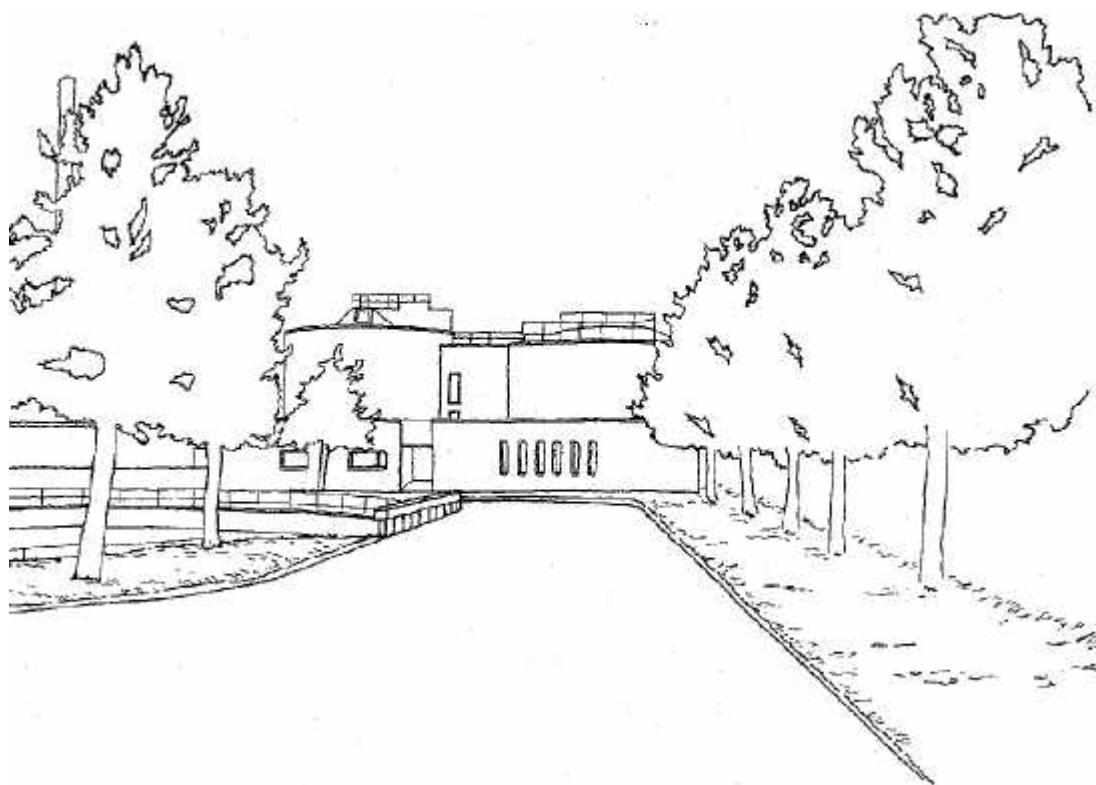


# LOKALPLAN NR. 196

For Hillerød Centralrenseanlæg



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

# GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

## Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde en lokalplan for området ved Hillerød Centralrenseanlæg i Ullerød.

Centralrenseanlægget undergår ombygninger og udvidelser grundet stadig øgede miljøkrav og stadig voksende spildevandsmængder. Den påkrævede etablering af specielt slambehandlingsanlæg nødvendiggør tilvejebringelsen af denne lokalplan, idet den fysiske udvidelse af anlægget ikke længere kan rummes inden for den gældende byplanvedtægt nr. 37a.

Lokalplanen erstatter i fuldt omfang byplanvedtægt nr. 37a.

