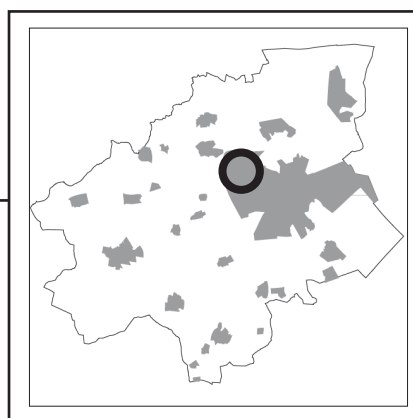




Lokalplan 400 for Ullerød Nord



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.



Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Miljøvurdering	20
Lokalplanens idémæssige indhold	24
Lokalplanens bestemmelser	27
§ 1 Lokalplanens formål	27
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	28
§ 3 Områdets anvendelse	28
§ 4 Udstykninger	29
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	30
§ 6 Tekniske anlæg	33
§ 7 Bevaring	34
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	37
§ 10 Ubebyggede arealer	39
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	44
§ 12 Grundejerforening	45
§ 13 Ophævelse af lokalplan	46
§ 14 Deklarationer	46
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	47
Vedtagelsespåtegning	48
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning	49
Kortbilag B: Delområder, veje og stier	50
Kortbilag C: Byggezoner, udstykning, ubebyggede arealer og etageantal	51
Kortbilag D: Profil af boligvej	52
Kortbilag E: Principsnit for terrænregulering i åben-lav boligområde	53
Kortbilag F: Illustrationsplan	54

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø.

Matrikelkort, copyright: Kort- og Geodatastyrelsen.

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan 400 for Ullerød Nord.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt fra den 2. november til og med den 28. november 2015. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 15 skriftlige høringssvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 24. februar 2016 godkendt den endelige vedtagne lokalplan 400 for Ullerød Nord, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

Redegørelse

I afsnittet 'Deklarationer' tilføjes følgende

Der er tinglyst en servitut med et bælte på 2x5 m om en fordelingsledning (gasledning) som ligger i nord-sydgående retning. Ledningen er vist på kortbilag A.

Der er tinglyste vejbyggelinjer på Hillerødmotorvejens forlængelse og Isterødvejen på henholdsvis 50 og 25 m målt fra vejmidte.

Der er endvidere foretaget administrative ændringer i afsnittene 'LAR', 'Grundvandsinteresser' og 'Spildevandsplanlægning'.

Bestemmelser

I § 5.5 Stier ændres

..... Følgende stier anlægges med asfaltbelægning (placering fremgår af kortbilag B): a-b og c1/c2-d.

I § 6.1 Ledninger tilføjes en note

Steder, hvor nye veje krydser fordelingsledningen (gasledningen langs Hillerødmotorvejens forlængelse) oplyses det, at der ikke må ske negativ terrænregulering.

I § 10.8 tilføjes

Mellem stamvejen/Tulstrupvej, Strødamhuse og boligområderne skal der jf. kortbilag C etableres en fysisk og visuel afstandszone. Inden for zonerne kan der anlægges støjafskærmende jordanlæg i op til 2 m højde over terræn.

Kortbilag

Kortbilag B

Det markeres, hvor nye veje krydser fordelingsledningen. Der tilføjes en alternativ stitilslutning kaldet C2. Eksisterende tilslutning omdøbes til C1.

Kortbilag C

Der tilføjes areal til jordanlæg mellem stamvejen og Strødam.

Offentlig bekendtgørelse

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



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Hillerød Byråd har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplanforslag 400 for Ullerød Nord.

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 Landskabsarkitekter/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. 1.200 boliger, daginstitutioner og butikker, når bydelen er fuldt udbygget.

De planmæssige rammer for den sydlige del af Ullerødbyen udgøres af rammelokalplan 334, som er en konkretisering af helhedsplanen, lokalplan 394, lokalplan 336 og lokalplan 335. Ved denne lokalplans udarbejdelse er der endvidere en ny lokalplan under udarbejdelse for et mindre område i Ullerød Syd, lokalplan 413. Den sydlige del af Ullerødbyen er gennem de sidste knap 10 år blevet realiseret og er i foråret 2015 tæt på at være færdigudbygget.

Den nordlige del af Ullerødbyen står således nu for tur. Der er ikke udarbejdet en rammelokalplan som konkretisering af helhedsplanen for den nordlige del af Ullerødbyen. Derfor er der i vinteren 2014 foretaget en konkretisering af Stig L. Anderssons Landskabsarkitekter/Dorthe Mandrup helhedsplan fra 2005 i form af en revideret helhedsplan.

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af den reviderede helhedsplan og udgør det planmæssige grundlag for realisering af den nordlige del af Ullerødbyen.

Den nordlige bydel udgør sidste etape af Ullerødbyen og det er således lokalplanens formål at realisere den sidste del af helhedsplanen for Ullerødbyen med nye, varierede og attraktive bykvarter med boliger, daginstitution og grønne områder. Det er endvidere formålet at muliggøre det aktuelle behov for boligbebyggelse i form af parcelhuse (herefter kaldet åben-lav boliger), rækkehuse (herefter kaldet tæt-lav boliger) og etageboliger.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre at landskabet udformes i overensstemmelse med den reviderede helhedsplan, at der udlægges arealer til veje og stier og at bydelen sikres god tilgængelighed både internt og fra og til naboområder.

Hillerød Kommune er grundejer af hele den nordlige del af Ullerødbyen og efter lokalplanens vedtagelse skal området udbygdes. I udbudet vil der blive fastsat nogle betingelser med forskelligt fokus, fx bæredygtighed, særlig arkitektur, beboermålgrupper, overordnet plan for det store fælles landskab osv. Betingelserne har til formål at sikre at bydelen kan udvikles med en særlig karakter inden for det enkelte delområde som det også er tilfældet i den sydlige del af Ullerødbyen.

I maj 2015 blev der afholdt en borgerworkshop for beboere i Ullerødbyen, naboer og øvrige interesserede. På workshoppen blev den reviderede helhedsplan præsenteret og deltagerne fik mulighed for at komme med ideer og forslag til bydelens disponering og aktiviteter i området. Ideerne er efterfølgende blevet gennemgået og indarbejdet i planen, så vidt det har været muligt. Fx er den nordlige del af stamvejen ved Strødamkvarteret blevet rykket yderligere mod syd, for at sikre afstand til boligkvarteret og ideer om brugen af det store fælles landskab er også indarbejdet i planen.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er på ca. 83 ha og udgør hele den nordlige del af Ullerødbyen. Området afgrænses mod vest af Hillerødmotorvejens forlængelse og mod nord af boligområdet Strødamkvarteret og Hejrevej. Mod øst afgrænses området af Tulstrupvej, et blandet bolig- og erhvervsområde (ved Falkevej og Høgevej) og boligområdet Fuglekvarteret. Mod syd afgrænser Frederiksværksgade og en del af Ullerødbyens fælles landskab lokalplanområdet.



Kig ind over lokalplanområdet mod syd fra den nordligste del af området

Området er bebygget med få spredte gårdbebyggelser, enkelte af dem med tilhørende erhvervsbygninger. På Viemosegård ligger der et hovedhus, som kan bevares. Herudover forudsættes øvrige bygninger nedrevet ved lokalplanens realisering.

Beplantningen indenfor området er begrænset, men mod nord deler to levende hegn området. De to hegn mødes i en lund, der omkranser en fordybning i landskabet, formentlig en gammel mergelgrav. I områdets østlige del er der et afskærmende beplantet bælte mod erhvervsområdet. Langs Viemosegård er der endvidere en beplantet allé.

Landskabet er i forhold til den sydlige del af Ullerødbyen mere kuperet. Området er gennemskåret af Freersvanggrøften i nord-sydgående retning og Stenfeltlillegrøften ligger i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet. Terrænet falder fra syd (kote 24) mod nord (kote 14). Herudover er der en del lavninger og beskyttede søer, der ligger spredt i området.

I lokalplanområdets sydvestligste hjørne, ved Hillerødmotorvejens forlængelse ligger der et beskyttet sten- og jordige. Nordligst ved Strødamkvarteret ligger der også et sten- og jorddige langs lokalplanens afgrænsning.



Freersvanggrøften



Kig ind over lokalplanområdet i nordvestlig retning

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning

Fingerplan 2013

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

Nordligst i lokalplanområdet er der et lille område som ligger uden for det ydre storbyområde. Denne del af lokalplanområdet fastholdes i landzone og udlægges i overensstemmelse med kommuneplanen til rekreativ anvendelse og fritidsformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Forhold til kommuneplanlægning

Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne UL.B.11, UL.B.15 og en del af UL.F.1. En enkelt matrikel, matr. nr. 5hi er omfattet af rammeområde UL.B.14. Matr. 5 hi skal overføres til byzone. Herudover er 2 mindre hjørner omfattet af henholdsvis UL.E.1 og UL.E.2. Begge hjørner udgør udelukkende ubebyggede arealer.

Område UL.B.11 er udlagt til blandet boligområde og for området gælder anvendelsen åben-lav bolig i maks. 1,5 etager, tæt-lav bolig i maks. 2 etager, etageboliger i maks. 5 etager, offentlig og privat service, daginstitutioner, plejeboliger. Bebyggelsesprocenten er 30 % for åben-lav, 40 % tæt-lav og 65 % for etageboliger. Der skal reserveres areal til større rekreativt naturområde, der skal fungere som indre landskab for bydelen. Området skal overføres til byzone.

Område UL.B.15 er udlagt til blandet boligområde og for området gælder anvendelsen åben-lav bolig i maks. 1,5 etager, tæt-lav bolig i maks. 2,5 etager, etageboliger i maks. 3 etager, offentlig og privat service, daginstitutioner, plejeboliger. Bebyggelsesprocenten er 30 % for åben-lav, 40 % tæt-lav og 45 % for etageboliger. Der skal reserveres areal til støjvold med forstbotanisk anlæg langs Hillerødmotorvejens forlængelse og areal til større rekreativt naturområde, der skal fungere som indre landskab for bydelen. Området skal overføres til byzone.

Område UL.F.1 er udlagt til rekreativt område og for området gælder anvendelsen fritidsformål, fritidsaktiviteter og rekreativt område. Området fastholdes i landzone.



Kommuneplantillæg nr. 15

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 15 for rammeområderne UL.B.11 og UL.B15, der ændrer på det maksimale etageantal for åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger, den maksimale bebyggelsesprocent for etageboliger samt anvendelsen privat service, der tages ud af rammen. Den nye samlede kommuneplanramme benævnes UL.B.11.

Lokalplan 400 kan først vedtages, når Kommuneplantillæg nr. 15 er vedtaget endeligt.

Område UL.B.11 er herefter udlagt med en anvendelse til åben-lav bolig, tæt-lav bolig og etageboliger, offentlig service; daginstitutioner og foreningsaktiviteter. Der gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 30 % for åben-lav, 40 % for tæt-lav og 60 % for etageboliger. Maks. antal etager er 2 for åben-lav, 3 for tæt-lav og 3 for etageboliger. Der skal reserveres areal til støjvold langs Hillerødmotorvejens forlængelse og areal til større rekreativt naturområde, der skal fungere som indre landskab for bydelen.

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres ved lokalplanens vedtagelse, med undtagelse af delområde 11, til byzone. Delområde 13, herunder den løsrevne matrikel 5hi Ullerød By, Ullerød, er bebygget med eksisterende ejendomme, der anvendes til boligformål. Ejendommene medtages i lokalplanen for at overføre arealerne til byzone, ligesom de omkringliggende ejendomme er i byzone.

Bonusvirkning

Lokalplanens delområde 11 til fritidsformål er beliggende i landzone. Lokalplanen erstatter efter Planlovens § 15, stk. 4 de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonusvirkning). Der skal således ikke søges om zonetilladelse til den anvendelse af delområdet som lokalplanen muliggør.

Trafik

Udviklingen af Ullerød Nord vil medføre øget trafik på de omkringliggende veje. I miljøvurderingen af lokalplanen er der redegjort for den forventelige stigning i årsdøgntrafikken i Ullerød Nord, når den fremtidige bydel er fuldt udbygget. På den nye stamvej vil der komme en trafik på mellem 700 og 1.000 biler i døgnet.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Frederiksværksgade og Tulstrupvej. Der skal anlægges en ny stamvej, som kobles op på de to vejadgange. Stamvejen placeres langs Hillerødmotorvejens forlængelse, løber syd om Strødamkvarteret og ender ud i Tulstrupvej.

Fra stamvejen etableres der adgang til boligområderne via mindre

boligveje. Boligvejene er planlagt efter principper om indbygget naturlig lav hastighed og høj mobilitet. Derfor er boligvejene opbygget af mindre sammenhængende vejsystemer 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 de nye boligområder egen identitet.

