets tekst/bomærke være lysende. Teksten/bomærket kan også oplyses med et mindre spot. Kun bostaver/bomærke må være lysende. Løse bogstaver med indvendig belysning skal udføres som lukkede bogstaver. Løse bogstaver kan dog også belyses bagfra, så der opnås en „Corona-effekt“ således, at det enkelte bogstav ses med en lysende kant. Skilte kan belyses med spots, hvis armaturet er spinkelt og holdt i materialer, der er neutrale i forhold til facaden. Spots må ikke placeres over underkanten af førstesalsvinduer, og må ikke belyse andre dele af facaden end skiltningen. Ingen belysning må være til gene for kørende og gående trafikanter eller for naboer. Der må opsættes neonskilte på facader i form af bøjede neonrør. Omfang og placering skal følge denne paragrafs øvrige bestemmelser om skiltning på facader.

9.8.5 Reklamering - delområde 9

Der må ikke opsættes permanente eller midlertidige reklamer på fa-

cader og gavle. Der må ikke opsættes klapskilte eller surfflag. Reklamering må kun ske i vinduer.

9.8.6 Blænding af vinduer - delområde 9

Butiksvinduer i stueetagen må ikke helt eller delvist blændes med maling, folie, persiener, reklamer eller lignende. Bestemmelsen gælder ligeledes for liberalt erhverv, banker, restauranter og lignende.

9.8.7 Flag - delområde 9

På den enkelte ejendom kan der, hvor det er muligt, opsættes en flagstang til flagning med nationalflaget på flag- og festdage. Flagning med reklameflag og bannere er ikke tilladt.

9.8.8 Markiser og baldakiner - delområde 9

Markiser skal samordnes med andre butikker i samme bygning så en god helhed opnås. Der må opsættes markiser over en bygnings vinduer i stueetagen. Markisen skal kunne rulles ind efter virksomhedens lukketid. Der må ikke opsættes faste baldakiner eller faste halvtage. Markiser skal underordnes facadens arkitektoniske udtryk med hensyn til placering, farve, materialer og udformning. Dvs. at markisen skal udføres i ensfarvet dug, og at farverne skal afstemmes bygningens øvrige farvesætning. Markiser kan udføres med angivelse af butikkens navn eller logo. Markisen må i øvrigt ikke anvendes til reklamering. Der må kun opsættes markiser over det enkelte vindue. Dvs. at markiser ikke må etableres som én gennemgående markise over flere vinduer, som er adskilt med murflade eller døre imellem.

9.9 Antenner

Opsætning af parabolantener med en diameter over 90 cm kræver Byrådets forudgående godkendelse. Der må i øvrigt ikke opsættes antenner eller antennemaster.

§ 10 Ubebyggede arealer

Note § 10.1

Til alle enheder (boliger, butikker, kontorer, fælles-lokaler 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.

10.1 Tilgængelighed og tryghed

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

Adgangsveje og hovedstier skal overholde gældende krav i DS 105 til maximal stigning/hældning, men det kan, efter godkendelse fra Hillerød Kommune, accepteres at der på mindre strækninger på boligveje, adgangs- og opholdsarealer og øvrige stier kan tillades større stigninger, hvis det er begrundet i overholdelse af § 10.10 om bløde og naturlige landskabsformer.

Samtlige boliger skal have et privat uderum i form af have, terrasse, altan eller tilsvarende. Stier, parkeringspladser og fælles opholdsarealer i boligområderne skal udformes, så de er synlige fra boligerne

Note § 10.2

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

Note § 10.3

Helhedsplanerne/situationsplanerne skal give byggemyndigheden et godt udgangspunkt for at vurdere om udlæg/disponering af adgangsforhold, herunder adgang for alle, indre grønne byrum og terrænbehandling er behandlet jf. lokalplanens bestemmelser før det egentlige byggeri sagsbehandles.

(passiv overvågning) og belyses, så der skabes tryghed døgnet rundt. Fælles udearealer skal indbyde til ophold og social kontakt.

10.2 Niveaufri adgang

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

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

10.3 Samlet plan for ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en samlet helhedsplan/situationsplan for de ubebyggede arealer for hvert enkelt af delområderne 3 - 7 og 10 - 11 og 13.

Planerne skal redegøre for opholdsarealernes indretning herunder legeplads, angive færdselsarealer og anlæg til parkeringspladser samt redegøre for adgang for redningsvæsen og renovation. Planerne skal særligt redegøre for de indre grønne byrum for så vidt angår belægning, beplantning, belysning og inventar samt terrænregulering.

Angående opholdsarealer skal det påvises, at de generelle krav til opholdsarealer i kommuneplanen er overholdt. De nuværende krav kan ses i denne lokalplans redegørelse om Kommuneplan 2013 (s. 10).

De udlagte grønne områder i delområde 3,4 og 5 samt grønne områder og beplantningsbælter i bycenteret delområde 8 og 9 der fremgår af kortbilag C og kortbilag D skal friholdes for bebyggelse og private haver og anvendes som fælles rekreative arealer for bebyggelserne med offentlig adgang.