## Status for området før planen

### Afgrænsninger

Det område, denne lokalplan omfatter, er begrænset af Kirsebæralle, ejendommene langs Sommersvej, Sophienborgs jorder og ejendommene ved Vangeledet. Renseanlægget

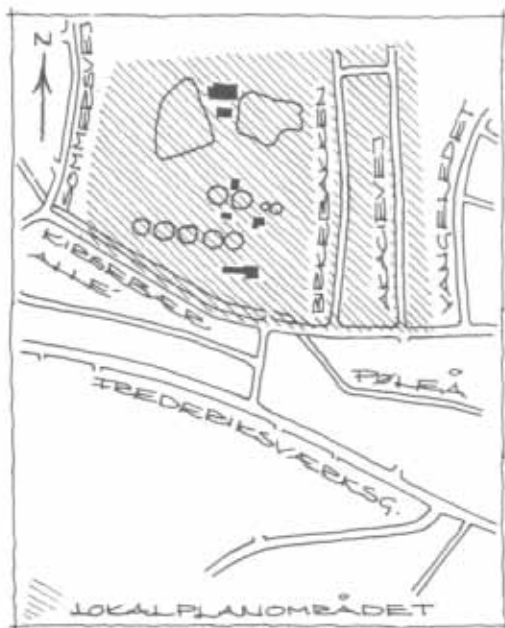
Inden for de sidste 10 år er renseanlægget i Ullerød udbygget til et anlæg, som behandler hovedparten af spildevandet i Hillerød kommune.

Den gennemførte udbygning betyder, at Centralrenseanlægget for nærværende har kapacitet til den kommende udbygning af Ullerødbyen samt til fremtidig indpumpning af spildevand fra nogle af kommunens mindre bysamfund.

Anlægget kan behandle 16.300 m<sup>3</sup> spildevand og 2.450 kg organisk stof i døgnet, således at de fastsatte krav til spildevandets rensning overholdes.

Renseanlægget er udbygget med kemisk fældning af fosfor, hvilket bl.a. medfører en større udfældning af slam, som er en naturlig følgevirkning af den større rensningsgrad.

Behandlingen af spildevandsslammet kræver udbygningsmuligheder med de nødvendige pumpeanlæg, tankanlæg og filterpresseanlæg samt mulighed for etablering af



opbevaringskapacitet for slammet, indtil udkørsel efter miljø- og landbrugsbestemmelserne er mulig.

For at opnå yderligere rensning af spildevandet planlægges etablering af behandlingsbassiner til fjernelse af kvælstofforbindelser samt efterbehandlingsfiltre til fjernelse af eventuelle flydpartikler fra det rensede spildevand, inden dette ledes i recipienten - modtagervandløbet - som er Pøle Å.

Det skal nævnes, at der planlægges en iltningsstrappe, som vandet skal passere umiddelbart inden udledningen for at bibringe det rensede spildevand og åvandet størst mulig altmængde.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområderne 4.B.3 og 4.D.5 med nedenstående indhold.



### 4. B . 3 Hillerødsholm -området

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområdet, skal sikre:

- a. at området kan anvendes til boligformål, åben-lav bebyggelse, med mulighed for etablering af tilhørende kollektive anlæg,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at der på den enkelte ejendom kun opføres eller indrettes een bolig,
- d. at bebyggelse ikke opføres eller indrettes med mere end een etage med udnyttet tagetage.

### 4. D. 5 Centralrenseanlægget

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområdet, skal sikre:

- a. at området kan anvendes til offentlige formål (rensingsanlæg og fjernvarmecentral med tilhørende skorstene),
- b. at der kun kan opføres eller indrettes de til områdets drift nødvendige bygninger.

Denne lokalplan er udarbejdet inden for ovennævnte lokalplanrammer.

### Spildevand

Lokalplanområdet er indeholdt i spildevandsplanens oplande nr. 43 og 44, og der er således tilladelse til bortledning af spildevand fra området.

### Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er indeholdt i energidistrikt nr. 7 i "Delplan for varmforsyning haseret på naturgas" for Hillerød kommune.

Efter delplanen skal området forsynes med fjernvarme fra det kommunale fjernvarmenet.

### Vand- og elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i Ullerød vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af Hillerød kommunale værker.

## Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen er udformet således, at der inden for Centralrenseanlægget kan ske en udbygning og ombygning af de fysiske anlæg med henblik på opfyldelse af de miljøkrav, der stilles til rensningen af spildevandet.

