



FREDESBORG
KOMMUNE

Forslag til lokalplan N109



For Kildehøj i Nivå



HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere langsigtede kommuneplan.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold/ ændringer.

Lokalplanen består af 3 dele; en redegørelsesdel, en bestemmelsesdel og kortbilag.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdet eksisterende forhold samt hensigterne for den fremtidige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i retningslinjer, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Kortbilag viser typisk områdets afgrænsning, byggefelter og lign. De har bindende virkning i den udstrækning, der henvises til dem i en bestemmelse i lokalplanen.

Byrådet skal påse at bestemmelserne i lokalplanen overholdes og skal sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.



Luftfoto med lokalplanafgrænsning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----------|
| REDEGØRELSE | 4 |
| INDLEDNING | 4 |
| OFFENTLIG HØRING | 4 |
| LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED | 4 |
| BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN | 5 |
| LOKALPLANENS INDHOLD | 6 |
| FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN OG ØVRIG PLANLÆGNING | 7 |
| ØVRIG PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING ... | 12 |
| LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER | 16 |

BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN N109

18

| | |
|--|----|
| § 1 FORMÅL | 18 |
| § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS | 18 |
| § 3 ANVENDELSE..... | 18 |
| § 4 MATRIKULÆRE FORHOLD | 19 |
| § 5 VEJE, STIER OG PARKERING..... | 19 |
| § 6 BEVARINGSBESTEMMELSER | 20 |
| § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING | 20 |
| § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE | 20 |
| § 9 UBEBYGGEDE AREALER | 23 |
| § 10 BONUSVIRKNING | 23 |
| § 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER | 24 |

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag 4 - Eksisterende facader

Kortbilag 5 - Tilladte ændringer

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Fredensborg Kommune har i henhold til Planloven vedtaget at offentliggøre forslag til lokalplan N109 for Kildehøj i Nivå.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.fredensborg.dk fra den **3. december 2020** til den **4. februar 2021**.

Indsigelser imod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget skal sendes pr. mail til plan@fredensborg.dk inden den 4. feb. 2021, og vil herefter indgå i byrådets endelige behandling af forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen den 4. feb. 2021 kan byrådet efter fornyet behandling af lokalplanforslaget vedtage planen endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget, kan byrådets vedtagelse tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Kildehøj i Nivå. Området ligger ved Gammel Strandvej på strækningen mellem Nivå og Kokkedal i en afstand af ca. 500 meter fra Øresund. Området er i landzone, og omgivet af ejendomme hovedsagelig til jordbrugsformål. Lokalplanafgrænsningen omfatter en del af matr. nr. 1i, Nivågård, Karlebo.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Plan, Miljø og Klimaudvalget besluttede den 15. juni 2020 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan N109 for Kildehøj i Nivå. Fredensborg Kommune modtog den 4. maj 2020 ansøgning fra ejer af ejendommen Kildehøj om at lokalplanudarbejdelse med det formål at ændre anvendelse af ejendommen fra privat hospital/institution til boligformål.

Da ejendommen er beliggende indenfor den grønne kile og kystkile i Fingerplan 2019, forudsætter projektet, at der udarbejdes en lokalplan med fastlæggelse af anvendelsesbestemmelsen til boligformål, og at projektet overholder de særlige krav, som knytter sig til Fingerplanens § 18 stk. 7. Se nærmere i afsnit Fingerplan 2019.

Kildehøj gennem tiderne

Kildehøj blev opført i årene 1884-85 til Wilhelmine Hage, moder til godsejer Johannes Hage. Stedet blev anvendt som sommerbolig. Johannes Hage (1842-1923) var politiker, teglværksejer, filantrop og stifter af Niivaagaards Malerisamling.

Ejendommen har gennem tiderne været anvendt til forskellige formål f.eks. behandlingssted for multihandicappede børn og unge under Frederiksborg amt. Senest har der været privathospital/institution til behandling af unge med spiseforstyrrelser.



Foto af hovedbygningens oprindelige sydvendte gavl.



Luftfoto af hovedbygning og bagvedliggende anneks bygning.