For at sikre en lav hastighed på boligvejene vil de som udgangspunkt blive opbygget af et vejprofil med en relativ smal kørebane med fortov i den ene side og LAR anlæg, vejtræer, gæsteparkering og indkørsler i den anden side.

Ved denne lokalplans udarbejdelse kører buslinje 380R Hillerød St. - Helsing St. og 94N Gilleleje St., Hillerød St. - Rådhuspladsen forbi området på Tulstrupvej og buslinje 301 Ullerød, Åholmparken - Kongens Vænge, ATP Huset kører forbi området på Frederiksværksgade. Når den nye stamvej er færdig vil der blive set nærmere på behovet for buskørsel på denne.

Stier

Lokalplanområdet vil blive dækket af et stisystem igennem boligområderne og det fælles landskab. Stierne kobles til de eksisterende stier i den sydlige del af Ullerødbyen, gennem tunnelen under Hillerødmotorvejens forlængelse, til Strødamkvarteret og til Sophienborgområdet. Stisystemet skal både sikre let adgang til naboområderne samt sikre let adgang internt i området mellem landskabet og boligområderne. I landskabet etableres der naturstier og herudover forventes et net af trådte stier.

Parkering

Jf. Kommuneplan 2013 skal der udlægges arealer til parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig/etagebolig. Herudover skal der for øvrig anvendelse dvs. offentligt formål og fritidsformål udlægges arealer svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² etagemeter.

Opholdsarealer

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

I dette område, hvor den maksimale bebyggelsesprocent er 60 gælder, at der for boliger skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet og for øvrig anvendelse skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 15 % af etagearealet.

Tilgængelighed

Som udgangspunkt skal udearealerne udføres i overensstemmelse med DS 105 og 'Færdselsarealer for alle - Håndbog i tilgængelighed', for at sikre tilgængelighed for alle.

Gennemtrængelige materialer skal udføres på en sådan måde, at



der opnås tilgængelighed for alle.

LAR

Lokalplanen giver mulighed for brug af LAR løsninger (Lokal afledning af regnvand), der kan ske på veje og stier, langs åbne grøfter og lignende. Der skal sikres passage på tværs af LAR anlæg. Nedsivning kan ske, hvor de geologiske forhold giver mulighed for det. Se nærmere under afsnit Spildevandsplanlægning s. 15.

Bevægelsesstrategi

Hillerød Kommune har som et led i Lokale- og Anlægsfondens og Naturstyrelsens projekt "bevægelse i alle planer" udarbejdet en bevægelsesstrategi, hvis formål er at sætte fokus på at fremme motion og bevægelse gennem planlægningen. Helhedsplanen for Ullerødbyen arbejder med forskellige bevægelsestiltag i form af stier med offentlig adgang og forskellige aktiviteter ved stisystemernes krydsninger samt i det fælles landskab. Denne lokalplan sikrer således muligheden for at implementere bevægelsesfremmende foranstaltninger i tråd med bevægelsesstrategien.

Hillerød Kommune har med afsæt i bevægelsesstrategien udarbejdet et ringstiprojekt. Den yderste ringsti; 'Naturstien' løber igenem det fælles landskab i Ullerødbyen. På naturstien er der særligt fokus på oplevelser, fortælling og formidling. Naturstiens primære målgruppe er naturentusiaster, familier og motionister. Fokus og målgruppe på naturstien er forenelig med helhedsplanen for Ullerødbyen og denne lokalplan udlægger stiforbindelser, der kobles på 'Naturstien'.

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.

Den trelængede gård, Moseholmvej 10 er i SAVE-registreringen vurderet til en middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 4). I forbindelse med lokalplanlægning skal det vurderes, om bygninger med middel bevaringsværdi er bevaringsværdige eller ej.

Taget på gården er faldet sammen og gården er i generelt i meget ringe stand. Huset udpeges ikke som bevaringsværdigt i lokalplanen og tillades nedrevet.

Byøkologi og Ressourcer

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

Byrådet opfordrer til at indtænke solfangere, solceller og andre

miljøtekniske anlæg i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Et mindre areal i den nordøstlige del af området på knap 3 ha er beliggende indenfor boringsnært beskyttelsesområde. Det øvrige område er beliggende inden for indvindingsoplandet til Æbelholt Kildeplads til Slangerup Vandværk.

OSD og indvindingsoplande bør så vidt muligt friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse. Store dele af Nordsjælland og stort set hele Hillerød Kommune er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget medfører ikke en ændring i anvendelsen, der kan forventes at påvirke drikkevandsressourcerne lokalt.

Det vurderes, at byudviklingsområdets anvendelse er listet på tilladelseslisten, liste 1 på bilag 1 (boliger, børneinstitutioner, rekreative anlæg) til den statslige udmelding om vandplanernes retningslinjer 40 og 41. Statens kortlægning viser, at der ikke er udpeget NFI område inden for lokalplanens område.

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

Hillerød Kommune vurderer, at der kan ske delvis nedsivning via bl.a. filterjord i det sekundære grundvand, der pga. højt grundvandspejl afleder til områdets vandløb og søer i overensstemmelse med vandplan, kommuneplan og spildevandsplan.

Opsamling af regnvand

Det er prioriteret i Kommuneplanen og i Spildevandsplanen, at tagvand på boliger, så vidt muligt, skal genanvendes til toilet-skyl og tøjvask. Lokalplanen stiller krav om opsamling af regnvand til brug for toilet-skyl og tøjvask. Regnvandsanlæg skal stilles op af en autoriseret VVS-installatør og tilsluttes kloaksystemet af en autoriseret kloakmester. Regnvandsanlæg skal følge de til enhver tid gældende retningslinjer, som ved denne lokalplans udarbejdelse er angivet i rørcenter-anvisning 003 "Brug af regnvand til wc-skyl og vaskemaskiner i boliger".

Det betyder, at der til tage og afløb skal anvendes materialer, der egner sig til opsamling og genanvendelse.

Ved bebyggelser med grønne tage kan opsamling af tagvand til



genanvendelse være uhensigtsmæssig og kravet om opsamling kan i så fald fraviges.

Spildevandsplanlægning

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 grundvandspejl 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 regnvandssystem eller vandløb/sø svarende til naturlig afstrømning beregnet for en '5 årsregn' for al regnvand.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Ullerød og Alsønderup Vandværk.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes DONG's forsyningsnet.

Varmeplanlægning

En mindre del af området i det nordøstlige område er beliggende indenfor et varmeplanlagt område, som er godkendt i henhold til Varmeforsyningsloven. Området er godkendt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme med tilslutningspligt.

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

Det øvrige område er ikke varmeplanlagt og der skal udarbejdes et varmeprojekt inden lokalplanens godkendelse.

Affaldshåndtering

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

Andre planforhold

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplan 60 for et erhvervsområde i Ullerød, vedtaget af Hillerød Byråd den 28. august 1986, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 400 for Ullerød Nord.

Lokalplan 336 for Ullerødbyen Syd, Bykvarter Vest vedtaget af Hillerød Byråd den 21. juni 2006, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 400 for Ullerød Nord.

Rammelokalplan 334 for Ullerødbyen Syd vedtaget af Hillerød Byråd den 21. juni 2006, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 400 for Ullerød Nord.

Deklarationer

Følgende servitut bortfalder som følge af indholdsmæssig uforenelighed med lokalplan 400 jf. planlovens § 18.

- Deklaration vedrørende bebyggelse og benyttelse mv. lyst den 17. juni 2004 på matr. nr. 5q Ullerød By, Ullerød

Der er tinglyst en servitut med et bælte på 2x5 m om en fordelingsledning (gasledning) som ligger i nord-sydgående retning. Ledningen er vist på kortbilag A.

Der er tinglyste vejbyggelinjer på Hillerødmotorvejens forlængelse og Isterødvejen på henholdsvis 50 og 25 m målt fra vejmidte.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Nordsjællands Folkemuseum vurderer, at muligheden for at finde skjulte fortidsminder i Ullerød Nord som samlet område, er meget høj.

Indenfor området er der en række fund fra tidligere tider. I den sydvestlige del er der således fundet flere jordovne og en brandgrav fra tiden mellem 500 f. Kr. og 160 e. Kr. (Sb. 010508-27). Og i den nordvestlige del er der fundet flere områder med jordovne fra tiden mellem 1100 f. Kr. og år 0, samt løsfund fra ældre og yngre stenalder, dvs. tiden mellem ca. 9500-1700 f. Kr. (Sb. 010501-12 og 18).

Udenfor selve arealet er der undersøgt en omfattende boplads fra begyndelsen af yngre stenalder, dvs. tiden omkring 3500-300 f. Kr., i forbindelse anlæggelsen af Ullerødbyen Syd (Sb. 010508-21). Dertil kommer løsfund på markerne omkring fra samme periode, samt en sløjfet dysse under, eller ved, Ullerød Mølle (Sb. 010508-02).

Der har således været ganske megen aktivitet både indenfor og omkring det berørte areal i oldtiden, og det må anses for sandsynligt, at man påtræffe yderligere fund ved realisering af jord- eller anlægsarbejde indenfor lokalplansområdet.

For at undgå, at eventuelle skjulte fortidsminder først erkendes



i anlægsfasen, og dermed forsinker og fordyrer denne, anbefaler Museet, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for jord- eller anlægsarbejde på arealet. Denne skal afklare hvorvidt der er skjulte fortidsminder, samt afgrænse disse med henblik på nøddugraving.

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

Ifølge § 29 a, stk. 1, må tilstanden af sten- og jorddiger ikke ændres. Der er dog mulighed for, at Hillerød Kommune kan dispensere fra forbuddet i særlige tilfælde, jf. museumslovens § 29 j, stk. 2.

Forurening

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

Forurening

Vejområdet, hvor Hejrevej møder Tulstrupvej er registreret som kortlagt på vidensniveau 2, hvilket betyder, at denne del af området forventes at være forurennet.

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

Når landzoneareal inddrages i byzonen ved lokalplanlægning vil arealet automatisk blive en del af områdeklassificeringen. Der foretages derfor ved inddragelsen en vurdering af, om området kan udtages af områdeklassificeringen. I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan, er det vurderet at det nye byområde kan udtages af områdeklassificeringen.

Støjforhold

Nordøst for lokalplanområdet ligger der et erhvervsområde. Kombinationen af boliger og erhverv kan give anledning til konflikter mellem de forskellige anvendelser i de enkelte bygninger. Der kan typisk opstå gener i form af støj eller lugt fra virksomhederne og lignende.

For at forebygge lugt- og støjgener, skal det ved etablering af aktiviteterne i lokalplanområdet sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledninger om ekstern støj fra virksomheder.

Det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 - Støj fra veje).

Der gøres opmærksom på, at udendørs opholdsarealer er defineret som støjfølsom anvendelse hvorfor grænseværdierne skal overholdes jf. samme vejledning. Såfremt grænseværdierne ikke umiddelbart kan overholdes, skal det dokumenteres at grænseværdierne kan overholdes ved hjælp af støjafskærmende foran-

staltninger fx. ved hjælp af støjvold, støjhegn eller begrænsning af støj ved støjkilder.

Krav til det indendørs støjniveau er fastsat i Bygningsreglementet, og skal dokumenteres overholdt i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Naturbeskyttelsesloven

Der er registreret § 3 beskyttet natur flere steder i området. Det drejer sig om 11 søer og 6 moser. Pøleå, som ligeledes er beskyttet efter § 3, gennemskærer den nordøstlige del af lokalplanområdet over en strækning på ca. 170 m.

Naturbeskyttelsen betyder, at der ikke må foretages ændringer i områdernes tilstand. Tilstandsændringer kan fx være ændring af vådområdernes vandspejl, etablering af byggeri og anlæg eller lignende. Hillerød Kommune kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen.

Flere af søerne og moserne er levested for spidssnudet frø, som er strengt beskyttet jf. EU's habitatdirektiv.

Områderne til placering af bebyggelse er disponeret på de højest liggende steder, således at indgreb i den beskyttede natur minimeres mest muligt.

Hel eller delvis nedlæggelse af beskyttede naturområder kan kun ske efter konkret tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Naturbeskyttelse behandles som et særskilt emne i den miljøvurdering, der er udarbejdet for planen.

Vandløbslovgivning

Freersvanggrøften og Stenfeltlillegrøften er offentlige vandløb der er omfattet af vandløbsloven. Vedligeholdelsen af vandløbene administreres af Hillerød Kommune. Vandløbene er omfattet af bestemmelserne i regulativ for Stenfeltlillegrøften og Freersvanggrøften. Regulativet med redegørelse samt kortbilag kan ses på kommunens hjemmeside.

Regulativet fastsætter, at der ikke kan etableres byggeri og anlæg nærmere vandløbet end 5 m fra de åbne dele af vandløbnes øverste kant uden kommunens tilladelse, tilsvarende ikke nærmere end 2 meter fra midten af de rørlagte vandløbsstrækninger. Lokalplanen giver mulighed for at fritlægge rørlagte dele af vandløbene og dermed ændre (regulere) vandløbenes forløb.