Bassiner og tekniske anlæg skal udformes og afskærmes, således at miljølovgivningens grænser overholdes for bl.a. støj, og således at de omliggende boligområder får mindst mulig gene af renseanlæggets drift.

I det nordøstlige hjørne af renseanlæggets område ligger et naturligt vandhul, som er omfattet af § 43 i naturfredningsloven. Dette vandhul vil eventuelt blive reguleret og omdannet til et nødvendigt sparebassin for at give renseanlægget kapacitet til at imødekomme belastninger med store spildevandsmængder, der ellers ville blive ledt direkte til åen.

For at kunne mindske forureningen af Pøle å og Arresø er det altså bl.a. nødvendigt at inddrage ovennævnte lokale vandhul i det tekniske renseanlæg.

Lokalplanen fastlægger zoner til bebyggelse. Inden for disse zoner kan opfø-

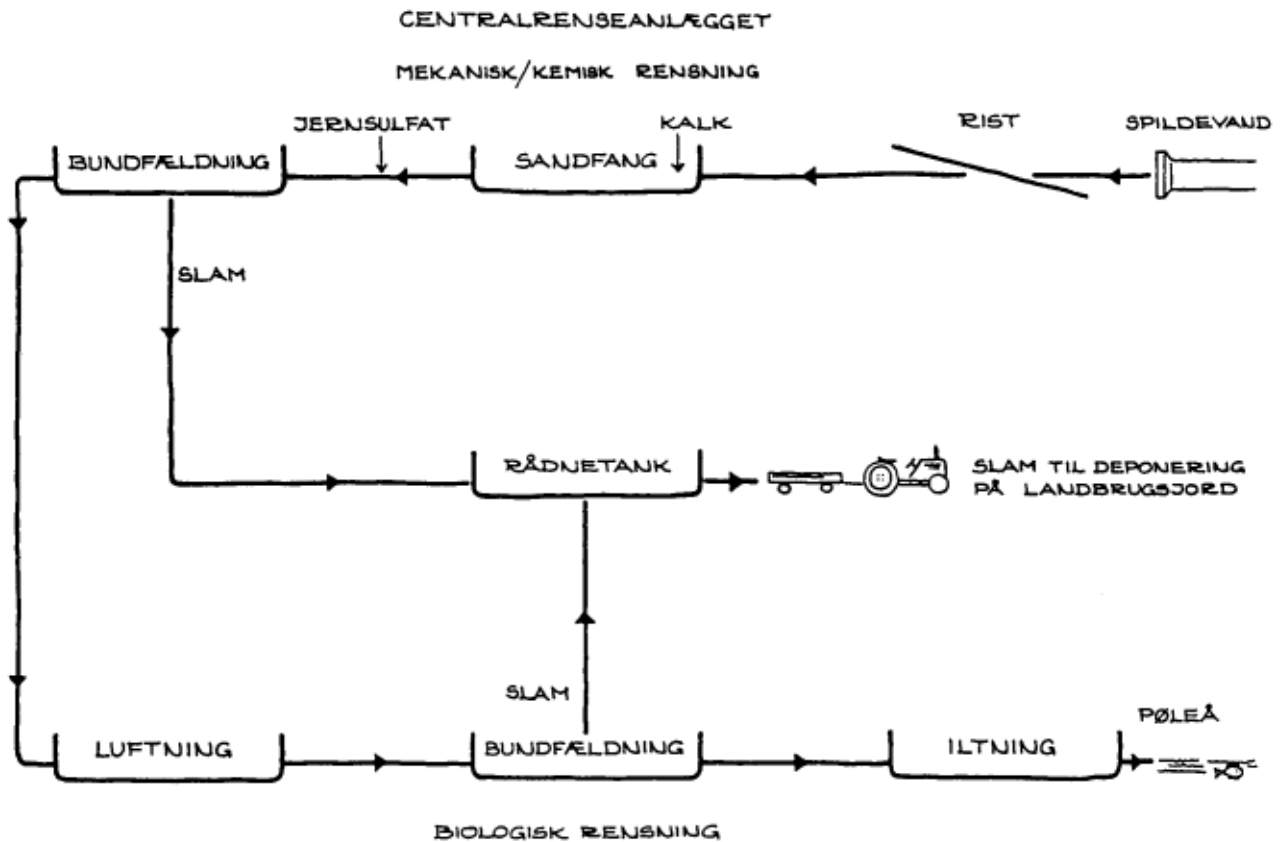
res bygninger, bygværker, siloer og tankanlæg i de maksimalt angivne højder.