Eksisterende forhold

På ejendommen findes eksisterende bygninger. Hovedbygningen på ca. 1230 m² er opført i 1 ½ plan, anneksbygning på ca. 100 m² i 1 ½ plan samt en mindre bygning til varmforsyning. Efter seneste anvendelse som privat hospital/institution er bygningerne indrettet med værelser og boliger for ansatte hvilket betyder, at der ikke sker væsentlige ombygninger af bygningerne.

Terrænmæssigt ligger bygningerne tilbagetrukket på ejendommen på et plateau ca. 2 meter højere end niveauet for Gammel Strandvej.

Udearealerne består af havearealer med parkagtig karakter med randbeplantning, parkering, enkeltstående træer samt buske.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal muliggøre ændret anvendelse fra privat hospital/institution til boligformål med henblik på at kunne ombygge de eksisterende bygninger og indrette 10 boliger i hovedbygningen (Bygning A), og 2 boliger i anneksbygningen (Bygning B).

Lokalplanen udpeger hovedbygningen og anneksbygningen som bevaringsværdige, og der fastlægges bevaringsbestemmelser, som skal sikre bygningernes væsentlige arkitektoniske værdier og kvaliteter. Lokalplanen giver mulighed for visse facadeændringer herunder ændringer ved vinduer, døre og etablering af kviste. Kortbilag 4 viser eksisterende fac-

der. Kortbilag 5 viser tilladte ændringer på facaderne af bygning A og B. Ændringer som ikke kræver forudgående tilladelse efter lokalplanens bestemmelser, men som kan kræve tilladelse efter f.eks. byggeloven.

Der sker kun nybyggeri i begrænset omfang i form af udhuse til boligerne inden for område 4 vist på kortbilag 2.. Det sker som en samlet løsning, hvor udhusene i proportioner og farvevalg tilpasses de eksisterende bygninger. Enkelte boliger i hovedhuset får opbevaringsmuligheder i kælderen.

I haveanlægget findes flere store karakteristiske træer, som udpeges i lokalplanen som bevaringsværdige.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN OG ØVRIG PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Ejendommen Kildehøj, matrikel nr. 1i, Nivågård, Karlebo er ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

Servitutter

Der er i august 2020 gennemført en gennemgang af tinglyste servitutter på ejendommen. Der er ikke forhold, som er i konflikt med omdannelse af ejendommens eksisterende bygninger til boligformål.

Kommuneplan 2017

Ejendommen er beliggende inden for rammeområde LJ01 som har følgende bestemmelser:

Anvendelse: Jordbrugsområder

Max. Bebyggelsesprocent: *Ingen bestemmelse*

Max. Højde: *Ingen bestemmelse*

Andet:

a) I området må der ikke opføres bebyggelse og anlæg udover, hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug.

b) Bebyggelse og anlæg som er nødvendig for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug, må ikke etableres på ådalens markante skrænt-

ter og skal generelt placeres under særlig hensyntagen til ådalens terrænformer.

c) Der må ikke etableres større rekreative anlæg i ådalen. Ridebaner som er nødvendige for driften af erhverv skal placeres lavt i terrænet.

Planlovsændringen i 2017 har gjort det muligt jf. lovens § 35 stk. 10, at give landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger.

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at projektet, med ændret anvendelse af eksisterende bygninger til boligformål, ligger inden for rammen af Planlovens muligheder og bestemmelserne i kommuneplan 2017.

Hovedbygningen er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2017 med en høj SAVE-værdi på 2, hvilket bl.a. betyder, at der er forbud mod nedrivning uden tilladelse fra Fredensborg Kommune.

Fingerplan 2019

Ejendommen er beliggende inden for Fingerplanens indre grønne kile og kystkile. Ifølge § 18 stk. 7 kan der lokalplanlægges for ændret anvendelse af eksisterende bygninger forudsat:

1. At bygningerne repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, hvis langsigtede fastholdelse vurderes at kræve en ændret planlægning.
2. At der er tale om eksisterende bygninger, der må anses egnede til det formål, som der planlægges for.
3. At der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger til de eksisterende bygninger, og at eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares.
4. At nye boligenheder ikke er omfattet af retten til at udvide til 500 kvadratmeter efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, og ikke kan overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 18.
5. At bygninger i landzone ikke må overføres til byzone.

