

BYPLANVEDTÆGT
FOR
ULLERØDOMRÅDET



Byplanvedtægt nr. 37 for Ullerødområdet

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hillerød kommune.

§ 1. Byplanvedtægtens område

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag i mål 1:5000 og omfatter følgende matr.nr.e: 1 b, 1 f, 1 g, 1 h, 1 i, 1 k, 1 l, 1 m, 1 n, 1 o, 1 p, 1 q, 1 r, 1 s, 1 t, 1 u, 1 v, 1 x, 1 y, 1 z, 1æ, 1ø, 2d, 2e, 2f, 2g, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2 y, 2 z, 2 æ, 2 ø, 2 aa, 2 ab, 2 ad, 2 ae, 2 af, 2 ag, 2 ah, 2 ai, 2 ak, 2 al, 2 an, 2 ao, 2 ap, 2 aq, 2 ar, 2 as, 2 at, 2 au, 2 av, 2 ax, 2 ay, 2 az, 2 aæ, 2 aø, 2 ba, 2 bb, 2 bc, 2 bd, 2 be, 2 bf, 2 bg, 2 bh, 2 bi, 2 bk, 2 bl, 2 bm, 2 bn, 2 bo, 2 bp, 2 bq, 2 br, 2 bs, 2 bt, 2 bu, 2 bv, 2 bx, 2 by, 2 bz, 2 bæ, 2 bø, 2 ca, 2 cb, 2 cc, 2 cd, 2 ce, 2 cf, 2 cg, 2 em, 2 en, 2 eo, 2 ep, 2 eq, 2 er, 2 es, 2 et, 2 eu, del af 2 ev, (vejparcel), 2 ex, 2 ey, 2 ez, 2 eæ, 2 eø, 2 fa, 2 fb, 2 fc, 2 fd, 2 fe, 2 ff, 2 fh, 2 fi, 2 fk, 2 fl, 2 fm, 2 fo, 2 fp, 2 fq, 2 fr, 2 fs, 2 ft, 2 fu, 2 fv, 2 fx, 2 fy, 2 fz, 2 fæ, 2 fø, 2 ga, 2 gb, 2 gc, (vejparcel), 2 gd, 2 gg, 2 gh, 3 a, 3 c, 3 d, 3 e, 3 f, (vejparcel), 3 i, 3 k, 3 l, 3 m, 3 n, del af 3 x, 3y, 3 z, 3 æ, 3 aa, 3 ab, 3 ac, 3 ae, 3 af, 3 ag, 3 ah, 3 ai, 3 am, 3 an, 3 ao, 3 ap, 3 au, 3 av, 3 ax, 3 ay, 3 az, 3 aæ, 3 aø, 3 ba, 3 bc, 3 bd, 3 be, 3 bf, 3 bg, 3 bh, 3 bi, 3 bk, 3 bl, 3 bm, 3 bn, 3 bo, 3 bp, 3 bq, 3 br, 3 bs, 3 bt, 3 bu, 3 bv, 3 bx, 3 by, 3 bz, 3 bæ, 3 bø, 3 cb, 3 cc, 3 cd, 3 ce, 3 cf, 3 cg, 3 ch, 3 ci, 3 ck, 3 cl, 3 cm, 3 cq, 3 cs, 3 cv, 3 cx, 3 cy, 3 cz, 3 cæ, 3 cø, 3 da, 3 db, 3 dc, 3 de, 3 dh, 3 dl, 3 dt, 3 du, 3 dv, 3 dx, 3 hy, 3 hz, 3 hæ, 3 hø, 3 ku, 4 c, 4 d, 4 f, 4 g, 4 i, 5 a, 5 d, 5 l, 5 m, 5 r, 7 a, (vejparcel), 7 b, 7 c, 7 d, 7 e, 7 f, 7 g, 7 h, 7 i, 7 k, 7 l, 7 m, 7 o, 7 p, 7 q, 7 r, 7 s, 7 t, 7 u, 7 v, 7 x, 7 y, 7 æ, 7 ø, 7 aa, 7 ab, 7 ac, 7 ad, 7 ae, 7 af, 7 ag, 8 a, 8 b, 8 c, 8 d, 8 e, 8 f, 8 g, 8 h, 8 i, 8 k, 8 l, 8 m, 8 n, 8 o, 8 p, 8 q, 8 r, 8 s, 8 t, 8 v, 15 b, 28, 29, 30 alle af Ullerød By samt 9 b, 9 c, 9 d, 9 e, 9 f, 9 h, 9 i, 9 k, 9 l, 9 m, 9 n, 9 o, 9 p, 9 q, 9 r, 9 s, 9 t, 9 u, 9 x, 9 y, 9 z, 9 ø, 9 aa, 9 ab, 9 ac, 9 af, 9 ag, 9 ah, 9 ai, 9 ak, 9 al, 9 an, 9 ao, 9 ap, 9 aq, 9 as, 9 at, 9 au alle af Hillerødsholm, samt alle parceller der efter 1.1.1972 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2. Områdets anvendelse