Der udlægges herudover zoner til bassiner.

De i lokalplanen foreskrevne jordvolde skal tjene til at fastholde den orden, overskuelighed og grønne karakter, som renseanlægget hidtil har haft.

Beplantningsbælterne, som omkranser renseanlægget, fastholdes som visuel afskærmning.

Det øst for renseanlægget beliggende parcelhusområde, som er indeholdt i lokalplanen, fastholdes med de hidtidige anvendelses- og bebyggelsesbestemmelser.



## LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk.nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge sådanne anvendelses- og bebyggelsesbestemmelser, at det vil være muligt at udbygge og ombygge Hillerød Centralrenseanlæg med de fysiske bygningsanlæg og tekniske anlæg, som er nødvendige for den bedst mulige rensning af spildevandet.

### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

#### 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag A og omfatter følgende matr.nr:

Del af 2 a, 2 ch, 2 ci, 2 ck, 2 cl,  
2 cm, 2 cn, 2 co, 2 cp, 2 cq, 2 cr,  
2 cs, 2 ct, 2 cu, 2 cv, 2 cx, 2 cy,  
2 cz, 2 cæ, 2 cø, 2 da, 2 db, 2 dc,  
2 dd, 2 de, 2 df, 2 dg, 2 dh, 2 di,  
2 dk, 2 dl, 2 dm, 2 dn, 2 do, 2 dp,  
2 da, 2 dr, 2 ds, 2 dt, 2 du, 2 dv,  
2 dx, 2 dy, 2 dz, 2 dæ, 2 dø, 2 ea,  
2 eb, 2 ec, 2 ed, 2 ee, 2 ef, 2 eg,  
2 eh, 2 ei, 2 ek, 2 el, 2 fg, 2 ge, 2 gf Ullerød by, samt del af Pøle A og del af Litra h, og de ejerlejligheder, som de nævnte ejendomme måtte være opdelt i, samt alle parceller, der efter den 1. dec. 1987 er udstykket fra de nævnte ejendomme, respektive opdelt på de nævnte ejendomme.

#### 2.2.

Lokalplanens område opdeles i 2 delområder som vist på lokalplanens kortbilag.

Delområde 1 omfatter matr.nr:

del af 2 a, 2 fg Ullerød by, del af Pøle A og del af litra "h".

Delområde 2 omfatter de under § 2.1. nævnte matrikler, undtaget matriklerne nævnt under delområde 1.

2.3. Området fastholdes i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### delområde 1

#### 3.1.

I delområde 1 må kun opføres eller indrettes de til renseanlæggets funktion og drift nødvendige bygninger, bassiner og tekniske anlæg samt behandlings- og opbevaringsanlæg for det producerede spildevandsslam.

Herudover må der i området opføres og indrettes garage, værksteds- og mandskabsfaciliteter til de funktioner, som naturligt hører til et renseanlæg.

Ud over ovennævnte anlæg må der i delområde 1 etableres en fjernvarmecentral med tilhørende skorstene og overjordiske olietanke samt naturgastankanlæg for nødforsyning og holdeplads for fordamperanlæg til naturgasnødforsyning.

### Delområde 2

#### 3.2.1.

I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.

#### 3.2.2.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

#### 3.2.3.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at der inden for den pågældende ejendom skaffes parkering svarende til det behov, som en virksomhed måtte medføre.

## § 4 Udstykninger

4.1,  
Yderligere udstykning må ikke finde sted.