6. At der på tilgrænsende arealer omkring bygningerne overvejende planlægges for grønne områder med almen friluftsanvendelse, og at offentlighedens fri adgang til disse grønne områder sikres.
7. At en ændret anvendelse af bygningerne ikke medfører en væsentlig forøget trafikbelastning og støj samt behov for nye vejanlæg.
8. At der ikke gives mulighed for udendørs oplag.

Vurdering af Fingerplan 2019 § 18 stk. 7 punkt 1-8 i forhold Kildehøj:

Ændret anvendelse af Kildehøjs eksisterende bygninger vurderes til, at være i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

1. Ejendommen Kildehøj har høj arkitektonisk- og kulturhistorisk værdi. Hovedbygningen er en fin repræsentant for stilarten historicisme opført i 1884-85, og den har mange velbevarede detaljer. Bygningerne er opført af Johannes Hage som har haft stor betydning for området udvikling med bl.a. teglværket og senere stifter af Nivaagaards Malerisamling.
2. Hovedbygningen blev oprindeligt opført som sommerbolig. Senere har bygningerne været anvendt til forskellige formål, hvor bygningen har været indrettet med værelser for beboerne og boliger til ansatte. Derfor kræver projektet kun få ombygninger i det indre.
3. Der vil ikke ske væsentlig ombygning af de eksisterende bygninger. Der tilføjes kviste på hovedbygningen og anneksbygningen som i stilart, proportioner og materialevalg tilpasses bygningerne. Tilladte ændringer på de bevaringsværdige bygninger fremgår af kortbilag 5.

Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser, som skal sikre at de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares fremadrettet. I området opføres mindre udhuse til boligerne, som tilpasses i området.

4. Det er hensigten, at de eksisterende bygninger indrettes til familie- og seniorboliger. Lokalplanen giver ikke mulighed for at

opføre tilbygninger, så eventuelle ændringer i boligstørrelser kan kun ske ved indvendig ombygning.

5. Området forbliver i landzone.
6. De tilgrænsende arealer omkring bygningerne forbliver grønne områder.
7. Ejendommens ændrede anvendelse fra privat hospital / institution til boligformål vurderes til ikke at medføre en forøget trafikbelastning. Kildehøj allé benyttes fortsat som vejadgang.
8. For at overholde denne bestemmelse indeholder § 9.4 et forbud mod udendørs oplag.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er fastlagt i Planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet dog med lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der er udlagt som byzone.

Det er en national interesse, at kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

Ejendommen Kildehøj er beliggende ca. 500 meter fra Øresund. Ændret anvendelse af eksisterende bygninger til boligformål og etablering af enkelte udhuse vurderes til ikke at være i konflikt med beskyttelsesinteresserne.

Usserød og Nivå ådale fredningen

En del af matr. nr. 1i, Nivågård, Karlebo er omfattet af fredningen Usserød og Nivå ådale. Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, kulturhistoriske og naturhistoriske værdier, der knytter sig til området samt at fastholde offentlighedens ret til færdsel.

I forlængelse af Kildehøj Allé mod nord har der tidligere været parkering i forbindelse med privat hospital/institution. Det er hensigten, at benytte

de allerede eksisterende arealer til parkering for de nye boliger. Dele af det allerede eksisterende parkeringsareal ligger i fredningsgrænsen. Fredningen indeholder bestemmelse om, at der ikke må ske tilstandsændringer. Det er Fredensborg Kommunes vurdering som tilsynsmyndighed, at der ikke sker ændret anvendelse eller tilstandsændringer af arealet til parkering, og at forholdet derfor er i overensstemmelse med beskyttelsesinteresserne i fredningen.