1. Området deles i delområderne 1, 2, 3 og 4 som vist på vedhæftede kortbilag.
2. Delområde 1 omfattende følgende matr. nr.e: 2 fd, 2 fe, 2 gd, 3 a, 3 c, del af 3 x, 3 au, 3 de, 3 dl, 3 du, 3 hy, 3 hz, 3 hæ, 3 hø, 3 ku, 4 c, 4 d, 4 f, 4 g, 4 i, 41, 15 b, 28, 29, 30 alle af Ullerød By forbeholdes offentlige formål (skole, plejehjem, børneinstitutioner og grønt område).
3. Delområde 2 omfattende følgende matr. nr.e: 2 d, 2 e, 2 f, 2 ab, 2 ad, 2 ae, 3 d, 3 i, 3 k, 3 l alle af Ullerød By udlægges til institutionsformål.
4. Delområde 3 omfattende følgende matr. nr.e: 2 n, 2 aa, 2 ag, 2 ah, 2 al, 2 ey, 2 ez, 2 eæ, 2 eø, 2 fa, 2 fb, 2 fc, 2 ff alle af Ullerød By forbeholdes følgende formål: boliger, institutioner, liberale erhverv og butikker.
5. Delområde 4 omfattende samtlige byplanområdets matr.nr. e med undtagelse af de under delområderne 1, 2 og 3 nævnte matr. nr.e forbeholdes boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
For delområde 4 gælder, at der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes en bolig for en familie.
Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Med mindre virksomheden omfattes af ovennævnte anvendelsesbestemmelse, må der således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.
6. Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
7. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 3. Vejforhold

1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag:
Vejen A-A i en bredde af 13 m over matr. nr.ne 2 ae og 2 f Ullerød By.
Vejen B-B i en bredde af 8 m over matr.nr. 2 q Ullerød By.
Stierne i en bredde af 6 m.

Den endelige placering af vej A-A samt af evt. ny sti over matr.nr. 3 d Ullerød By fastlægges i et tillæg til vedtægten under hensyntagen til ejendommens fremtidige anvendelse.

2. Vejen A-A overskærer Harløsevej og denne tilsluttes vejen A-A i den på kortbilaget viste regulering.

En del af Harløsevej forudsættes nedlagt. Nedlæggelsen vil finde sted i overensstemmelse med vejlovgivningens regler efter byrådets nærmere vedtagelse.

3. Stianlægget har niveaufri skæring ved vejen A-A som vist på kortbilaget.

4. Til vejen A-A må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.

5. Nedennævnte veje forudsættes lukket:

- a. Harløsevej ved Tulstrupvej og Frederiksværksgade

- b. Kirsebæralle ved Tulstrupvej

- c. Sophienborgvej ved Tulstrupvej

- d. Rønnebærvej ved Tjørnevang

Vejlukningen vil finde sted i overensstemmelse med vejlovgivningens regler efter byrådets nærmere vedtagelse.