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

10.4 Bycenteret

En samlet plan for pladsdannelsen i bycenteret, delområde 8 og 9, skal godkendes af Byrådet, vejmyndigheden og byggemyndigheden. Planen skal også indeholde et volumenstudie af byggeriet omkring pladsen.

Byrummene skal have et sammenhængende bymæssigt/urbant præg bl.a. via belægninger, inventar og belysning. Se også § 5.2 om trafikale forhold i forbindelse med bycenteret og kortbilag D.

Til butikken(erne) skal der opføres uoverdækkede varegårde der er arkitektonisk afstemt med butikkernes facadematerialer og farver. Varegården skal kunne indeholde alt udendørs oplag som fx containere, returvarer mv. så dette ikke er synligt.

Beplantningen i bycenteret må ikke få karakter af allé langs den gennemgående Frederiksværksgade. Beplantning skal være markant lavere end den omsluttende allébeplantning omkring bycenteret.

Der skal sikres gode og sikre opholds- og færdselsarealer for gående.

Der skal etableres elementer til ophold fx. til at sidde på, stå ved og lege på, lige som der kan etableres kunstværker, vandbassiner m.v. Disse elementer må ikke påvirke trafiksikkerheden.

Note § 10.5

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

10.5 Rabatter og vejtræer langs adgangs- og boligveje

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

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

Ved boligvejene (Munkebuen og Nonnebuen) skal rabatter, der anvendes til gæsteparkering/vigeareal samt overkørsler udføres i græs-armering.

Vejtræer skal være EI (*Alnus spaethii*) der skal plantes enkeltvis og i små grupper.

Vejtræer langs Møllevejs sydside fastholdes med nuværende indbydes afstand; ca. 20-25 m. Vejtræerne skal være småbladet Lind (*Tilia cordata* 'Ranco').

10.6 Indre grønne byrum og beplantningsbælter**10.6.1 Indre grønne byrum**

I hvert af delområderne 3, 4, 5, 6 og 7 skal boligerne placeres i eller omkring et indre grønt byrum. De indre grønne byrum er en del af delområdernes fri- og opholdsarealer. Udstrækningen og udformningen af de indre grønne byrum skal planlægges i sammenhæng med bebyggelsesplanen for hvert delområde. Det skal ske så det sikres at de grønne indre byrum bliver reelle i størrelse og anvendelighed.

For delområde 6 og 7 udlægges de grønne byrum sammen med bebyggelserne.

I delområde 3, 4 og 5 er angivet en minimumszone (byggezoneafstande) for udstrækning og placering af de indre grønne byrum i disse delområder. Minimumszonerne fremgår af kortbilag C.

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

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

Der skal være offentlig adgang til de indre grønne byrum.

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

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

I delområde 5 skal bebyggelsens ubebyggede områder have visuel og adgangs/stimæssig forbindelse til det store fælles landskab, som ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet.

10.6.2 Beplantningsbælter på jordanlæg

Mellem delområde 2, 4, 6, 7 og 11 og Tulstrupvej/Møllevej skal der jf. kortbilag C etableres en fysisk og visuel afstandszone. Indenfor zonerne kan der anlægges støjskærmende jordanlæg i op til 3 m højde over terræn.

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

Der må etableres „lommer“ til parkeringspladser ind i beplantningsbæltet. „Lommerne“ må max. strække sig halvvejs ind i beplantningsbæltet således at det reduceres til min. 5 meters bredde på disse steder. Beplantning skal etableres så der sikres gode oversigtsarealer i forhold til krydset Møllevej/Tulstrupvej.

10.6.3 Allébeplantning langs Frederiksværksgade

Der skal etableres en allébeplantning af kejserlind langs Frederiksværksgade.

Note § 10.7

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

Alléen skal bestå af 3 rækker Kejserlind på begge sider af vejen. Træerne skal plantes inden for en zone der er 10 m bred målt fra stamme til stamme (yderste stammer). Kronerne vokser således ud over den zone der er udlagt til alléen.

Allébeplantningens udstrækning på 10 m fremgår af kortbilag C.

Der skal ikke være allé, hvor Frederiksværksgade passerer bycenteret.

På strækningen mellem bycenteret og Tulstrupvej kan der etableres parkeringspladser til boligerne under kronerne på den ene række træer, hvis de etableres med permabel overflade fx græsarmring og med respekt for nedsivning til træernes rodsystemer.

10.7 Hegn/hække**10.7.1 Hegn/hække i åben-lav boligområder.**

I delområde 1 -2 skal der mellem alle åben-lav boliggrunde være hække stående i hele skellinjens udstrækning jf. kortbilag E.

Mod vej og grønne områder kan grunden holdes åben, beplantes med buske, hæk eller lignende. Der må ikke etableres faste hegn.

Hegn til afgrænsning af private haver mod nabo og sti må kun etableres som klippede hække bestående af bøg (*Fagus sylvatica*) eller rød-bøg (*Fagus sylvatica* "Atropurpurea").