SAVE registrering

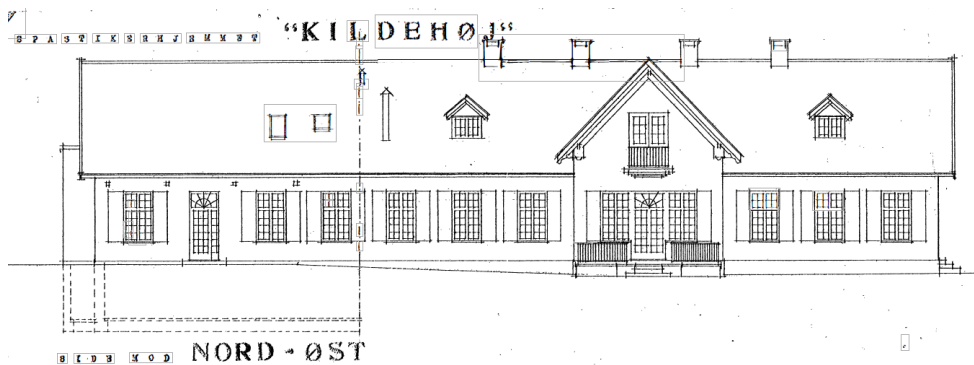
Hovedbygningen blev SAVE- registreret i 2014 og opnåede en værdi på 2, hvilket svarer til høj bevaringsværdi. SAVE-skalaen går fra 1 til og med 9, hvor 1 er højest. Det fremgår af beskrivelsen, at hovedbygningen er en velproportioneret bygning med mange fine detaljer. Huset bidrager til bebyggelsesmiljøet og den kulturhistoriske fortællerværdi i området omkring Nivå.

Hovedbygningen er opført i årene 1884-85 i historicistisk stil (stilperiode fra årene 1850-1910). I 1970'erne blev hovedbygningen forlænget i sydlig retning på en respektfuld måde i forhold til at videreføre elementer fra den oprindelige hovedbygning. Se tegning på side 10.

Den bagvedliggende annektsbygning er opført i samme periode, men den er ikke udført med samme bygningsdetaljer og ornamenten som hovedhuset. Annektsbygningen udpeges i lokalplanen som bevaringsværdig, fordi den er en del af det samlede bygningsanlæg på ejendommen, og den bidrager positivt til stedets miljø.



Hovedbygningen med bl.a. Korspostvinduer med fire-rudede overrammer og otte-rudede underrammer.



Tegning fra byggesagsarkivet som viser hovedbygningens udvidelse.

Bonusvirkning

Planlovens § 15 stk. 4 giver mulighed for, at Kommunen kan udarbejde en landzonelokalplan, der erstatter de tilladelser efter lovens § 35 stk. 1, der er nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres. Lokalplan N106 for Kildehøj i Nivå sikrer ved § 11, at der ikke kræves landzonetilladelse til ændret anvendelse af hovedbygning og anneksbygning til boligformål, byggeri og anlæg, der er angivet inden for nærværende lokalplan.

ØVRIG PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

Der er registreret en beskyttet sø efter Naturbeskyttelseslovens § 3 på matr. nr. 1i, Nivågård, Karlebo. Det er den del af matriklen, som ikke lokalplanlægges, og der sker således ingen ændringer. Formålet med § 3 i naturbeskyttelsesloven er at værne mod ændringer i naturtypers tilstand. Ønskes der at foretages ændringer i naturtilstanden, skal ejeren af arealet søge dispensation hos kommunen. Hittidig drift på arealerne kan dog fortsætte. Mens større ændringer som for eksempel at dræne, opfylde, oprense, omlægge eller tilplante arealet ikke er tilladt.

Beskyttelse af flagermus og træer

Alle danske arter af flagermus er omfattet af habitatdirektivets bilag IV og beskyttelsen af flagermus er dermed en prioritet på internationalt plan.

Ved fældning af træer skal det vurderes hvilken funktion træerne har for opretholdelse af flagermusbestande i området, om træerne fungerer som

ynglelokalitet eller ledelinje for flagermus' bevægelse gennem landskabet. Træerne med hulheder, spættehuller, sprækker og løs bark skal undersøges for forekomst af flagermus inden fældning. Undersøgelsen skal foregå i sommerperioden fra 1. juni - 1. august, mens flagermusene yngler. Der kan blive stillet krav om kompenserende foranstaltninger på baggrund af undersøgelsen.