Regulering af vandløbene kræver en forudgående tilladelse fra Hillerød Kommune efter vandløbslovens § 17. Ved regulering forstås ændring af vandløbets skikkelse, herunder forløb, bredde, bundkote og skråningsanlæg. Reguleringen ikke må forringe na-



tur- og miljøtilstanden og kun kan ske i det omfang, der er foreneligt med målsætningen for vandløbene.

Kommunen skal efter en tilladelse til regulering af vandløb udarbejde et tillægsregulativ efter reglerne om tilvejebringelse af regulativer. Broer og lignende over vandløb må ikke anlægges eller ændres uden tilladelse fra Hillerød Kommune. For øvrige bestemmelser henvises til regulativet.

Konsekvensvurdering Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Natura2000 er et europæisk økologisk netværk af beskyttede naturområder, der skal bidrage til at øge biodiversiteten i EU. I overensstemmelse med EF-direktivet, er der udpeget habitatområder og fuglebeskyttelsesområder (Natura2000-område), der omfatter en række af kommunens biologisk set bedste naturområder med levesteder og arter af betydning i europæisk sammenhæng.

Jævnfør bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan kommunen ikke meddele tilladelse, dispensation eller godkendelse til projekter, der kan skade et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For planer der kan påvirke et Natura2000-område, skal der udarbejdes en konsekvensvurdering. Derfor skal det vurderes, om og hvordan planen kan påvirke Natura2000-området (se miljørapporten).

Lokalplanen ligger ikke i Natura2000-område, men umiddelbart nord for ligger Natura2000-område nr. 133 Gribskov, Esrum Sø og Snævret skov. De nærmeste kortlagte habitatnaturtyper (Bøg på muld og Elle- askeskov) ligger ca. 600 meter nordøst for lokalplanområdet.

Hvæpsevåge, sortspætte, fiskeørn og isfugl, som er på Natura2000-områdets udpegningsgrundlag, er kendt fra området omkring Strødam Engsø og Strødam Reservatet, som ligger umiddelbart nordøst for lokalplanområdet. Hvæpsevåge, sortspætte, fiskeørn er knyttet til Strødam Reservatet der ligger ca. 1 km nordøst for lokalplanområdet og isfugl har enkelte år ynglet i en mindre grøft i Strødam Mose ca. 500 m nord for lokalplanområdet.

Da lokalplanområdet ikke ligger indenfor Natura2000-området og da der er en vis afstand til habitatnaturtyper og levesteder for arter på udpegningsgrundlaget vurderes det, at realisering af lokalplanen ikke vil påvirke de arter og naturtyper der er på udpegningsgrundlaget væsentligt.

Bilag IV-arter

I EF-habitatdirektivets bilag IVa er listet en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæg-

gelse. Beskyttelsen af dyrene omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overvintringssteder m.m. Levestederne skal beskyttes, uanset om de ligger inde i eller uden for internationale naturbeskyttelsesområder eller andre beskyttede områder.

Bilag IV-arten spidssnudet frø yngler i 15 af sø- og moseområderne i lokalplanområdet.

Planen tager i begrænset omfang hensyn til forekomsterne af beskyttede arter. Således forudsætter planen bl.a. nedlæggelse af det vigtigste ynglested for spidssnudet frø i området. Disse forudsætninger sætter krav om implementering af afværgeforanstaltninger.

På dette grundlag er defineret en række afværgeforanstaltninger som er behandlet i miljøvurderingen. Disse forslag indebærer bl.a. at der udføres målrettet naturpleje for spidssnudet frø indenfor de ubebyggede arealer. Det forudsættes, at disse forslag efterfølgende håndhæves.

Det konkluderes på denne baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for beskyttede arter. Dette forudsætter korrekt og tilstrækkelig implementering af de beskrevne hensyn og afværgeforanstaltninger.

Miljøvurdering

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 4 til Miljøvurderingslovens pkt. 10 stk. b (anlægsarbejder i byzone), pkt. 10 stk. e (bygning af veje) og pkt. 11 stk. b (anlæg til bortskaffelse af affald).

By og Miljø har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, § 4, stk. 2 og bilag 2. Konklusionen på screeningen er, at lokalplanen vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 gennemført en miljøvurdering af lokalplan 400 og kommuneplantillæg nr. 15.

Miljøvurderingen / miljørapporten offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget i en periode på mindst 8 uger jf. Miljøvurderingslovens § 8.

Forud for udarbejdelse af miljøvurderingen blev der gennemført en scoping. Scoping blev udsendt med angivelse af, at der ville blive lagt særlig vægt på følgende parametre i miljørapporten

- Beskyttede naturområder
- Trafikforhold
- Trafikstøj ved Hillerød motorvejens forlængelse
- Grundvandsinteresser



Scopingperioden forløb fra den 24. april til og med den 8. maj 2015 og var udsendt til følgende myndigheder: Museum Nordsjælland, Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, Hillerød Forsyning, samt internt i Hillerød Kommune til natur, miljø samt Trafik, Vej og Park.

Der indkom ingen kommentarer til scopinggen.

Efter gennemførelsen af scopinggen er Hillerød Kommune blevet opmærksom på, at de erhvervsmæssige aktiviteter i det tilgrænsende erhvervsområde øst for planområdet bør behandles som et væsentligt parameter, idet virksomhedernes støjniveau kan risikere at udgøre en miljøpåvirkning.

Miljørapport, ikke teknisk resumé

O-alternativ

Hvis planerne ikke tilvejebringes vil området stadig blive anvendt til landbrugsjord og græsningsareal. Områdets relativt dårlige tilgængelighed forbliver uændret og der etableres ikke nye rekreative områder for beboerne i vestbyen. De beskyttede naturarealer vil fortsat være omfattet af den kommunale plejeindsats, som har til formål at pleje og forbedre forholdene for de beskyttede arter. Anvendelsen som landbrugsjord og græsningsareal vil fortsætte og miljøpåvirkningen være uændret. Trafikpåvirkningen lokalt fra området vil ikke bidrage til en øget trafikbelastning på de omkringliggende veje.

Miljøforhold

Biologisk mangfoldighed

- Naturforhold

Der er registreret beskyttet natur indenfor området; åbne vandløb samt moser og vandhuller, hvoraf flere er ynglesteder for den beskyttede art, spidssnudet frø. De naturbeskyttede områder vil blive friholdt for bebyggelse og mindre anlæg. Der er desuden to korte strækninger af beskyttede sten- og jorddiger.

Bilag IV arten spidssnudet frø yngler i 15 af de beskyttede søer og moser. Der er desuden registreret 5 arter af flagermus, som alle er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes overordnet, at realisering af helhedsplanen vil kunne medføre indgreb i levestederne for spidssnudedede frøer og det gælder især lokaliteterne 37, 38 og 103, 104 og 105.

Som afværgeforanstaltning ved indgreb i frøernes yngle- og levesteder anbefales etablering af erstatningsvandhuller og ny- eller genetablering af vådområder og lavbundsarealer. Herudover skal der foretages naturpleje og etableres paddehegn og paddepassager, så spredningsveje og spredningskorridorer sikres.

Befolkningens levevilkår/sundhed/materielle goder

- Trafikstøj ved Hillerødmotorvejens forlængelse

I forbindelse med planlægningen af Ullerødbyen er der lavet beregninger af støjdbredelsen fra de overordnede veje omkring den nye bydel. Beregningerne viser, at der de fleste steder ikke er problemer med at overholde de gældende grænser om et maksimalt støjniveau på 58 dB ved de nye planlagte boligområder. Ved Hillerødmotorvejens forlængelse overskrides støjgrænserne.

Der skal etableres en støjvold i området mellem Hillerødmotorvejens forlængelse og stamvejen. Støjvolden etableres i mindst 6 meters højde og punktvis op til 15 m højde. Nordligst i området ved Hillerødmotorvejens forlængelse ligger der et større naturbeskyttet § 3 område, som forhindrer etablering af en støjvold. I dette område kan støjgrænserne sandsynligvis overholdes blot ved afstand og alternativt kan der opsættes en støjskærm. Det vurderes, at støjvolden samt afstand nordligst eller en støjskærm sikrer, at støjgrænserne kan overholdes.

- Erhvervsstøj

Øst for planområdet ligger et erhvervsområde, der bidrager med en miljøpåvirkning i form af trafikstøj, virksomhedsstøj og lugtgener. Støjgenerne kan mindskes ved at etablere en støjvold i området mellem erhvervsområdet og det nye boligområde og ved at lave yderligere afværgeforanstaltninger lokalt ved støjkilder på tagflader osv.

Jordbund og forurening

Jordhåndtering forudsættes at blive håndteret så gældende regler overholdes. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Vand, grundvand og overfladevand

- Grundvandsinteresser

Planområdet er beliggende indenfor OSD-område men er ikke beliggende i NFI-område. Lokalplanens anvendelser vil ikke være grundvandstruende.

Indtil ultimo 2015 hvor statens OSD-kortlægning forventes endelig gennemført for hele kommunen skal der tages udgangspunkt i de skærpede krav i NFI-områder, fx tekniske tiltag som veje med en tæt belægning indrettes med fald mod afløb, hvorfra der foregår en kontrolleret afledning, at spildevandsledninger skal være tætte og at regnvandsbassiner etableres med tæt bund.

Trafiksikkerhed/tryghed og trafikmønstre

- Trafikforhold

Der er lavet beregninger rettet mod en vurdering af den mest hensigtsmæssige placering af den nye stamvej i Ullerødbyen, som skal trafikforsyne området. Den bedste løsning er, når stamvejen

placeres vest for de nye boliger, langs Hillerødmotorvejens forlængelse.

Både Tulstrupvej og Frederiksværksgade forventes således at få mærkbart mere trafik end i dag. Den øgede trafik kan dog rummes inden for det eksisterende vejnet og forventes ikke at give trængselsproblemer.

Det skal sikres, at der ved boligerne er et maksimalt støjniveau på mindst 58 dB på mindst en af boligernes facader samt på primære udendørs opholdsarealer. Det indendørs støjniveau må jf. bygningsreglementets bestemmelser maks. være 30 dB. Der kan arbejdes med volde, skærme, særligt støjdæmpende vinduer mv.

Kulturarv, arkitektonisk- og arkæologisk arv samt landskabelige værdier

Kulturhistoriske forhold

Moseholmvej 10 er i SAVE-registreringen vurderet til en middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 4) og skal i forbindelse med planen vurderes for sin bevaringsgrad. Taget er faldet sammen og gården er i generelt i meget ringe stand. Huset udpeges ikke som bevaringsværdigt og tillades nedrevet. Museum Nordsjælland har udtalt, at de er enige i vurderingen.

Nordsjællands Folkemuseum vurderer, at muligheden for at finde skjulte fortidsminder i Ullerød Nord som samlet område, er meget høj. Det er aftalt med Museum Nordsjælland, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse forud for jord- eller anlægsarbejde på arealet. Hvis der i forbindelse med jord og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang,

der berører fortidsminder, og museet tilkaldes. Det sikres hermed, at kulturspor bevares for eftertiden.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen skal give det planmæssige grundlag for at udbygge en bydel med boliger, daginstitution, veje, stier og grønne områder. Området, som lokalplanen omfatter, udgør den nordlige del af bydelen Ullerød. Den sydlige del af Ullerødbyen er næsten udbygget og den nordlige del udgør den sidste etape af Ullerødbyen. Når Ullerødbyen er fuldt udbygget vil den indeholde omkring 1200 boliger, daginstitutioner og et bycenter med dagligvare- og udvalgs varebutikker samt liberalt erhverv.

Overordnet set er Ullerød Nord 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 samt et mindre erhvervsområde. De nye boligområder strækker sig ud i det fælles landskab som tunger.

Forud for udarbejdelsen af denne lokalplanen er der foretaget en konkretisering af helhedsplanen fra 2005 i form af en revideret helhedsplan for den nordlige del af Ullerødbyen. Den reviderede helhedsplan skal i videst muligt omfang sikre de, inden for området, udpegede § 3 beskyttede naturområder og øvrige arter i området. Planen skal også revideres efter hensyntagen til de anbefalinger, som er opstillet i forhold til klimaudfordringerne. Dvs. regnvandshåndtering er et centralt element i den reviderede helhedsplan.

Den reviderede helhedsplan bygger på en organisering med seks boliggrupper, der så vidt muligt placeres hvor terrænet er højt - og hermed væk fra de lavtliggende § 3 beskyttede naturområder - mens det store fælles landskabsrum og ubebyggede arealer ligger lavest i området. Dette betyder, at regnvand vil blive afledt fra de højtliggende bebyggede områder og løbe til de lavereliggende rekreative områder.