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

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

10.7.2 Hegn/hække i tæt-lav områder og område til offentlige formål

I delområde 3 - 5 må der fra boligens havefacade/facade ud mod indre grønne byrum og 2 meter ud etableres ensartede murede havemure, fasthegn eller hæk i max. 2,0 meters højde, ud fra et fælles projekt i overensstemmelse med byggeriets arkitektur og farveholdning. Den resterende del af de private haver må afgrænses med hæk.

Mod boligvejene skal afskærmningen mellem de private haverum ske ved forskydning i bygningskroppene, murede havemure i sammenhæng med facaderne i max. 1,2 meters højde eller ensartede hække.

Hegn til afgrænsning af private haver mod nabo og sti må kun etableres som klippede hække bestående af bøg (*Fagus sylvatica*) eller rød-bøg (*Fagus sylvatica* "Atropurpurea").

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

10.8 Oplag

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

10.9 Belysning og byinventar

For hele bykvarteret skal der for bænke, fælles affaldsbeholdere og skilte vælges en samlet designprofil magen til den som er anvendt i den sydlige del af Ullerød syd (lokalplan nr. 335 og 336).

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



Vejbelysning på adgangs- og boligveje skal udgøres af parkbelysning med en maximal lyspunktshøjde på 5 meter, der skal opstilles langs for- og bagstov som vist på snit på kortbilag E.

Stibelysning skal udgøres af pullert- eller parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,5 meter.



Vej- og stibelysning skal have samme design og armatur som er opstillet i den sydlige del af Ullerød syd (lokalplan nr. 335 og 336).

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

10.10 Terrænregulering

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

Dog må der etableres jordvold med max. højde på 3,0 meter i forbindelse med beplantningsbælte mod Møllevej/ Tulstrupvej samt punktvis jordopfyld med særlig rekreativ værdi der tilskynder brugerne af områderne til bevægelse. De specifikke placeringer fremgår af kortbilag C.

Der må kun etableres støttmure ved adgange til kælderindgange.

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

Terrænregulering må kun ske i henhold til ovenstående terrænreguleringsplaner godkendt af bygningsmyndigheden.

10.11 Delområde 12 - Det store fælles landskab

Placeringen af biotoper, beplantninger og naturstier er vist på kortbilag B og C. Deres endelige placering, udstrækning og forløb kan afvige fra det viste, hvis der derved samlet set opnås en højere rekreativ værdi af landskabet. *Se endvidere rammelokalplan nr. 334.*

10.12 Delområde 13 - det grønne areal

Delområdet skal beplantes i overensstemmelse med kortbilag D.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Miljøregler

For at forebygge lugt- og støjgener, er det en forudsætning for byggetilladelse til etablering af de erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet, at det sikres at gældende miljøregler kan overholdes. Støj fra lokalplanområdets butikker, virksomheder m.v. skal overholde de til enhver tid gældende regler om grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder (p.t. fastsat i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984).

11.2 Trafikstøj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberedning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

11.3 Lavenergi

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

11.4 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 6.3.

11.5 Spildevand

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

11.6 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens afsnit 10 Ubebyggede arealer.

11.7 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens punkt 5.7.

Note § 11.3

For bygninger eller bygningsafsnit med behov for f.eks. et højt belysningsniveau, ekstra meget ventilation, et stort forbrug af varmt brugsvand eller lang benyttelsestid eller bygninger med stor rumhøjde, kan byggemyndigheden dispensere fra lavenergirammen, hvis overskridelsen af energirammen kan tilskrives det beregnede energiforbrug hertil.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1 Museumsloven

Hvis der indenfor lokalplanområdet er, eller afdækkes jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven. Ved fund af spor af fortidsminder skal museet straks tilkaldes.

12.2 Jordforureningsloven

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

12.3 Støj

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

12.4 Regnvand og naturbeskyttelse

Etablering af regnvandssøer/søer skal godkendes af Hillerød Kommune.

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

Nedsivning fra større spildevandsanlæg samt tilledelse af regnvand til vandløb skal godkendes af Hillerød Kommune.

§ 13 Grundejerforening

Der eksisterer ved denne lokalplans udarbejdelse allerede grundejerforening for delområderne 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 13 som ejerne indenfor disse delområder er eller skal være medlemmer af. Desuden er delområderne medlem af den overordnede grundejerforening GF 334 der varetager driften af det store fælles landskab.

For øvrige delområder gælder at:

13.1

Der skal oprettes en grundejerforening, GF 394, (GF beslutter selv navn) med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområderne: 1, 2, 3, 4, 11 og 12. Dog indgår delområde 11 først når anvendelse overgår til boligformål.

Inden for hver af grupperne af delområder 1+3, 2+4 og 11, der deler boligvej/adgangsvej, kan der oprettes en lokal grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor det respektive område. Ejerne kan lade flere delområder indgå i samme grund-

ejerforening, hvis de ønsker det.