6. Bøgevej og Humlegårdsvej udlægges til en bredde af 8 m (se vedhæftede kortbilag).

7. På matr.nr. 3 de af Ullerød By sikres et 10 m bredt vejareal (stiplet ind på vedhæftede kortbilag) til evt. fremtidig forlægning af Kirsebæralle for tilslutning til Frederiksværksvej. Reguleringen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

8. Byggelinier pålægges i en afstand af 5 m fra vejskel på samtlige veje i området (se vedhæftede kortbilag).*)

§ 4. Udstykninger

1. I delområde 4 må udstykninger kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af kortbilaget (området mellem Frederiksværksvej, Harløsevej og vejen A-A).

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering m. v.

1. Delområde 1.

- a. Bygninger må kun opføres i en etage og med en udnyttelsesgrad på maksimalt 0,4.

- b. Stuegulvets højde over færdigt terræn må ikke overstige 40 cm.

- c. Plejehjemmet ved Ålholmcentret kan udbygges til den på kortbilaget viste størrelse. Tilbygningen skal være af samme karakter som de eksisterende plejehjemsbygninger, således at bygningskomplekset fremtræder som en harmonisk helhed.

*) Opmærksomheden henledes på, at der langs Frederiksværksvejen i medfør af vejlovgivningen er pålagt byggelinier som vist på vedhæftede kortbilag.

2. Delområde 2.

- a. Udnyttelsesgrad max. 0,2 for det samlede område.
- b. Nye bygninger må kun opføres i indtil 2 etager.
- c. Stuegulvets højde over færdigt terræn må ikke overstige 40 cm.
- d. Ud over de af byggelovgivningen følgende krav til udlæg af opholdsarealer skal der sikres mulighed for tilvejebringelse af parkeringsarealer til bebyggelsen i overensstemmelse med de til enhver tid herom gældende regler, dog mindst svarende til en bilplads pr. 50 m² institutionsareal.

3. Delområde 3.

- a. Bebyggelse må kun udvides efter de på kortbilaget viste retningslinier. Udvidelse må kun finde sted med et etageareal svarende til den eksisterende bebyggelse.

4. Delområde 4.

- a. Bygninger må kun opføres i indtil en etage med udnyttet tagetage.
- b. Stuegulvets højde over færdigt terræn må ikke overstige 40 cm.

§ 6. *Bebyggelsens ydre fremtræden*

Bebyggelsen skal udformes, således at den i sine væsentligste træk får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god helhedsvirkning.

I øvrigt henledes opmærksomheden på bestemmelserne i bygningsvedtægtens § 22 om bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 7. *Byplanvedtægtens overholdelse*

Før noget byggeri påbegyndes, eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der -med mindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen - forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning samt terrænets regulering, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

§ 8. *Eksisterende bebyggelse*

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 9. Påtaleret

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Hillerød byråd.

§ 10. Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres. Opmærksomheden henledes på, at der langs Frederiksværksvejen er pålagt byggelinier, som vist på vedhæftede kortbilag, i henhold til bestemmelserne i kap. IV i lov om bestyrelsen af de offentlige veje (lovbekendtgørelse nr. 423 af 11. september 1972).

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter byrådets vedtagelse og med miljøministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

Således vedtaget af Hillerød byråd, den 27. januar 1972.

P. b. v.

T. Stokholm

/ Inga Jørgensen

8. kt. J. nr. P 440/2/10-10

Foranstående byplanvedtægt godkendes i medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970, jfr. miljøministeriets bekendtgørelse nr. 541 af 27. oktober 1975).