Boligtperne er organiseret, så størstedelen af bydelens åben-lav boliger er orienteret mod det store fælles landskabsrum. Bag disse ligger områdets tæt-lav boliger, som visse steder organiseres omkring nogle § 3 beskyttede naturområder. For at sikre landskabelig forbindelse mellem de beskyttede områder og det store fælles landskab etableres der grønne kiler imellem disse. Både de beskyttede naturområder og de grønne kiler skal friholdes for bebyggelse. Princippet om boligtypernes organisering skal sikre, at alle boliger ligger tæt på natur uanset placeringen i bydelen. Der ved blandes boligtyperne i de fleste 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 mindselse af ressourceforbrug.

Lokalplanen skal give mulighed for at der kan opføres eksperimenterende byggeri med høj arkitektonisk værdi. Derfor arbejdes der generelt i planen med få begrænsninger på materialesiden og specifikt i et område i nord, hvor der ikke er særlige krav til materialer. Desuden er der områder, hvor der arbejdes med forskudte plan og derigennem anderledes arkitektoniske løsninger.



Visualisering af fritlagt vandløb og cykelsti i det store fælles landskab

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. Freersvanggrøften, der løber rørlagt igennem området i nordsydgående retning, vil blive fritlagt og slynget igennem det store landskabsrum som et gennemgående blå element. Der vil blive anlagt et forsinkelsesbassin, udformet som en sø samt et yderligere forsinkelsesbassin, i den nordligste del af området i forbindelse med Freersvanggrøften.



Visualisering af forsinkelsesbassin

Afskærmningen mellem områdets åben-lav boliggrunde og det store fælles landskab er udarbejdet efter et fælles princip for hele den nordlige del af Ullerødbyen. Det fælles princip sikrer området



LAR anlæg

Spildevandsplan 2013-2016 har bestemmelser om etablering af LAR anlæg med hensyn til etablering, forsinkelse, rensning, vedligeholdelse osv.

sin egen identitet samt en landskabelig kvalitet, der giver en god helhedsvirkning. Mellem grundene og ud til det store fælles landskab skal der placeres hække som definerer og "tegner" boligområdernes organiske former ud i landskabet, mens den mere åbne og spredte beplantning i det store fælles landskab skal udgøre et landskabeligt modspil til boligområderne.

Bearbejdningen af områdets kuperede terræn udgør et centralt emne i lokalplanen. Dette først og fremmest for at sikre at området disponeres, så det i videst muligt omfang følger det eksisterende terræn for at undgå planerede og terrasserede områder. Dernæst for at sikre en sammenhæng i den terrænmæssige bearbejdning. Der opstilles således bestemmelser for, at støttemure skal etableres med kampesten og at de må have en maks. højde på 0,6 m.

For at sikre afvandingen af lokalplanområdet både til hverdag og i situationer med ekstremregn og lignende vil der blive udført nogle tiltag, så området kan håndtere klimaudfordringerne. Tiltagene omfatter bl.a. fritlægning af Freersvanggrøften, etablering af et forsinkelsesbassin/sø, veje og stier der fungerer som vandføringsveje/skybrudsveje i situationer med ekstremregn samt andre LAR anlæg.

Mellem bydelen og Hillerødmotorvejens forlængelse etableres en støjvold. Der kan etableres en sti på støjvolden, så volden kan anvendes som rekreativt element i den nye bydel. Der etableres endvidere en lille støjvold imellem bydelen og stamvejen samt en støjvold mellem det østforliggende erhvervsområde og bydelen.

Bydelen vejbetjenes af en ny stamvej, som anlægges langs støjvolden i områdets vestlige og nordlige del. Stamvejen kobles på Frederiksværksgade i syd og Tulstrupvej i nord. De enkelte boligområder vejbetjenes via boligveje, der kobles på den nye stamvej. I boligområderne er boligvejene udformet med fortov i den ene side og plads til gæsteparkering, vejtræer, LAR anlæg og indkørsler i den anden side. Boligvejenes forløb er afpasset bydelens organiske form i forhold til landskabet. Samtidig er forløbet planlagt så lange lige strækninger undgås og der derved indbygges en naturlig hastighedsdæmpende effekt. Der er som udgangspunkt ikke blinde boligveje i områderne. Derved afvikles trafikken bedre og vendepladser undgås.



Visualisering af boligvej



Lokalplanens bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formål

Lokalplanens formål er

- at skabe det planmæssige grundlag for en ny, varieret og attraktiv bydel med boliger, daginstitutioner og grønne områder som en del af bydelen Ullerødbyen,
- at skabe en klar struktur med boligområder, der strækker sig som tunger ud i et stort fælles landskab, således at flest mulige boliger kommer til at ligge ud til landskabet og at grønne og rekreative kvaliteter kommer til at præge hele bydelen,
- at fastlægge principperne for den matrikulære plan for bydelens udstykning,
- at sikre bløde, naturlige terrænmæssige overgange særligt imellem det store fælles landskab og de åben-lav boliggrunde som ligger ud til landskabet,
- at sikre, at alle tæt-lav boligområder bebygges og disponeres omkring grønne kiler, der skal have en størrelse, så de kan være anvendelige som fælles sociale og fysiske opholdsarealer for beboerne,
- at muliggøre anlæg af støjreducerende afskærmning langs Hillerødmotorvejens forlængelse og mod andre støjkilder,
- at udlægge areal til en offentlig stamvej, med tilslutningsanlæg på Frederiksværksgade og Tulstrupvej samt at udlægge areal til offentligt cykelstisystem i det store fælles landskab,
- 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 boligområder, naboer og det store fælles landskab via et sammenhængende stinet,
- at der i det store fælles landskab sikres etablering af et forsinkelsesbassin udformet som en sø til håndtering af regnvand,
- at sikre afvandingen af lokalplanområdet både til hver dag og i situationer med ekstremregn med tiltag, så området kan håndtere klimaudfordringerne.

**Note § 3.1**

Åben-lav boligbebyggelse er fritliggende parcelhuse eller villaer, 'som man kan gå rundt om'. Det gælder også, selv om der sker en form for sammenbygning ved, at der placeres garage mellem beboelsesbygningen og skel.

Note § 3.1

Tæt-lav boligbebyggelse er huse, som helt eller delvist er bygget sammen med ét eller flere huse af tilsvarende art (kædehuse, rækkehuse, dobbelthuse og lignende) med lodret lejligheds-skel. Tæt-lav boliger kan være i flere plan/etager.

Note § 3.1

Etageboligbebyggelse er bebyggelse i 2 eller flere etager med boliger, der ligger ovenpå hinanden, med vandret skel.

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 åbenlav 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

Fællesanlæg er anlæg, der udnyttes af flere ejere i fællesskab, fx arealer til ophold, parkering, fælleshus, varmekørsyning mv.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 1aa Ullerød By, Tjæreby, 2am, 2b, 3v, 4b, 5b, 5d, 5g, 5n, 5q, 5ft, 5hn, 5hi, 6b, 6bm, 23a, 23b og 27 Ullerød By, Ullerød samt del af matr. nr. 4b Tulstrup By, Alsønderup, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Herudover omfatter lokalplanområdet dele af de offentlige vejarealer med litra "ai" og "b" (Frederiksværksgade), "i" (Tulstrupvej/Hejrevej) og "t" (Falkevej).

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1-14 som vist på kortbilag B.

2.3 Zonestatus

Matr. nr. 23b og 6 bm Ullerød By, Ullerød (delområde 11) fastholdes i landzone.

Ved Byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan 400 overføres den resterende del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

2.4. Bonusvirkning

For delområde 11 gælder, at lokalplanen erstatter de landzonetiladelser, som vil være påkrævet for lokalplanens virkeliggørelse i henhold til planlovens § 15, stk. 4.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse delområder

Delområde 1, 2, 4, 5, 7 og 8 må kun anvendes til åben-lav enfamilieboliger samt eventuelle fællesanlæg. Der kan ikke opføres dobbelthuse.

Delområde 3 og 6 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg samt grønne arealer.

Delområde 9 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, etagebebyggelse, fællesanlæg samt grønne arealer.

Delområde 10 må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitutioner, foreningsaktiviteter og fællesanlæg. Der må ikke være regionale institutionsformål og uddannelsesformål. Hvis det offentlige formål ophører, kan der etableres tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 11 må kun anvendes til rekreativt område og fritids-



formål.

Delområde 12 må kun anvendes til ubebygget afstandszone i forhold til overordnede veje. Afstandszonen må anvendes til støjvold mod Hillerød motorvejens forlængelse med rekreative anlæg, sti, beplantning, anlæg til solenergiproduktion og andre tekniske anlæg.

Delområde 13 må kun anvendes til åben-lav boligformål.

Delområde 14 må kun må kun anvendes til samlet rekreativt naturområde med offentlig adgang, der skal fungere som et stort fælles landskab for bydelen. Området må indrettes med anlæg til fritidsaktiviteter såsom naturlegeplads, boldbaner og basketbaner. Der må endvidere anlægges søer, vandløb og støj-anlæg mod erhvervsområdet.

3.2 Anvendelse generelt

Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

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

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

I delområde 1, 2, 4, 5, 7, 8 og 13 skal udstykning i princippet foretages i overensstemmelse med den på kortbilag C viste struktur i udstykningsplanen.

4.2 Grundstørrelse

I delområde 1, 2, 4, 5, 7 og 8 skal ejendomme udstykkes med en grundstørrelse på mindst 750 m² og maks. 1200 m².

4.3 Udstykning

I delområde 3, 6 og 9 må der foretages udstykning som storparceller svarende til delområdernes udstrækning jf. kortbilag B. 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 fælles udendørs opholdsarealer og som minimum skal de arealer, der er vist som grønne kiler på kortbilag C friholdes til fællesarealer.

4.4 Udstykning af veje og stier

Veje vist på kortbilag B skal have egne matrikler.

Følgende cykelstier, der også er vist på kortbilag B, skal udmatri-

Note § 3.1.

Delområde 13 er bebygget med eksisterende ejendomme der anvendes til boligformål. Ejendommene medtages i lokalplanen for at overføre arealerne til byzone, ligesom de omkringliggende ejendomme ligger i byzone. Anvendelsen kan fortsætte uændret og lokalplanen opsætter ikke yderligere bestemmelser for delområdet.

Note § 3.2.

LAR står for Lokal Afledning af Regnvand.

Note § 4.1

Med "i princippet" menes, at skelgrænserne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af grundenes placering. Der kan således tilføjes eller udtages enkelte matrikler ud fra en detaljeret udstykningsplan, hvis udstykningsprincippet vist på illustrationsplanen følges. Se også note til § 5.5 boligstier.

Note § 4.1

Den viste udstykningsplan på kortbilag C giver for delområde 1, 2, 4, 5, 7 og 8 en gennemsnitlig str. på 934 m² pr. parcelhusgrund i et spænd fra 750 m² til 1200 m².

kuleres enten selvstændigt eller som del af boligvejmatrikel: a-b og c-d.

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

Stier i delområde 14 (landskabet) skal ikke udmatrikuleres. Undtaget herfor er cykelstierne a-b og c-d.

4.5 Udstykning til 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 Veje

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via 2 hovedadgangspunkter jf. kortbilag B:

- kobling mellem stamvejen og Frederiksværksgade,
- kobling mellem stamvejen og Tulstrupvej.

Vejadgang til delområde 11 (fritidsformål) skal som vist på kortbilag B ske fra Hejrevej i en trafikikker afstand fra Hejrevejs tilslutning på Tulstrupvej.

5.2 Stamvej

Der skal udlægges areal til en stamvej, som vist på kortbilag B, der giver vejadgang til boligveje.

Stamvejen udlægges med et vejprofil på 17 m.

Stamvejen dimensioneres ud fra en kørt hastighed på 40 km/t. Vejens tracé skal tage udgangspunkt i det naturlige, esisterende terræn for at understøtte den visuelle opfattelse af landskabets naturlige bevægelser.

Ved stamvejens tilslutning til Frederiksværksgade skal der laves et tilslutningsanlæg, der skal skabe den trafikale sammenhæng mellem stamvejen i den nordlige del af Ullerødbyen og Månepletvej; stamvejen i den sydlige del af Ullerødbyen. Tilslutningsanlægget skal udføres som en trafikikker løsning som fx en rundkørsel. Placeringen af tilslutningen fremgår af kortbilag B.

Ved stamvejens tilslutning til Tulstrupvej skal der laves et tilslutningsanlæg, der skal skabe den trafikale sammenhæng mellem stamvejen og Tulstrupvej. Tilslutningsanlægget skal udføres med en trafikikker løsning som fx en rundkørsel. Placeringen af rundkørslen fremgår af kortbilag B.

Note § 5.2

Stamvejen udlægges som offentlig vej.
Boligveje udlægges som private fællesveje.

Hejrevej skal, nærmest Tulstrupvej, forlægges, så den møder Tulstrupvej i et T-kryds i en trafikikker afstand fra ny rundkørsel.