Grundejerforening skal oprettes, når byrådet kræver det.

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

Grundejerforeningsens udgifter afholdes af grundejerne indenfor grundejerforeningen fordelt efter hvor meget byggeri eller byggeret der er opført eller kan opføres på den enkeltes ejendom.

GF 394 skal være medlem af en fælles grundejerforening, GF NORD der står for drift, vedligeholdelse og anvendelse af det store fælles landskab nord for Frederiksværksgade - delområde 12. Medlemskabet af GF NORD deles med kommende ejere/grundejerforeninger i 2. og 3. etape af Ullerødbyen.

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

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

Grundejerforeningerne er pligtige at tage skøde på de i § 10 nævnte fællesarealer og fællesanlæg der som minimum omfatter hele delområde 12, delområde 13, boligveje og tilhørende stier.

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

14.1 Ophævelse

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 343 for Ullerødbyen Syd - Bykvarter Midt, vedtaget af Hillerød Byråd den 28. marts 2007, i sin helhed.

Lokalplan nr. 335 for Ullerødbyen Syd - Bykvarter Øst, vedtaget af Hillerød Byråd den 22. marts 2006, ophæves for så vidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 15 Deklarationer

15.1 Ophævelse

Følgende privatretlige servitutter ophæves som værende uforenelige med nærværende lokalplans formål om anvendelse til center- og boligformål, jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 16:

- Servitut tinglyst den 23.03.1931 på matr. nr. 3 x, 3lp, 3lq og 4h Ulle-

rød By, Ullerød.

- Servitut tinglyst den 02.08.1945 på matr. nr. 3 x, 4h, 3lp og 3lq Ullerød By, Ullerød.
- Servitut tinglyst den den 08.03.1967 på matr. nr. 3ln, 3lp, 3lq og 4h, 3 lr og 3 x, Ullerød by, Ullerød.
- Servitut tinglyst den 06.05.1968 på matr. nr. 3 x (også vedrørende matr. nr. 3 dd og 9c), Ullerød by, Ullerød.
- Servitut tinglyst den 25.07.1969 på matr. nr. 3ln, 3lp, 3lq og 4h, 3lr og 3 x, Ullerød by, Ullerød.
- Servitut tinglyst den 27.03.1972 på matr. nr. 3 x og 4h Ullerød By, Ullerød.
- Servitut tinglyst den 18.08.1977 på matr. nr. 3 x (også vedrørende matr. nr. 3 dd og 9 c), Ullerød by, Ullerød.
- Servitut tinglyst den 15.08.1995 på matr.nr. 3ln Ullerød By, Ullerød.
- Servitut tinglyst den 17.06.2004 på matr. nr. 5d, Ullerød By, Ullerød.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16. 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

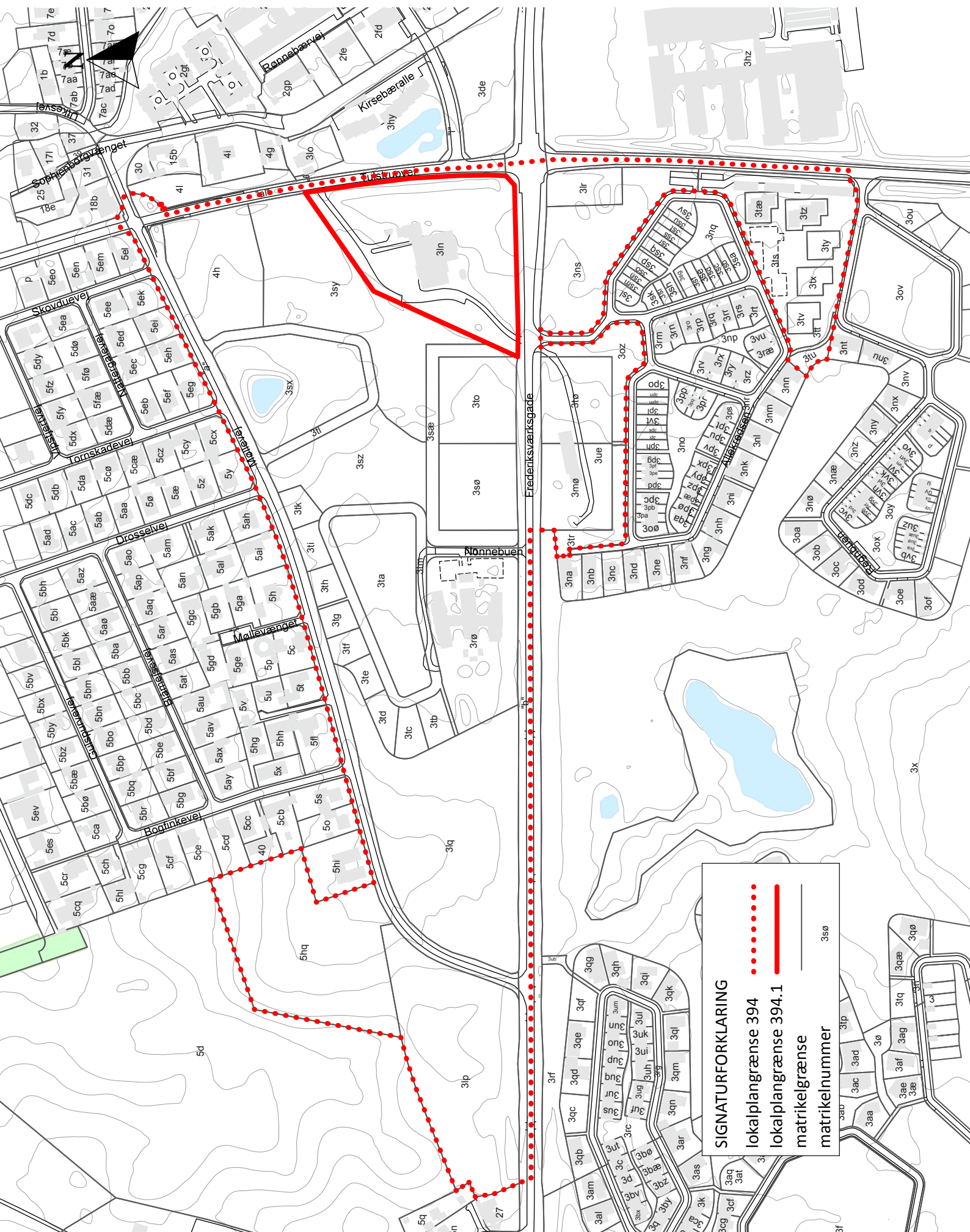
Hillerød Byråd den 27. april 2016.