Hvis træerne kan fældes, skal det ske i perioden 1. september til 31. oktober, jf. § 6, stk. 4 i bekendtgørelse nr. 867 af 27/06/2016 (Artsfredningsbekendtgørelsen). I denne periode er flagermusene endnu ikke gået i vinterdvale, og det kan dermed undgås at skade overvintrende flagermus. Hvis træerne har betydning for opretholdelse af flagermusbestande i området - herunder at de fungerer som levested eller ledelinje for flagermus - kan det betyde, at planen skal revideres.

Træfældning i området indgår ikke som en del af projektet omkring Kildehøj. Lokalplanen udpeger enkelte træer som bevaringsværdige.

Skovloven

Dele af den nordlige- og vestlige del af ejendommen er omfattet af fredsskov. Skovloven indeholder bl.a. et forbud mod byggeri og anlæg inden for de udpegede områder. Lokalplanen giver derfor ikke mulighed for byggeri eller anlæg i de områder. Dele af den allerede eksisterende parkeringsplads er omfattet af fredsskov, men der sker ikke tilstandsændringer i området som følge af lokalplan N109.

Museumsloven

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af Museumsloven, og arbejdet skal stoppes og Museum Nordsjælland - Hørsholm skal tilkaldes.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser.

Vandforsyning

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes vandforsyningsplan og forsynes fra Sjælsø vandværk.

Spildevand

Ejendommen ligger i spildevandskloakeret opland. Husspildevand skal derfor føres til spildevandskloak, mens tag- og overfladevand skal håndteres privat på grunden.

Varmeforsyning

Da lokalplanområdet er beliggende i landzone ligger det udenfor det kollektive forsynede område i forhold til fjernvarme og naturgas. Der er en installeret individuel varmforsyning på ejendommen i form af pillefyr.

Affald

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes Affaldsplan samt regulativ for husholdningsaffald. Affaldshåndtering sker i område 4 f.eks. ved eksisterende overdækning ved bygning C.

Vejlovgivning

Adgangsvejen i lokalplanområdet sker via den eksisterende vej Kildehøj Alle, og de eksisterende parkeringspladser anvendes i området.

Lokalplanen gør det muligt at gøre Kildehøj Allé bredere og f.eks. etablere en sti fra bebyggelsen til Gammel Strandvej.

En trafikikkerhedsrevision udarbejdes sideløbende med lokalplanprocessen og skal undersøge om der i forbindelse med overkørslen mellem Kildehøj Allé og Gammel strandvej skal etableres trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger. Fra Kildehøj Allé til Gammel strandvej skal man bl.a. passere en offentlig cykel- og gangsti. Der er ved lokalplanudarbejdelsen i efteråret 2020 bøjehække langs en del af strækningen på Gammel Strandvej som kan sløre udsigtsforholdene. Administrationen vil redegøre for resultater fra trafikikkerhedsrevision samt mulige løsninger i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Aftaler om eventuelle trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger sker med lovhjælp i lov om offentlige veje § 49.

Generelt gælder, at omlægning af eksisterende og anlæg af nye veje og p-pladser er reguleret af vejlovene og skal godkendes af kommunens vejmyndighed og kræver politiets tilladelse efter færdselslovgivningen.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at det i henhold til lovens § 8, stk. 3 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget, idet planforslaget alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

KLAGEVEJLEDNING

Hvad kan der klages over?

Miljøvurdering

Du kan klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene.

Retlige spørgsmål

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslaget. Det vil sige, at du kan klage hvis du mener, at lovens krav til planen ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På [borger.dk](http://www.borger.dk) skal du søge efter 'Klageportal'. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv, Egevangen 3B, 2610 Kokkedal. Det er Planklagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Hvad er klagefristen?