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. Boligvejen dimensioneres ud fra en kørt hastighed på maks. 30 km/t. Boligvejene skal udformes, så der er mulighed for cirkulation og uden blinde veje.

Boligveje skal udlægges med et profil på 10 meter og anlægges, som vist på kortbilag D. Der skal udføres et fortov på maks. 1,6 m, en kørebanebredde på maks. 5 m eller alternativt med 4,5 m asfalt og 0,5 m græsarmering. I vejens modsatte side af fortovet skal der anlægges 3 m grøn rabat til gæsteparkering, vejtræer, indkørsler og LAR anlæg.

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.

I kurver kan kørebanebredden øges, så renovationsbiler mv. kan komme rundt.

5.4 Veje

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.

5.5 Stier

Der skal udlægges areal til en række stier, som vist på kortbilag B. Stierne etableres i 4 kategorier; interne stier, boligstier, naturstier og offentlige cykelstier.

Interne stier placeres i delområde 3, 6 og 9 og skal forbinde storparcellerne internt samt med boligstierne.

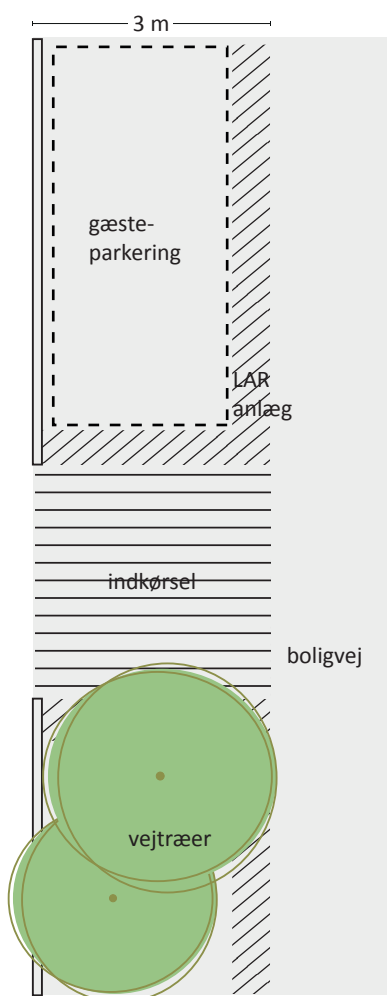
Boligstier skal som vist på kortbilag B forbinde boligvejene og de interne stier med det store fælles landskab og løber som passager mellem parcelhusgrunde.

Naturstier skal som vist på kortbilag B etableres i det store fælles landskab og skal forbinde stisystemet fra boligområderne med det fælles landskab. Naturstierne skal endvidere sikre forbindelse mellem lokalplanområdet og dets omgivelser. Der kan endvidere etableres en natursti i delområde 12 (støjvolden).

Der skal som vist på kortbilag B etableres offentlige cykelstier

Note § 5.3 og 5.5

Boligvejene og boligstierne fungerer også som vandføringsveje i situationer med ekstremregn. Boligstiernes placering vil fastlagt ud fra områdets koterings.



Princip for 3 m grøn rabat

gennem det store fælles landskab som forbinder lokalplanområdet med sti til Tulstrup, sti til Strødamkvarteret, sti til Ullerød Syd og Frederiksværksgade, stier der fører til Ålholmskolen og sti til Sophienborgområdet/Sophienborg skole. Cykelstierne danner tilsammen rygraden i bydelens stisystem.

Placeringen af stierne kan afvige fra forløbet vist på kortbilag B, hvis der derved opnås en lige så god eller bedre stibetjening af området. Herudover forventes det, at der bliver en række trådte stier i det store fælles landskab.

Cykelstierne skal udlægges med en bredde på 5 m og anlægges med en bredde på 3 m. Øvrige stier skal udlægges med en bredde på 3 m. Hvor stierne udføres med en asfaltbelægning skal asfaltbelægningen anlægges med minimum 2,5 m bredde.

Følgende stier anlægges med asfaltbelægning (placering fremgår af kortbilag B): a-b og c1/c2-d

Øvrige stier anlægges i grus med samme udtryk som til stierne i landskabet.

Der skal være offentlig adgang på alle stier.

5.6 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. Herudover skal der for øvrig anvendelse, dvs. offentligt formål og fritidsformål, udlægges arealer svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² etagemeter.

5.7 P-normer for Handicapparkering, MC- og cykelparkering

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.

I delområde 9 og 10 skal der indrettes 1 handicapparkeringsplads pr. 20 parkeringspladser.

I delområde 9 skal der, hvis der opføres etageboliger, sikres areal til cykelparkering nær boligernes indgange svarende til 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

I delområde 10 skal der etableres samlede områder nær indgange til cykelparkering, svarende til 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etagemeter. Cykelparkeringen skal tilpasses bebyggelsens ydre fremtræden og kan etableres som overdækkede arealer.

5.8 Befæstelse

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en

**Note 5.9**

Læs mere og statens OSD-kortlægning i redegørelsens afsnit om grundvandsinteresser.

Note 6.1

Steder, hvor nye veje krydser fordelingsledningen (gasledningen langs Hillerødmotorvejens forlængelse) oplyses det, at der ikke må ske negativ terrænregulering.

Note 6.3

Læs mere om nærmere vejledninger om etablering af anlæg til opsamling af regnvand i redegørelsens afsnit om Opsamling af regnvand.

tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning, se dog § 5.9.

5.9 Befæstelse

Statens kortlægning viser, at lokalplanområdet er et mindre sårbart område. Der kan derfor, hvis muligt, etableres permeable belægninger, eller ske synlig afledning af regnvand på overfladen i trug, render eller lignende langs vejarealer og på parkeringspladser.

Hvor boligvejene passerer de grønne kiler, som vist på kortbilag B, kan de befæstes med permeabel belægning eller anden belægning med et grønt udtryk.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Ledninger

Der er indenfor lokalplanens område el-, it-, tele-, varme-, vand-, gas og kloakledninger. Gasledning med tilhørende elkabler ligger langs Hillerødmotorvejens forlængelse og overordnede ledninger for vand og en spildevandsledning krydser det store fælles landskab. Ledningerne ligger endvidere indenfor vejarealerne i Frederiksværksgade og Tulstrupvej. Der er tele- og vandledninger der ligger i skellet mellem matr. nr. 3lp og 5d, Ullerød By, Ullerød og vandledning der krydser matr. nr. 5d, Ullerød By, Ullerød. Eventuelle omlægninger i forbindelse med byggemodning skal aftales med ledningsejerne.

6.2 Ledninger

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

6.3 Opsamling af regnvand

Ved alle former for nyopført boligbebyggelse (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. Kravet kan fraviges, hvis boligbebyggelser opføres med grønne tage.

6.4 Afledning af regnvand

Afledning af øvrigt regnvand fra tage og befæstede arealer skal følge spildevandsplanens bestemmelser.

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

Note § 7.1

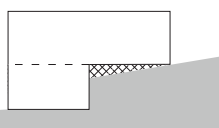
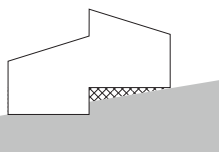
Bygningen Moseholmvej 10 har en bevaringsværdi 4. Bygninger, der i SAVE-registreringen har værdien 4 (middel bevaringsværdi) skal i forbindelse med lokalplanlægning vurderes for deres bevaringsgrad.

Note § 8.1

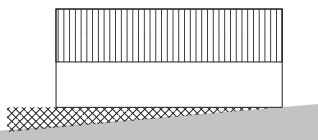
I delområde 3, 6 og 9 er det en forudsætning for fuld udnyttelse af byggeriet, at krav til opholds- og parkeringsarealer kan overholdes. Bygges der i ét plan kan dette nogle steder være en udfordring, der kan løses ved at bygge i to etager.

Note § 8.1

Med "i kombination" menes, at der inden for den enkelte bebyggelse kan blandes tæt-lav og etagebebyggelse, så der fx opføres et to-plans rækkehus med lejligheder ovenpå.



Princip for placering af åben-lav bolig med to gulvkoter enten forskudt 1/2 etage eller som et kombineret ét-plans- og toplanshus.



Princip for placering af åben-lav bolig med én guldkote

6.5 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

§ 7 Bevaring**7.1 Bevaringsværdig bebyggelse**

Bygningen Moseholmvej 10 er ikke udpeget som bevaringsværdigt byggeri, og tillades nedrevet.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering**8.1 Omfang**

Bebyggelsesprocenten må indenfor delområde 1, 2, 4, 5, 7 og 8 for åben-lav bebyggelse ikke overstige 30 % indenfor den enkelte grund.

Bebyggelsesprocenten må indenfor delområde 3 og 6 for tæt-lav boligbyggeri ikke overstige 40 % for delområdet under ét.

Bebyggelsesprocenten må indenfor delområde 9 for tæt-lav boligbyggeri ikke overstige 40 %. Hvis minimum en 1/3 af byggeriet inden for delområdet opføres som etageboligbyggeri i kombination med tæt-lav boligbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 60 % for delområdet under ét.

Den samlede bebyggelsesprocent for delområde 10 (offentligt formål) må max. være på 40%.

8.2 Placering, åben-lav boligbyggeri

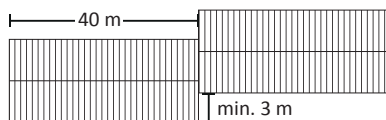
Åben lav boligbyggeri i delområde 1, 2, 4, 5, og 8 skal udføres efter følgende principper.

Åben-lav boliger, der i områderne vist på kortbilag C, placeres på grunde med stort terrænspring, skal optage terrænet med min. to gulvkoter

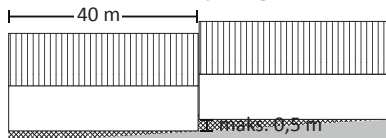
- enten ved at forskyde boligen 1/2 etage
- eller ved at etablere en bolig, der fra boligvejen fremstår som et et-planshus og fra det store fælles landskab fremstår som et to-planshus.

Bestemmelsen skal sikre, at boligerne udføres, så de tilpasser sig landskabet og der må derfor ikke etableres boliger med én gulvkote.

Øvrige boliger i delområderne kan udføres med én gulvkote, men hvor terrænet taler for det henstilles der til, at boligbebyggelsen udføres forskudt med to gulvkoter, så de tilpasser sig landskabet.



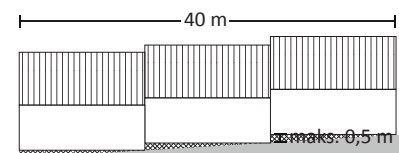
Princip for placering af tæt-lav bolig med horizontal forskydning



Princip for placering af tæt-lav bolig med vertikal forskydning

Note § 8.3

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



Princip for forskydning af tagrygge inden for en 40 m stangbebyggelse

8.3 Placering, tæt-lav boligbyggeri

Tæt-lav boligbyggeri og etageboligbyggeri i delområde 3, 6 og 9 skal placeres inden for de udlagte byggezoner, der fremgår af kortbilag C. Inden for byggezonerne kan også placeres tilhørende private haver. Private haver må ikke placeres uden for byggezonerne.

Tæt-lav boliger kan opføres som kædehuse, rækkehuse, dobbelthuse og lignende.

Tæt-lav- og etageboliger, der opføres som sammenhængende stangbebyggelser må opføres med en samlet facadelængde på maks. 40 m. Herefter skal bebyggelsen

- enten opdeles i to eller flere selvstændige bebyggelser*
- eller der skal ske en større forskydning af facaden på min. 3 m.
- eller der skal ske en større forskydning af gulvkoten/tagryggen, så der sker en vertikal forskydning.

*Det er ikke en opdeling eller forskydning i facadelængden alene at opføre integrerede garager/carport eller lignende mellem boligerne.

Hvis der opføres stangbebyggelser på op til 40 m kan der, inden for den enkelte stangbebyggelse, generelt arbejdes med at forskyde facadelinjer eller tagrygge, fx efter hver enkelt boenhed, så der opnås varierede facadeforløb og tilpasning til terrænet, se i øvrigt § 9.4 om sokler og 10.15 om terrænregulering.

Placering, offentligt formål

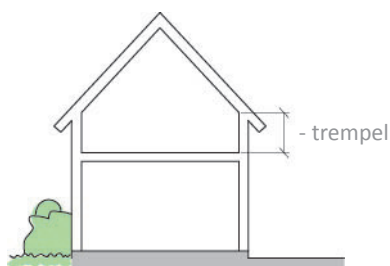
Bebyggelse i delområde 10 (offentligt formål) skal placeres inden for byggezonen vist på kortbilag C.

8.4 Småbygninger

For garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger i skel mod nabo eller sti i delområde 1, 2, 4, 5 og 8 (åben-lav bolig) gælder, at ingen dele af bygningens ydervægge eller tage 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 maksimal kiphøjde på 3,5 m.

For garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger i delområde 3, 6 og 9 (tæt-lav og etagebolig) gælder, at småbygninger skal placeres inden for byggezonerne og de skal indgå i helheden for delområdets bebyggelse og i overensstemmelse med § 9.6 om ydre fremtræden af småbygninger/anlæg.

For garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger i delområde 10 (offentligt formål) og 11 (fritidsformål) gælder, at småbygninger skal placeres inden for byggezonerne og at de skal indgå i helheden for delområdets bebyggelse.



Trepelhøjde måles fra over færdigt gulv til det lodrette måleplans skæring med indvendig beklædning.

Der må ikke placeres mindre bygninger til renovation, carporte og depot/udhuse i delområde 12 (afstandszone) og 14 (rekreativt formål).

8.5 Etager

Bebyggelse kan maksimalt opføres med det antal etager, som er angivet på kortbilag C for de enkelte delområder.

8.6 bygningshøjde

Den maksimale bygningshøjde/kiphøjde fastsættes for:

Delområde 1, 2, 4, 5, 7 og 8 for åben-lav bebyggelse til

- 6,5 m for byggeri i 1 etage,
- 8,5 m for byggeri i 1½ etage - 2 etager.

Delområde 3 og 6 for tæt-lav bebyggelse til

- 6,5 m for byggeri i 1 etage*,
- 8,5 m for byggeri i 1½ - 2 etager*,

Delområde 9 for tæt-lav og etagebebyggelse til

- 6,5 m for byggeri i 1 etage*,
- 8,5 m for byggeri i 1½ - 2 etager*,
- 11 m for byggeri i 2½ etage,
- 12,5 m for byggeri i 3 etager.

Delområde 10 for offentligt formål til

- 8,5 m for byggeri i 2 etager.

Delområde 11 for fritidsformål til

- 10,5 m for byggeri i 1 1/2 etage.

* Det maksimale etageantal er excl. tagterasser. Oven på tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager må der opføres tagterasse. Den maksimale bygningshøjde skal stadig kunne overholdes selv om der opføres tagterasser.

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

8.7 Trepel, åben lav bolig

For delområde 1, 2, 4, 5, 7 og 8 gælder, at eventuel trepel i forbindelse med udnyttet tagetage maks. må være 1,25 m.

8.8 Gulvkote

For delområde 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 gælder, at gulvkoter skal være min. 15 m i forhold til DVR90. For delområde 1, 2 og 3 gælder, at gulvkote skal være min. 16 m i forhold til DVR90. Bestemelsen skal sikre, at boligerne sikres mod oversvømmelse ved ekstremregn.



§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Note § 9.1

Formålet med bestemmelsen er, at hvert enkelt delområde fremstår med sin egen identitet. Der vil blive fastsat nærmere krav til facademateriale, tagform- og -materiale osv. i forbindelse med udbudet, som gennemføres efter denne lokalplans vedtagelse.

Note § 9.2

I den sydlige del af Ullerødbyen blev lokalplanerne underbygget med et kvalitetsprogram, der definerer et fælles sæt mål og intentioner for Ullerødbyens udvikling. Kvalitetsprogrammet fokuserer på hvilke funktioner, der skal opfyldes og at Ullerødbyen fremstår med en arkitektonisk helhed. Der er ikke udarbejdet et kvalitetsprogram for den nordlige del af Ullerødbyen, men bestemmelserne om boligerne er udarbejdet efter samme ønske om, at bydelens boliger med deres placering, udformning, ydre fremtræden osv. fremstår med en arkitektonisk helhed.

9.1 Generelt

For delområde 1-6 og 8-9 gælder, at bebyggelserne inden for det enkelte delområde skal samtænkes, så de får en ydre fremtræden hvor proportioner, materialer og farvesætning så vidt muligt understreger en arkitektonisk helhed.

I delområderne 3, 6 og 9 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 spring i tagflader ved tilpasning til evt. naturligt fald samt kviste, lysindtag m.v., se også § 8.3 om placering.

9.2 Facader

I delområde 1-6 og 8-9 (boligformål) skal facader fremstå i blankt, pudset eller skuret teglstensmur, med hængte teglsten, træliste-belægning, natursten, en kombination af disse eller evt. kombineret med mindre facadeelementer i metal. Se også 9.8 om materialer.

I delområde 10 (offentlig formål) skal facader fremstå i blankt, pudset eller vandskuret tegl, natursten, trælistebeklægning eller i mat plademateriale af metal eller eternit.

I delområde 11 (fritidsformål) skal facader fremstå i blankt, pudset eller vandskuret tegl eller i mat plademateriale af metal eller eternit og kan kombineres med trælistebeklægning.

I delområde 11 gælder endvidere, at facader skal udformes, så hallens store flader brydes op eller får en struktur, der giver variation i fladerne. Der kan opsættes elementer på facaderne, der inspirerer til aktivitet og bevægelse fx klatrevægge og lignende.

9.3 Tage

For delområde 1-6 og 8-10 gælder, at tagmaterialer på tage med en hældning på mere end 25 grader ikke må være reflekterende, herunder regnes fx. glaserede tagsten og blanke metalprofiler, men ikke anlæg til produktion af vedvarende energi og lysindtag i glas.

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 trælistebeklægning kan dette også vælges på taget.

I delområde 11 skal tage udføres med tagflader med en hældning under 20 grader eller så de syner flade.

For alle delområder gælder, at tage kan opføres som grønne tage.

**Note § 9.6**

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.

Se også 9.8 om materialer.

9.4 Sokler

For alle delområder gælder, at sokler må udføres med en maks. højde på 0,5 m.

9.5 Ventilationsafkast

For delområde 10 og 11 gælder, at ventilationsafkast og lignende tekniske installationer skal placeres, så de ikke er synlige fra veje og stier eller skjærmes med trælameller opsat i organiske former.

9.6 Småbygninger, tæt-lav bolig

Før der kan opføres småbygninger i delområde 3, 6 og 9 skal bygningsmyndigheden godkende en samlet plan for bygningernes udseende, materiale, farve og omtrentlige placering uanset småbygningernes 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).

9.6 Småbygninger, offentligt formål og fritidsformål

I delområde 10 (offentligt formål) og 11 (fritidsformål) gælder, at 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).

9.7 Farver

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

Metal må fremstå rå, lakeret, farvet eller galvaniseret.

9.8 Materialer

Vinduesrammer og karme skal udføres i træ eller metal eller kombinationer deraf.

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.



Der er stigende krav til energioptimering og en hastig udvikling af nye kompositmaterialer til byggeri. Andre materialer end de fastsatte materialer til facader og vinduer kan derfor tillades, hvis det kan eftervises, at de nye materialer har en fremtræden og kvalitet, der svarer til de fastsatte traditionelle byggematerialer, og som ældes med ynde og bidrager til byggeriets arkitektoniske kvalitet. Det skal sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet.

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.

9.9 Trykimprægneret træ

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

9.10 Plastmateriale

For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes plastmateriale udvendigt i bebyggelsen, se dog undtagelsen i § 9.8.

9.11 Skiltning

I delområde 1-9 (boligformål) må skiltning og reklamering må kun ske med byrådets forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Se også note til § 3.1.

I delområde 10 (offentligt formål) og 11 (fritidsformål) skal al skiltning tilpasses bygningernes arkitektur, herunder proportionering, materialer og facadeopdeling. Der må ud fra et konkret projekt, godkendt af Byrådet, etableres en overordnet skiltning for henholdsvis delområde 10 og 11.

9.12 Delområde 7

Delområde 7 er undtaget for følgende retningslinjer: § 9.7, 9.8, 9.9, og 9.10.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Tilgængelighed

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

Note § 9.12

Bestemmelsens hensigt er, at give nogle udvidede muligheder for at opføre eksperimenterende byggeri af høj arkitektonisk kvalitet i dette delområde.

Note § 10.1

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

**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 kiler og terrænbehandling er behandlet jf. lokalplanens bestemmelser før det egentlige byggeri sagsbehandles.

Adgangsveje og hovedstier skal overholde gældende krav i DS 105 til maksimal 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 § 10.13 om terrænregulering.

10.2 Niveaufri adgang

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

De steder, hvor der ligger en parcelhusgrund direkte ud til det store fælles landskab, går retningslinjerne for terrænregulering mellem det store fælles landskab og den enkelte parcel 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, 6, 9, 10, 11, 12 og 14. Planerne skal redegøre for overholdelse af lokalplanens bestemmelser om opholdsarealernes indretning herunder terrænregulering, tilgængelighed, legeplads, færdselsarealer og anlæg til parkeringspladser samt for adgang for redningsvæsen og renovation. Planerne skal særligt redegøre for de grønne arealer for så vidt angår belægning, beplantning, belysning og inventar samt terrænregulering.

Angående opholdsarealer skal det påvises, at § 10.4 om udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Helhedsplanerne/situationsplanerne for de ubebyggede arealer skal senest fremsendes til bygningsmyndigheden samtidig med byggeansøgningen 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 Opholdsarealer

Der skal udlægges udendørs opholdsareal for boliger svarende til mindst 100 % af etagearealet og for øvrig anvendelse mindst 15 % af etagearealet.

Opholdsarealer må ikke have et støjniveau, der overstiger 58 dB.

10.5 Rabatter og vejtræer langs boligveje

Langs boligveje skal der i den grønne rabat, modsat fortovet, plantes vejtræer i små grupper i en løs struktur jf. kortbilag D. Der skal minimum være 2-3 grupper (med ca. 2-3 træer pr. gruppe) pr. 100 m boligvej.

Rabatter langs boligvejene skal udlægges i græs eller tæt bund-

**Note § 10.5**

Der udvalgt en række særlige vejtræer der både er smukke og salttolerante. De udvalgte vejtræer går igen i den sydlige del af Ullerødbyen. Vejtræerne er på den måde tænkt som et gennemgående træk i hele bydelen der vil medvirke til at give bydelen sin egen særlige grønne karakter.

dække. Ved boligvejene skal rabatter, der anvendes til gæsteparkering/vigeareal samt overkørsler udføres i græsarmering, se dog 5.8 og 5.9 om befæstelse.

Vejtræer skal være El (Alnus spaethii), manna ask (Fraxinus ornus), pyramide-avnbøg (Carpinus betulus 'Fastigiata'), spidsløn (Acer platanoides 'Cleveland'), løn (Acer platanoides 'Royal Red'), almindelig hæg (Prunus padus 'Watereri'), tibetansk kirsebær (Prunus serrula) og himalaya birk (betula utilis).

§ 10.6 Grønne kiler

I hvert af delområderne 3, 6 og 9 til tæt-lav bebyggelse og etagebyggelse skal boligerne placeres omkring en grøn kile. De grønne kiler er en del af delområdernes opholdsarealer og de sikrer forbindelse til det store fælles landskab. Der skal være visuel og adgangs/stimæssig forbindelse fra de grønne kiler til det store fælles landskab.

Udformningen af de grønne kiler skal samle og fremhæve den enkelte bebyggelse. Det kan gøres ved at arbejde med punktvisse elementer i de grønne kiler, der har en højere kvalitet og bearbejdning. Fx en beplantet høj, en plint, en urtehave eller et vandspejl. Der er mulighed for at etablere fælles grillplads, legeplads m.v. i de grønne kiler.

I de grønne kiler skal der sikres en respektafstand på 15 m til de § 3 beskyttede naturområder, Inden for afstanden må der ikke etableres punktvisse elementer, grillpladser, legepladser osv.

Der skal være offentlig adgang til de grønne kiler.

De grønne kiler skal fremstå som samlede områder uden synlige skel med et tydeligt grønt præg. Der kan dog afgrænses med hække i skel til private haver.

10.7 Jordanlæg, afstandszone

I delområde 12 mellem Hillerødmotorvejens forlængelse og den nye stamvej skal der jf. kortbilag C etableres en fysisk afstandszone. Indenfor zonen skal der anlægges støjskærmende jordanlæg i mindst 6 m højde og punktvist op til 15 m over terræn.

Støjvolden skal anlægges med en landskabelig bearbejdning, der betyder, at voldens bredde kan variere fra 51 m til 70-80 m, afhængig af stamvejens forløb. Der kan også etableres en sti på støjvolden.

10.8 Jordanlæg mellem stamvej og boligområder

Mellem stamvejen/Tulstrupvej, Strødamhuse og boligområderne skal der jf. kortbilag C etableres en fysisk og visuel afstandszone. Inden for zonerne kan der anlægges støjskærmende jordanlæg i op til 2 m højde over terræn.

Note § 10.10

Baggrunden for bestemmelsen er, at hækkene skal være et markant beplantningselement i hele Ullerødbyen. Rækkerne af lige, stramme hække mellem grundene definerer og "tegner" boligområdernes organiske former i kontrast til den spredte beplantning i landskabet. Principperne skal sikre, at landskabet i hele Ullerødbyen fremstår med en høj landskabelig værdi.



eksempel på støttemur i kampesten

10.9 Jordanlæg mellem erhvervsområde og boligområder

Mellem erhvervsområdet og delområde 8-9 og 14 skal der jf. kortbilag C etableres en fysisk og visuel afstandszone. Indenfor zonen skal der anlægges støjskærmende jordanlæg på min. 5 m og maks. 7 m over terræn.