## § 5 Vej- og stiforhold

Veje

5.1.  
Der fastlægges interne køreveje i delområde 1 med beliggenhed og bredde som vist på kortbilaget.

Sti \*)

5.2.  
Der udlægges areal til stien a-b med beliggenhed som vist på kortbilaget. Stien anlægges med et befæstet areal i en bredde af 2,5 m, og stien føres over Pøle å ved en bro placeret som vist på kortbilaget.

Parkering

5.3.1.  
I delområde 1 skal der etableres parkeringspladser i det omfang, bygningsmyndigheden måtte fremsætte krav om i relation til rensesanlæggets og varmecentralens etapevise udbygning.

5.3.2.  
I delområde 2 skal der på den enkelte ejendom udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser. Pladserne skal anlægges, når bygningsmyndigheden fremsætter krav herom ved udstedelse af byggetilladelser.

## § 6 Ledningsanlæg

6.1.  
Der skal udarbejdes een samlet ledningsplan for delområde 1.

\*) Opmærksomheden henledes på, at Pøle Å er et amtsvandløb, og at "Fællesregulativ for amtsvandløb i Frederiksborg amt" er gældende for den strækning, der er berørt af lokalplanen.



Ledningsplanen skal indeholde placering af ledningsanlæg og røranlæg for el, vand, varme, naturgas og spildevand og skal angive eventuelle tilhørende deklarationsbælter.

Ledningsplanen kan kræves udarbejdes, inden der udstedes byggetilladelse til nye bygninger eller tekniske anlæg inden for delområde 1.

6.2.

Der kan inden for delområde 1 etableres nødvendige nye underjordiske ledningsanlæg, herunder transmissionsledninger til varmecentralen.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde 1

7.1.1.

Bebyggelse og tekniske bygværker må kun opføres inden for de på kortbilaget angivne byggezoner.

Uanset foranstående bestemmelse skal det være tilladt - efter byrådets nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde - at placere mindre tekniske bygværker (herunder iltningstrappe) uden for byggezonerne.

7.1.2.

Bebyggelse må ikke opføres med større højde end den for den enkelte byggezone på kortbilaget angivne højde angivet i meter. Højden måles fra det for byggezone angivne niveauplan.

7.1.3.

Bygningsmyndigheden fastsætter et niveauplan for hver enkelt byggezone forinden byggetilladelse udstedes.

7.1.4.

Uanset bestemmelserne i 7.1.2 kan skorstene, stigerør eller lignende teknisk begrundede bygningsdele eller teknisk udstyr tillades etableret i større højde end angivet for byggezone.

### Delområde 2

7.2.1.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte

ejendom ikke overstige 25.

7.2.2.

Bebyggelse må kun opføres bag de på lokalplanens kortbilag angivne byggelinier 5 m bag vejskel.

7.2.3.

Beboelsesbebygninger må kun opføres i een etage med udnyttet tagetage.

7.2.4,

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.2.5.

Tagene skal udføres, således at tagfladernes vinkel med vandret plan er mellem 30° og 50°, dog kan garager, carporte og mindre udhuse tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumshældning.

Delområde 1 og 2

7.3.

Såfremt der i lokalplanområdet skal etableres transformerstation(er), skal placering, udformning og tilladelig højde fastsættes af bygningsmyndigheden.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde i

8.1.1.

Bebyggelsens ydervægge skal fremtræde som blank, mørkerød facadetegl.

Det skal dog være tilladt at udføre ydervægge på pumpehuse, siloanlæg, tanke og lignende tekniske anlæg som betonvæg med struktureret overflade eller som pladebeklædninger, idet profil og farve skal godkendes af bygningsmyndigheden.

8.1.2.

Tage må kun beklædes med tagsten i rød, sort eller brun farve, bølgeplader i sort eller brun farve eller med metalpladebeklædning eller med tagpap.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

## Delområde 2

### 8.2.1.

Bebyggelsens ydervægge, herunder gavltrekanter, skal fremtræde i blank, skuret eller pudset teglstensmur.

Dog kan mindre partier af bygningernes facader udføres med lette beklædninger eller som glaspartier efter byrådets nærmere godkendelse af et konkret projekt.