Hillerød Byråd den 30. april 2014.

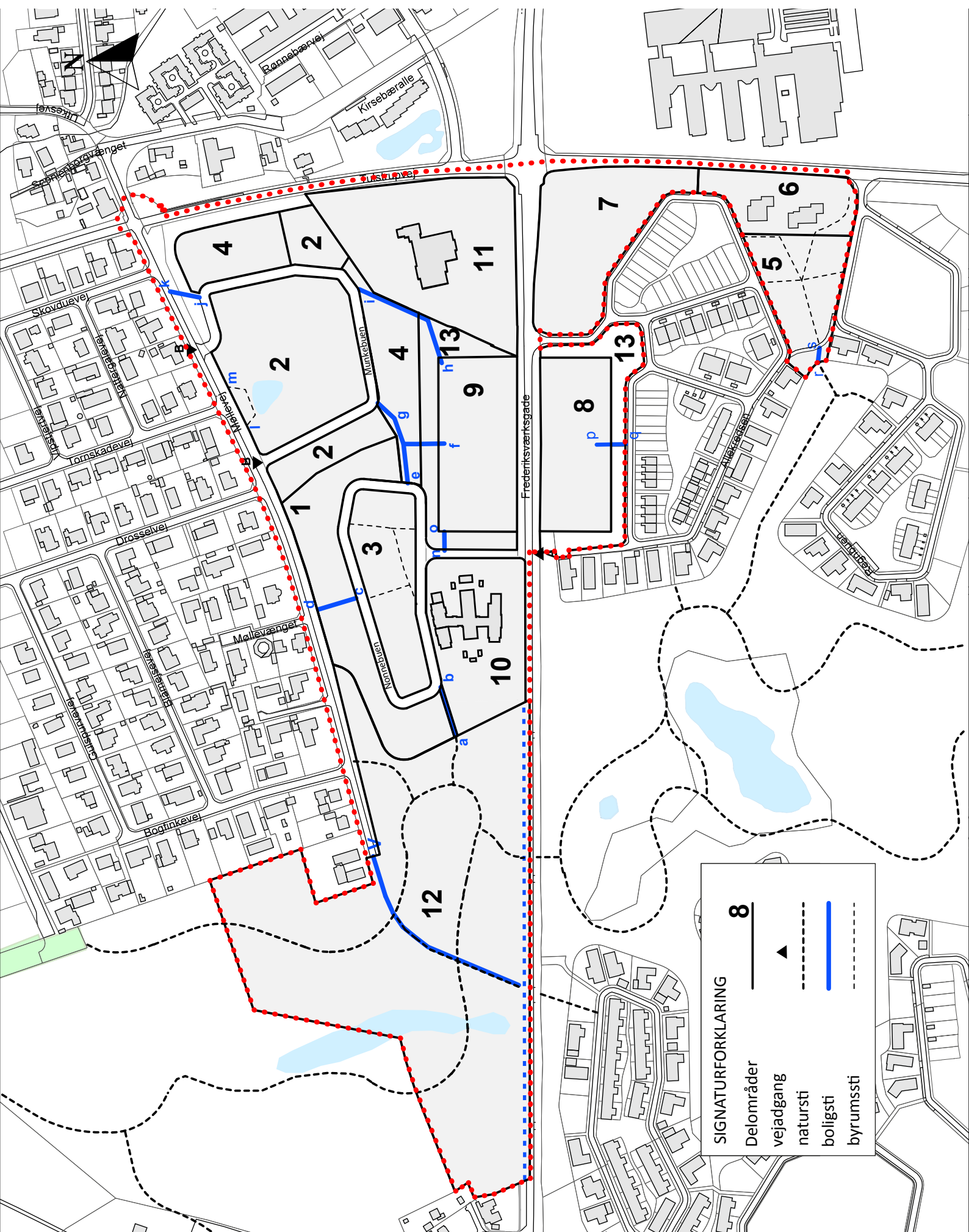
Lokalplantillæg 394.1

Kortbilag

Kortbilag A: Lokalplanafrænsning og eksisterende matrikelforhold



Kortbilag B: Delområder og stier



SIGNATURFORKLARING

Matrikler	---
Byggezoner	- - - - -
Byggezonsenafstande	35
Etageantal	1-2 etager / e.
Grønne arealer	[Green box]
Støjvold m. beplantning	[Hatched box]
Jordopfyld rekreativt	[Dotted box]
Facade byggeplan	[Grey box]
Biotop	[Dark grey box]

SIGNATURFÖRKLÄRING

Matrikles

Byggezone

Byggezzoneafstande

Etageantal

Grønne arealer

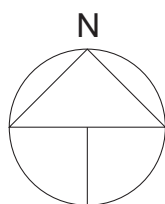
Støjvold m. beplantn.