Støvjvolden skal anlægges med en landskabelig bearbejdning, der betyder, at voldens bredde kan variere fra 14 m til 25 m.

10.10 Hegn/hække**10.10.1 Hegn/hække, åben-lav boligområde**

I delområde 1, 2, 4, 5, 7 og 8 skal der mellem alle åben-lav boliggrunde i skel til nabo, sti og det store fælles landskab være klippe hække stående i hele skellinjens udstrækning. Hækkene skal danne et markant gennemgående træk mellem det fælles landskab og boligområderne.

Hækkene må på den side, der vender ind mod grunden, suppleres med et let trådhegn til afgrænsning og/eller støtte til beplantningen.

10.10.2 Hegn/hække, tæt-lav område

I delområde 3, 6 og 9 må der fra boligens havefacade/facade ud mod grønne kiler og 2 meter ud etableres ensartede murede havemure eller hæk i maks 2 meters højde, ud fra et fælles projekt i overensstemmelse med byggeriets arkitektur og farveholdning.

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

10.10.3 Hegn/hække, offentligt formål

I delområde 10 må der etableres ensartede murede havemure, fast hegn, træhegn eller hæk i maks. 2 meters højde, ud fra et fælles projekt i overensstemmelse med byggeriets arkitektur og farveholdning.

10.10.4 Hegn/hække, fritidsformål

I delområde 11 må der ikke etableres faste hegn.

Hvor det er nødvendigt for fritidsaktiviteternes funktion kan der, efter hensyntagen til omgivelserne, opsættes let trådhegn som skal suppleres med afskærmende beplantning.

10.11 Ubebygget areal, fritidsformål

I delområde 11 må ikke etableres kunstgræsbaner.

10.12 Støttemure

For alle delområder gælder, at støttemure kun må udføres med kampesten eller marksten.

**Note § 10.14**

Bestemmelsen har til formål at sikre, at overgangen mellem boliggrundene og det store fælles landskab håndteres ud fra et samlet princip, hvor terrænet bearbejdes ud fra en sammenhængende landskabelig betragtning og efter hensyntagen til områdets kuperede terræn.

10.13 Terrænregulering generelt

Bebyggelser, veje og stier skal placeres og anlægges, så der i videst muligt omfang undgås planerede og terrasserede områder. Der må dog gerne terrænreguleres i forbindelse med etablering af anlæg til afledning af regnvand fx LAR anlæg.

10.14 Terrænregulering, delområde 1, 2, 4, 5, 7 og 8

I skel til det store fælles landskab og 5 m ind på egen grund skal terrænspring, som vist på kortbilag E, håndteres enten ved etablering af beplantet/grøn skrånning med en maks. hældning på 1:2 eller ved etablering af støttemur med en maks. højde på 0,6 m. I skel til vej, sti og nabo må der etableres støttemure med en maks. højde på 0,6 m.

10.15 Terrænregulering, delområde 3, 6 og 9

Terræn skal reguleres således, at det optages i støttemure på maks. 0,6 m. Øvrig terræntilpasning skal optages ved forsætning af stuegulvskoten inden for den enkelte stangbebyggelse.

Se i øvrigt § 10.3 om en samlet plan for ubebyggede arealer, herunder terrænregulering

De grønne kiler og boligveje må ikke anlægges og indrettes med støttemure.

10.16 Det store fælles landskab, delområde 14

Det store fælles landskab skal indrettes med anlæg til både permanente aktiviteter og mulighed for midlertidige, skiftende aktiviteter.

Der skal etableres et forsinkelsesbassin udformet som en sø og yderligere et forsinkelsesbassin nord for stamvejen. Herudover skal det store fælles landskab etableres med grøfter, render eller lignende LAR anlæg, der kan lede regnvand fra boligområderne ud i det åbne landskab og videre til Freersvanggrøften.

Placeringen af stier og cykelstier er vist på kortbilag B. Deres endelige placering, udstrækning og forløb kan afvige fra det viste, hvis der derved samlet set opnås en højere rekreativ værdi af landskabet.

Der skal etableres et aktivitetsrum med en placering som vist på kortbilag C, hvor de to hovedcykelstier mødes. Aktivitetsrummet skal respektere afstandskrav til de § 3 beskyttede områder.

Der kan etableres naturlegeplads, crossfit område, løbeskåle, boldbaner eller andre aktivitetsfremmende faciliteter og inventar i aktivitetsrummet.

10.17 Oplag

Udendørs oplag, herunder både, camping- og skurvogne, herun-

der store lukkede trailere, og uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted.

10.18 Belysning og byinventar

For hele området gælder, at der for bænke, fælles affaldsbeholdere og skilte skal vælges en samlet designprofil i samme udtryk som den der er anvendt i den sydlige del af Ullerødbyen (lokalplan 335, 336 og 394).

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

Vejbelysning på boligveje skal udgøres af belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 5 meter, der skal opstilles langs fortovej som vist på snit på kortbilag D.

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

Vej- og stibelysning skal have design og armatur i samme udtryk som er opstillet i den sydlige del af Ullerødbyen (lokalplan 335, 336 og 394).

Belysningen i grønne kiler skal etableres som lavtsiddende pullert-belysning eller som parkbelysning med en maksimal 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.

I delområde 11 (fritidsformål) må der ikke opsættes belysning med mindre belysningen afskærmes, så den ikke er til gene for omgivelserne.

10.19 Renovation

I delområde 3, 6 og 9 skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

§ 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 aktiviteterne i lokalplanområdet, at det sikres at gældende miljøregler kan overholdes. Støj fra tilgrænsende erhvervsområder 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).

Note § 11

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



11.2 Trafikstøj

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

11.3 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.

11.4 Spildevand

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

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

11.5 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 10.4.

11.6 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens punkt 5.6 - 5.7.

§ 12 Grundejerforening

Note § 12

Det er hensigten, at grundejerforeningen GF Nord slås sammen med grundejerforeningen GF Syd, der står for drift, vedligeholdelse og anvendelse af det store fælles landskab syd for Frederiksværksgade. Formålet er dels at opnå en landskabelig helhed pga. fælles drift og pleje dels at opnå fordele ved stordrift for grundejerforeningen.

12.1 Oprettelse

Der skal oprettes en samlet grundejerforening eller flere lokale grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet/de respektive delområder. Ejerne kan lade flere delområder indgå i samme grundejerforening, hvis de ønsker det.

12.2 Medlemsskab og sammenslutning

Grundejerforeningen skal være medlem af en fælles grundejerforening, GF NORD der står for drift, vedligeholdelse og anvendelse af det store fælles landskab nord for Frederiksværksgade.

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra øvrige tilgrænsende områder, eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

12.3 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

12.4 Drift og vedligeholdelse

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af det store fælles landskab, støjvolden og beplantningen på denne, boligveje, de grønne kiler og alle private fællestier.

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

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.

12.5 Skøde

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på boligveje, stier og LAR-anlæg samt de i § 10 nævnte fællesområder og fællesanlæg, der som minimum omfatter delområde 14.

12.6 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse

Lokalplan 60 for et erhvervsområde i Ullerød, vedtaget af Hillerød Byråd den 28. august 1986, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 400 for Ullerød Nord.

Lokalplan 336 for Ullerødbyen Syd, Bykvarter Vest vedtaget af Hillerød Byråd den 21. juni 2006, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 400 for Ullerød Nord.

Rammelokalplan 334 for Ullerødbyen Syd vedtaget af Hillerød Byråd den 21. juni 2006, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 400 for Ullerød Nord.

§ 14 Deklarationer

14.1 Deklarationer

Følgende privatretlig servitut ophæves som værende indholds-

mæssig uforenelig med denne lokalplans indhold
- Deklaration vedrørende bebyggelse og benyttelse mv. lyst den
17. juni 2004 på matr. nr. 5q Ullerød By, Ullerød.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15. 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.

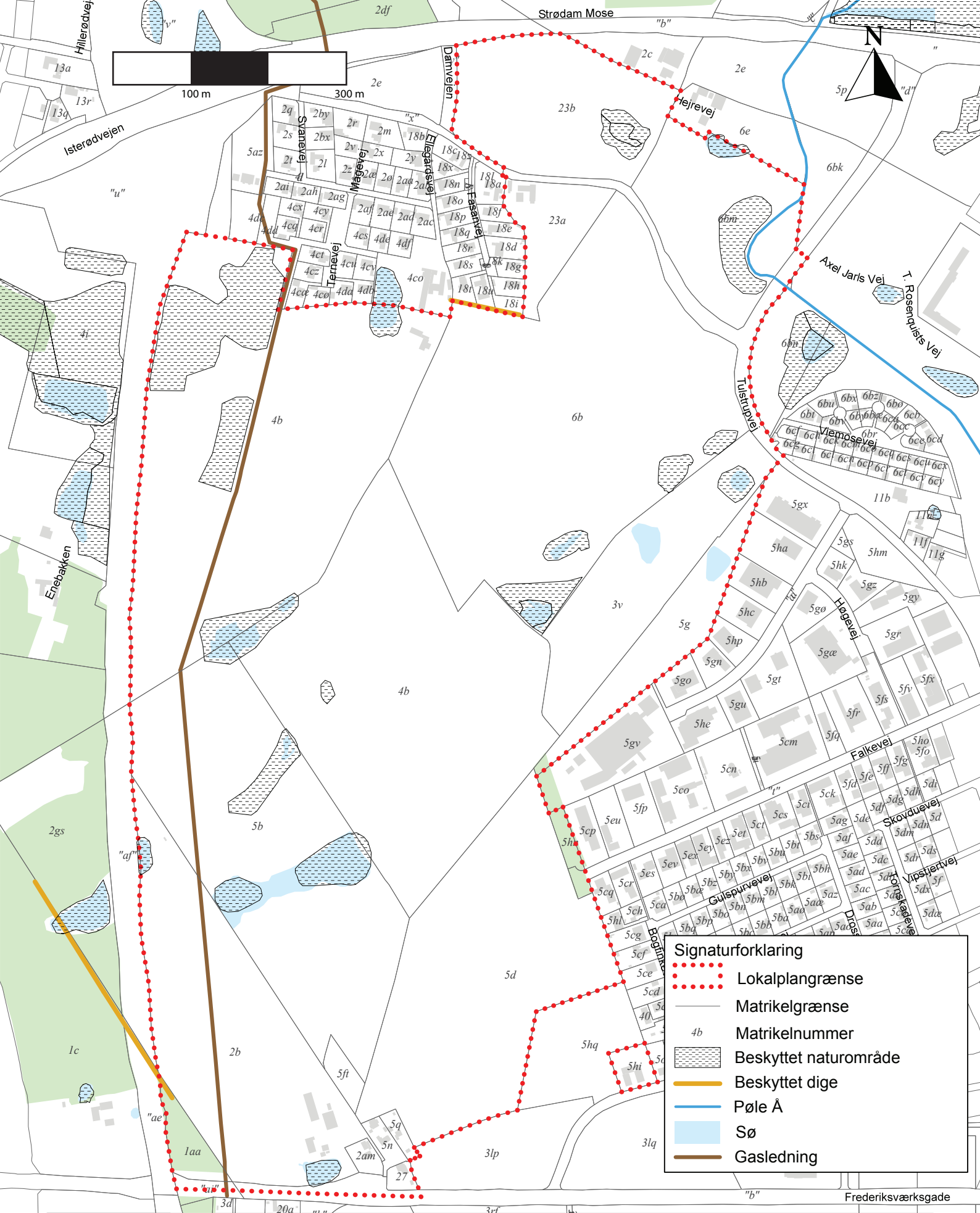
I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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 er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Hillerød Byråd den 24. februar 2016.



Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning

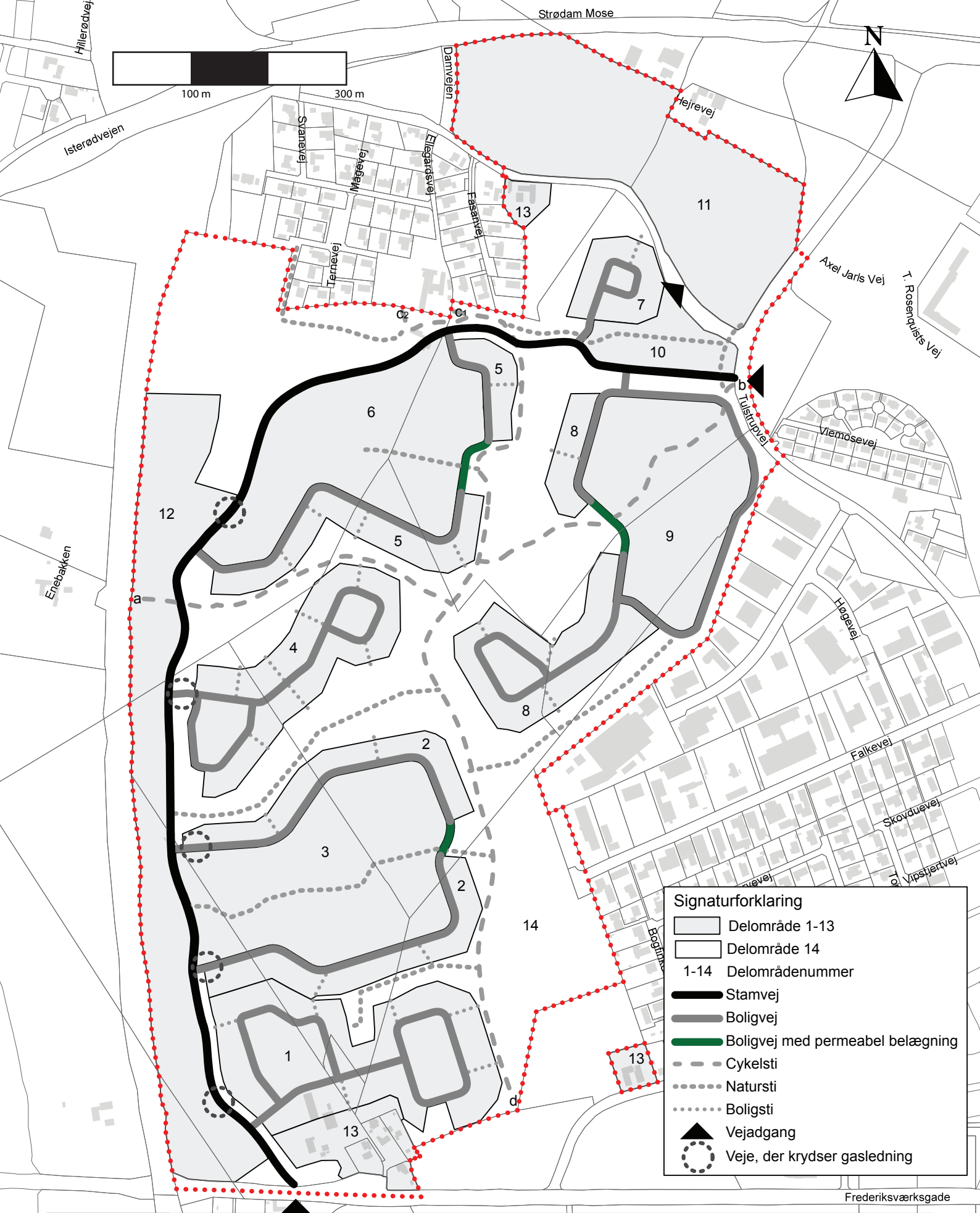
Lokalplan 400

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:6000

Dato: juli 2015





Signaturforklaring	
	Delområde 1-13
	Delområde 14
1-14	Delområdenummer
	Stamvej
	Boligvej
	Boligvej med permeabel belægning
	Cykelsti
	Natursti
	Boligsti
	Vejadgang
	Veje, der krydser gasledning



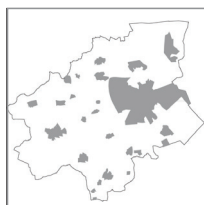
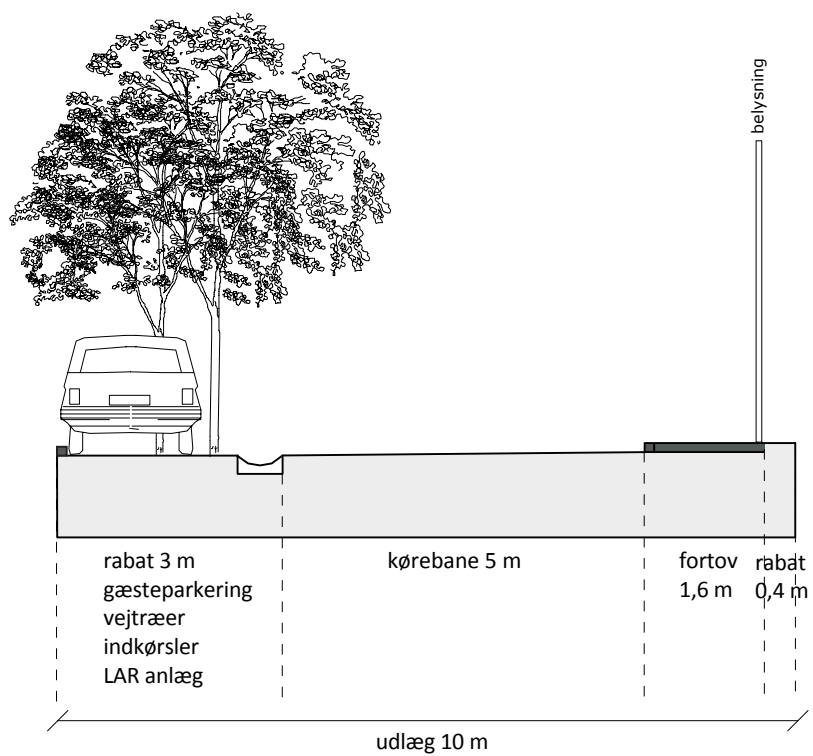
Kortbilag B: Delområder, veje og stier

Lokalplan 400

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:6000

Dato: Januar 2016



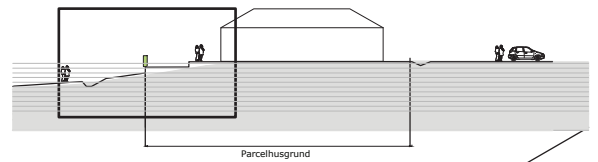
Kortbilag D: Profil af boligvej

Lokalplan 400

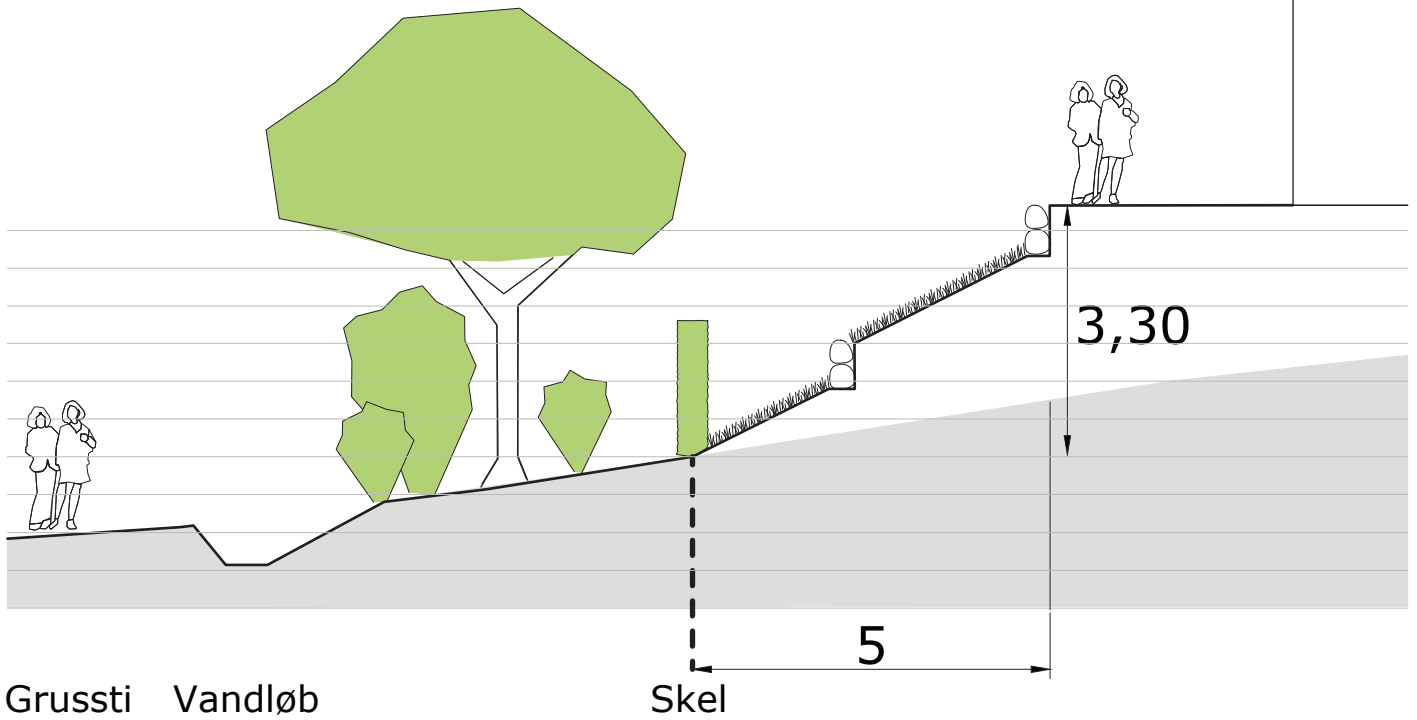
Mål: 1:100

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: juli 2015

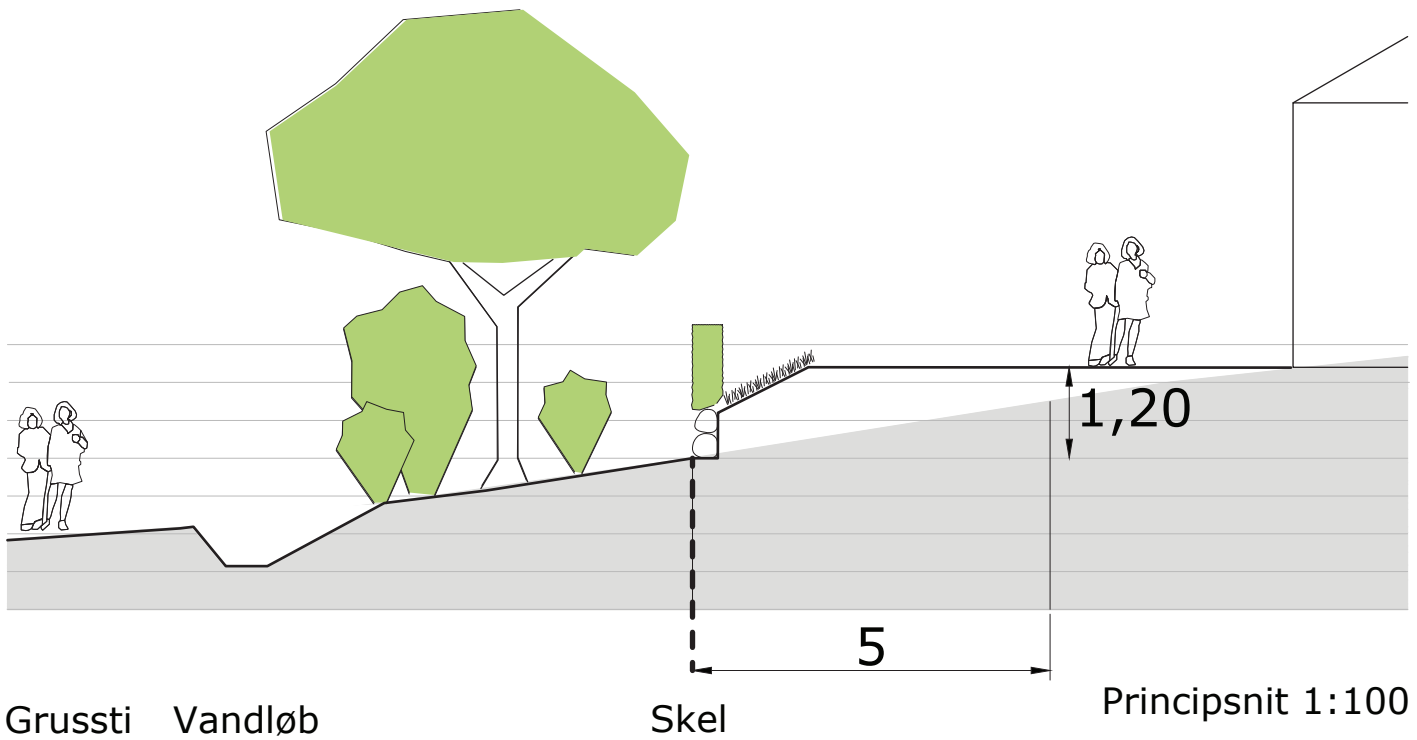


Udsnit



Grussti Vandløb

Skel



Grussti Vandløb

Skel

Principsnit 1:100



Kortbilag E: Principsnit for terrænregulering i åben-lav boligområde

Lokalplan 400

Mål: 1:100

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: juli 2015



Kortbilag F: Illustrationsplan

Lokalplan 400

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:6000

Dato: oktober 2015