### 8.2.2.

Såfremt der skal ske indfarvning eller bemaling af ydervægge, skal farven godkendes af bygningsmyndigheden.

### 8.2.3.

Tage må kun beklædes med enten tagsten i rød, sort eller brun farve eller 2 fods bølgeplader i brun eller sort farve.

Uanset foranstående bestemmelse kan kviste, skærmtage og overdækninger tagdækkes med zink, kobber eller tagpap.

### 8.2.4.

Til garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan anvendes andre bygningsmaterialer, når disse efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

## Delområde 1 og 2

### 8.3.

Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.

## § 9 Ubebyggede arealer

### Delområde 1

#### 9.1.1.

Der skal for delområde 1 udarbejdes en haveplan visende fremtidige adgangsforhold, beplantning, parkeringsarealer, opholds- og havearealer, befæstelser, belysning m.v.

Haveplanen skal udarbejdes i det omfang, det er krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

#### 9.1.2.

Inden for zonerne A, B, C, D1 og D2, som



er angivet på kortbilaget, kan der anlægges tekniske bassiner.

Zonerne A, B og C påregnes anvendt til bundfældnings- og iltningsbassiner.

Zonerne D1 og D2 påregnes anvendt til sparebassiner.

#### 9.1.3.

I forbindelse med etablering af anlæg i zonerne B og C samt i den vestlige byggezone skal de på kortbilaget angivne jordvolde udføres. Jordvoldene skal opbygges som principielt angivet på randtegningen med en anlægshældning på 1:2.

Jordvoldene kan gennembydes i det omfang, det er funktionelt begrundet.

#### 9.1.4.

Der skal etableres beplantningsbælter i et omfang og med en beliggenhed som angivet på kortbilaget.

Beplantningsbælterne skal bl.a. sikre en visuel adskillelse mellem renseanlægget og de omliggende boliger.

### Delområde 1 og 2

#### 9.2.

Terrænreguleringer må kun foretages efter en af byrådet nærmere godkendt terrænreguleringsplan.

#### 9.3.

Udendørs belysning skal være afskærmet, således at den ikke er til gene for de omboende, og lysstyrken for den udendørs belysning skal godkendes af byrådet.

#### 9.4.

Belysning af veje, som ligger inden for lokalplanområdet, skal etableres med lysmaster med en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.

#### 9.5.

Hegn må i både naboskel og i vejskel kun etableres som levende hegn eller som levende hegn i forbindelse med trådhegn.

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 10.1.

De udlagte parkeringspladser skal anlægges i det omfang, der er stillet krav herom ved byggetilladelsens udstedelse.

### 10.2.

Nye boliger og virksomheder i området skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

## § 11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

### 11.1.

Søen i det nordøstlige hjørne af rensaanlægsgrunden (delområde 1, zone D2) ses at være omfattet af naturfredningslovens § 43.

Søen må ikke omdannes til sparebassin, før Hovedstadsrådets tilladelse hertil foreligger.

### 11.2.

Den under § 5, stk. 5.2 nævnte stibro over Pøle Å må ikke etableres, før vandløbsmyndighedens godkendelse hertil foreligger.

## § 12 Ophævelse af byplanvedtægt

### 12.1.

Den under den 19. juli 1973 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 37a for Ullerødområdet - Del af U11erød ved Centralrenseanlægget - ophæves for de i § 2 nævnte ejendomme og dele af ejendomme.

## § 13 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

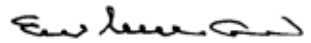
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

### Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 8. februar 1988.