Jordopfyld rekreativt

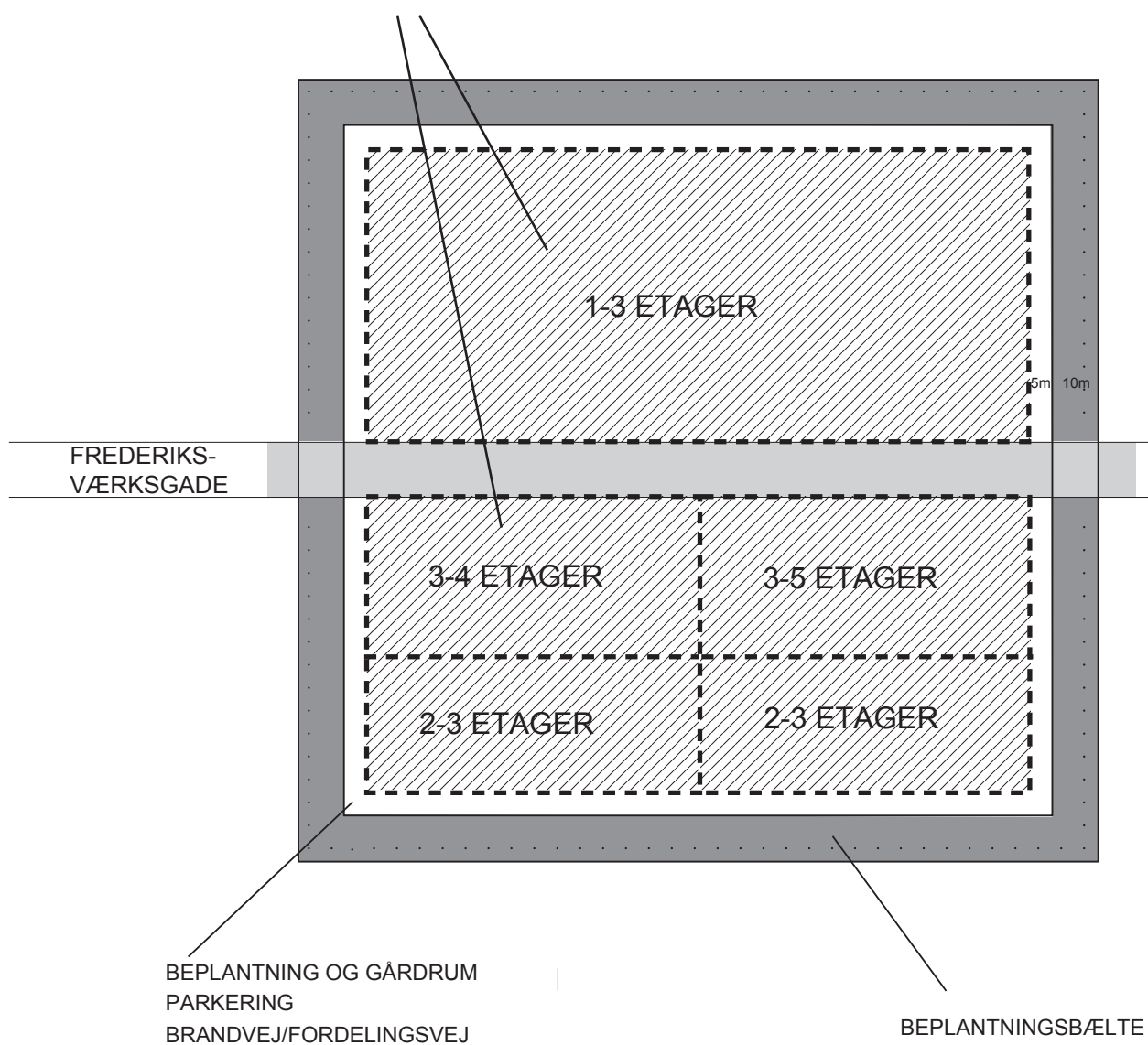
Facade byggelinje

Biotop