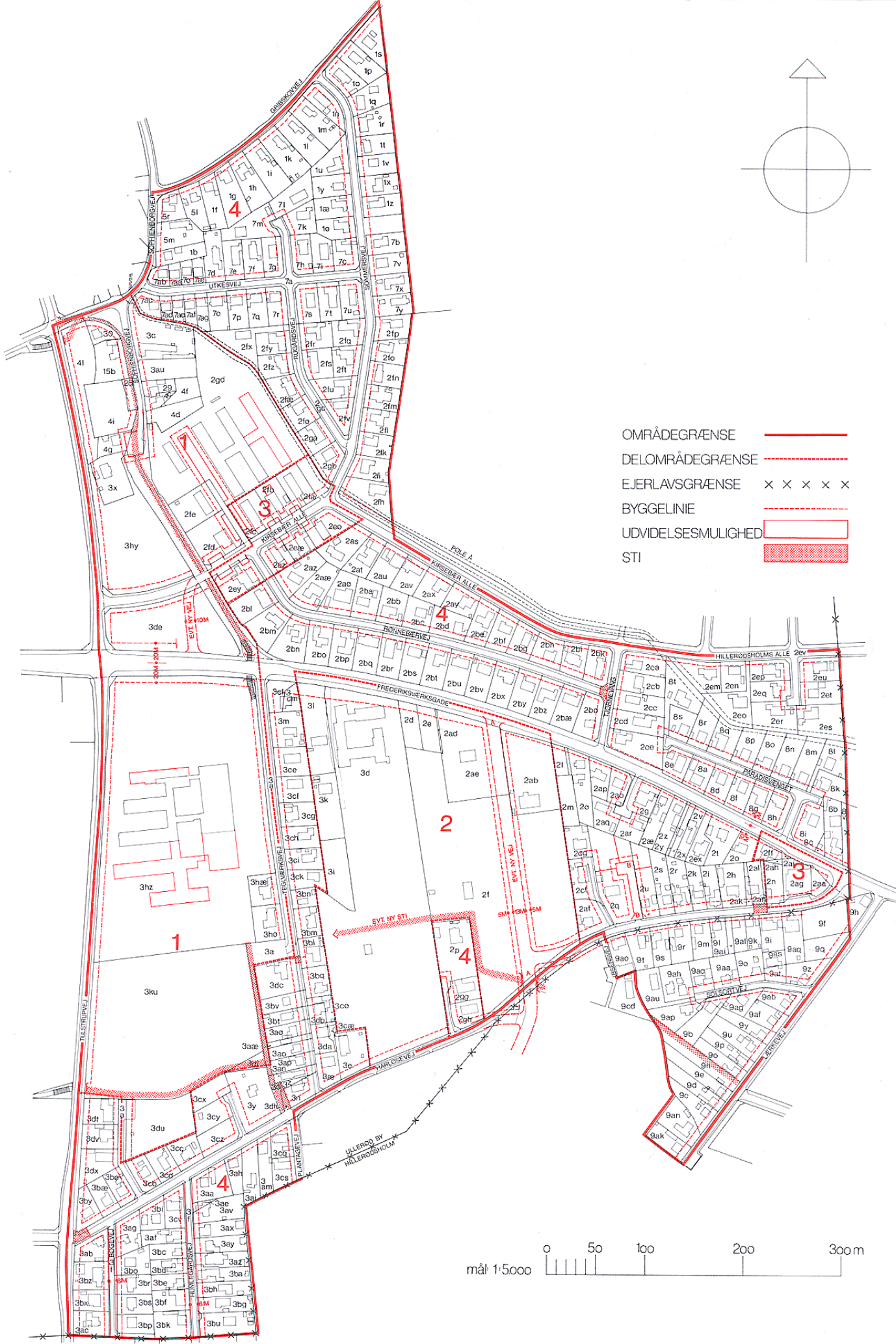
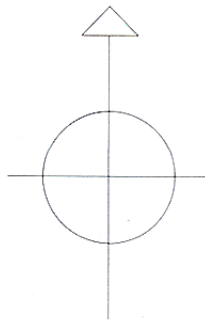
Planstyrelsen, den 13. januar 1977.

P. D. V.

E. Kriegsbaum
Arkitekt

Indført i dagbogen for retten i Hillerød den 26. jan. 1977 3284 a. Lyst.akt. G nr. 561.

Lis Gomand
d. fm.



- OMRÅDEGRÆNSE ————
- DELOMRÅDEGRÆNSE - - - - -
- EJERLAVSGRÆNSE × × × × ×
- BYGGELINIE - - - - -
- UDVIDELSESMULIGHED [Red hatched box]
- STI [Red hatched box]

mål: 1:5000 0 50 100 200 300m

BYPLAN FOR ULLERØD

Vedtaget af Hillerød byråd den 27.januar 1972

HILLERØD KOMMUNE — TEKNISK FORVALTNING