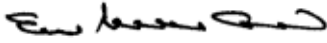
  
Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

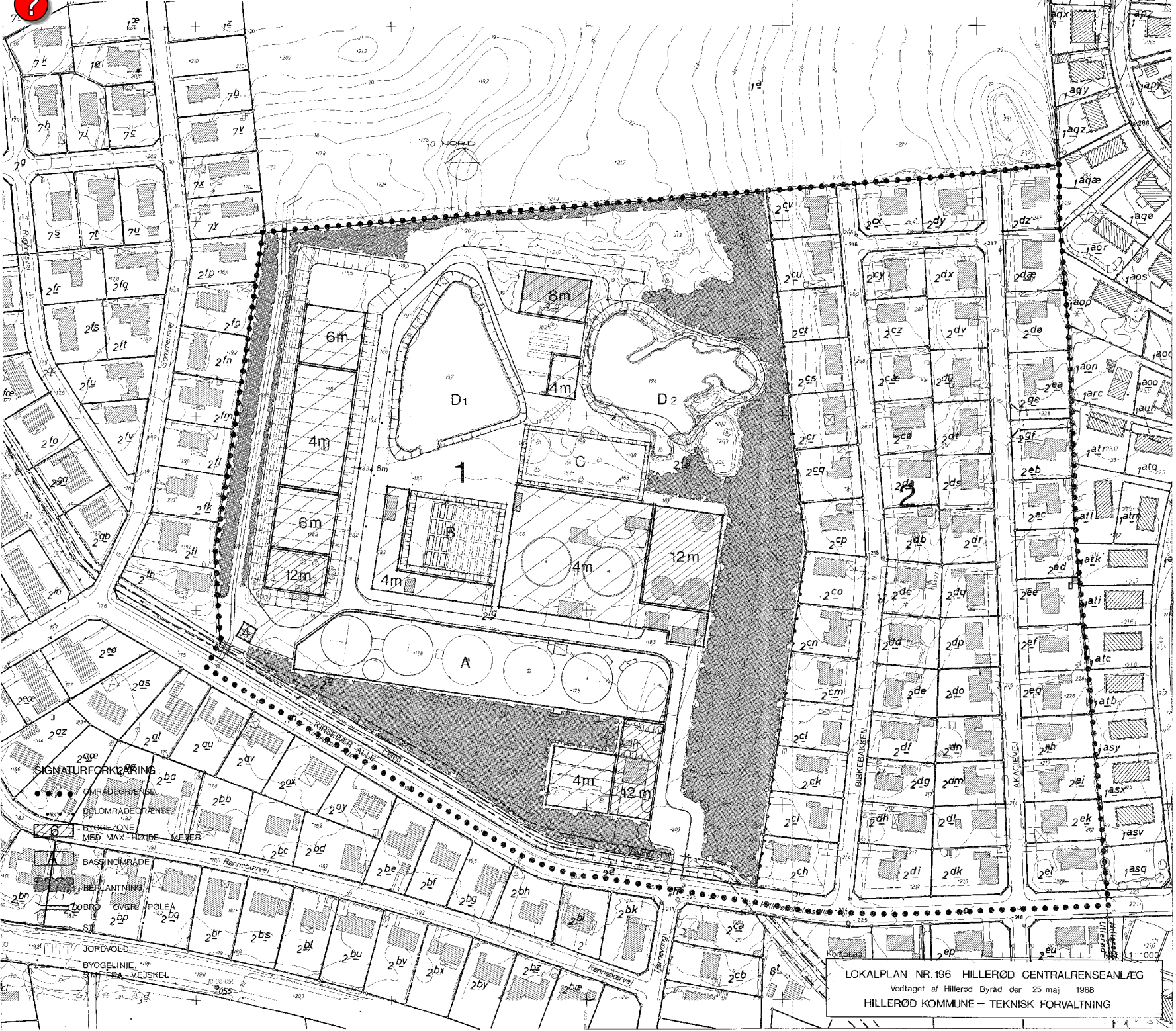
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød den 25. maj 1988.

  
Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 17. juni 1988.



SIGNATURFORKLÆRING:  
●●●●● OMRÅDEGRÆNSE  
●●●●● BELOMRÅDEGRÆNSE  
□ BYGGEZONE  
MED MAX. HØJDE I METER

BASSINOMRÅDE  
BELANTNING  
DOBRØ  
OVER  
POLFA  
BYGGELINIE  
SMT FRA VEJSKEL

LOKALPLAN NR. 196 HILLERØD CENTRALRENSSEANLÆG  
Vedttaget af Hillerød Byråd den 25. maj 1988  
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING

1:1000