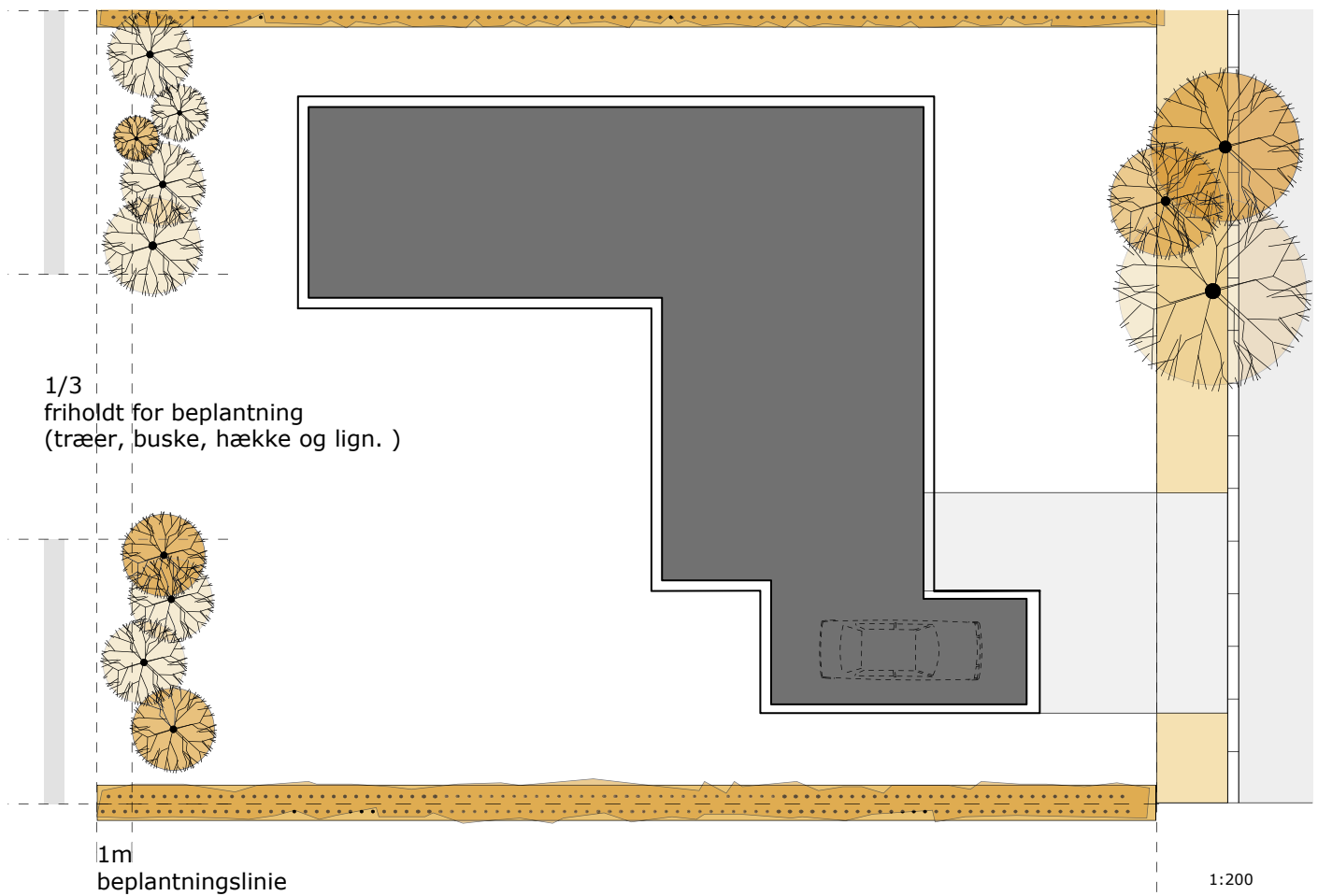
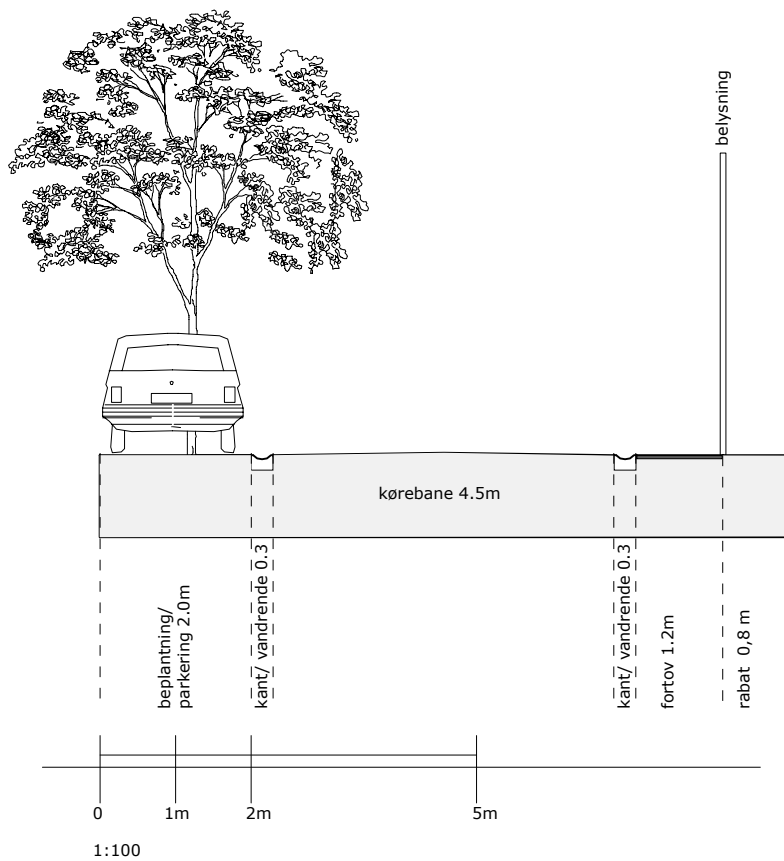
Kortbilag D : Bycenter byggezoner



BYGGEZONE / P-ZONE

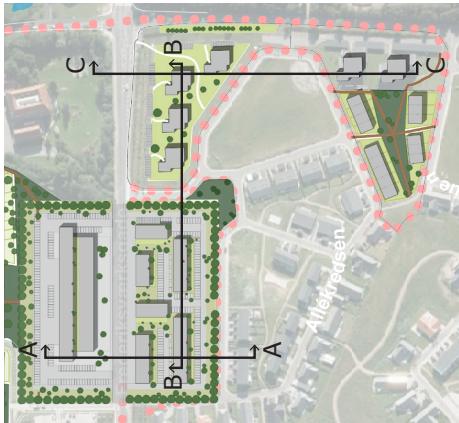


Kortbilag E : Boligvej og retningslinjer for beplantning

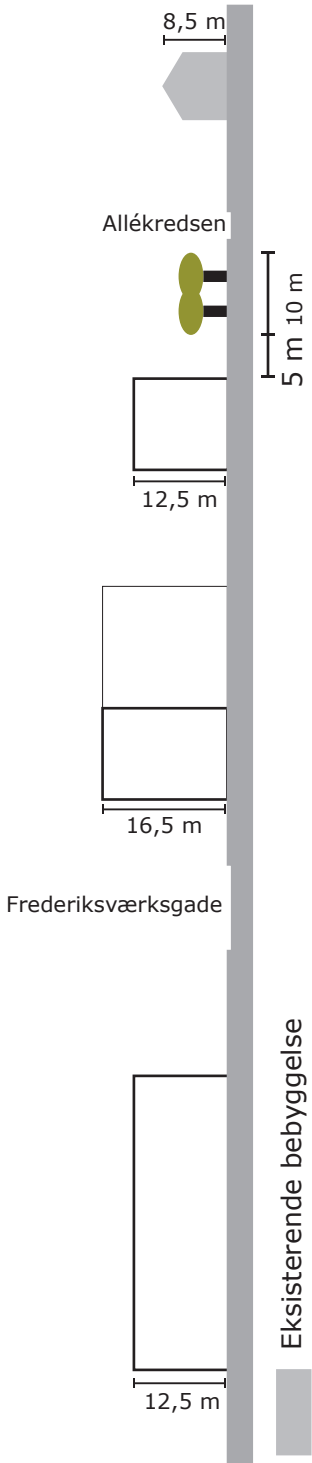




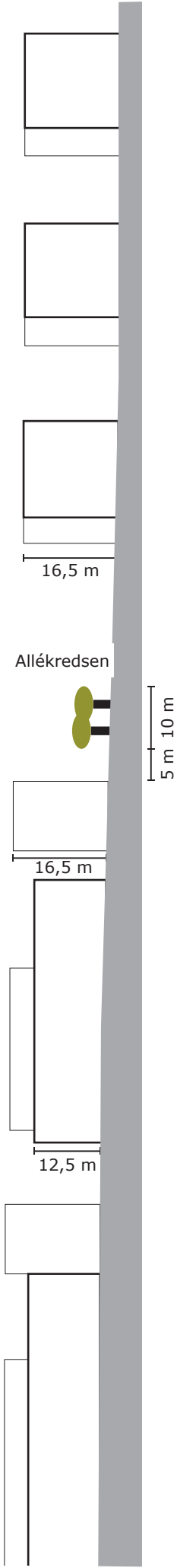
Kortbilag G : Principsnit



SNIT A-A



SNIT B-B



SNIT C-C