Miljøvurdering

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Retlige spørgsmål

Klagefristen vedrørende retlige spørgsmål er 4 uger fra offentliggørelsen af de endeligt vedtagne planer. Den endelige vedtagelse af planforslaget kan først ske, når høringsperioden er slut og alle indkomne indsigelser er blevet behandlet.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven og miljøvurderingsloven

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Søgsmålsfrist:

Ønsker du at prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der kan foregribe den endelige plans indhold.

Efter § 17 i Planloven gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. De eksisterende lovlige forhold på en ejendom, samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættelig hidtil. Når fristen for at fremkomme med bemærkninger er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse i overensstemmelse med planforslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for offentliggørelsen af lokalplanforslaget og indtil planen er endeligt vedtaget, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelsen.



Indgangspartiet ved hovedbygningens nordvendte gavl.

BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN N109 FOR KILDEHØJ I NIVÅ

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse 1157 af 01-07-2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 FORMÅL

- 1.1. At skabe det planmæssige grundlag for lokalplanområdet anvendelse til boligformål.
- 1.2. At sikre de bevaringsværdige bygninger mod nedrivning uden tilladelse fra Fredensborg Kommune.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matrikel nr. 1i, Nivågård, Karlebo.
- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i bygningerne A, B og C og områderne 1-5 som vist på kortbilag 2.
- 2.3. Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og forbliver i landzone ved lokalplanens vedtagelse. Se også § 10 for bonusvirkning.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.
- 3.2. De på kortbilag 2 viste delområder må anvendes til:

Bygning A (Hovedbygning): Boligformål

Bygning B (Anneksbygning): Boligformål

Bygning C (Teknikbygning): Varmeforsyning

Område 1: Havearealer til boliger

Område 2: Fællesareal

Område 3: Parkering + gæsteparkering

Område 4: Fællesareal med mulighed for at placere udhuse til boliger, skure til affaldshåndtering og cykler.

3.3. Byrådet kan tillade, at der på den enkelte boligejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, samt at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde:

- at karakteren af bolig ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes. Skiltning er ikke tilladt.
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på det pågældende område.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

4.1. Der kan ikke ske udstykning inden for lokalplanområdet. Bestemmelsen er ikke til hinder for arealoverførsel eller opdeling af bygning A og B i ejerlejligheder.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Kildehøj Allé.

5.2. Kildehøj Allé kan etableres i en bredde af 5 meter.

5.3. Parkering skal ske inden for område 3 som vist på kortbilag 3.

- Der skal etableres minimum 2 p-pladser pr. åben-lav bolig.
- Der skal etableres minimum 1,5 p-pladser pr. tæt-lav/etage bolig.
- Der skal etableres 5 p-pladser til gæsteparkering.
- Der skal etableres én handicapparkeringsplads.

5.4. Der kan etableres gangstier i princippet som vist på kortbilag 2.

5.5. Belysning langs Kildehøj Allé skal være lav pullert belysning.

§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER

- 6.1. Bygninger udpeget på kortbilag 2 er bevaringsværdige, og må ikke tilbygges eller nedrives. Det er dog tilladt at etablere kviste på bygningerne efter de viste principper på kortbilag 5.

Bevaringsbestemmelser for bygning A og B fremgår af § 8 om byggelsens udseende.

- 6.2. Træerne angivet på kortbilag 2 er bevaringsværdige, og må ikke fældes eller beskæres udover alm. nødvendig træpleje. Der må ikke terrænreguleres indenfor eller i nær tilknytning til træets drypzone, svarende til trækronens omfang.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1. Der kan indrettes op til 10 boliger i bygning A, og op til 2 boliger i bygning B.
- 7.2. Udhuse til boliger, skure/halvtag til affaldshåndtering og cykler skal etableres vest for bygning A, og inden for område 4 som vist på kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

For bygning A gælder: (Hovedbygning)

- 8.1. Facaderne må ikke ændres uden Fredensborg Kommunes godkendelse. Herunder også bygningsornamenter, og andre facadeudsmykninger karakteristisk for bygningen.
- 8.2. Ydervægge (murværk) skal fremstræde gul-pudsede eller gulkalkede.
- 8.3. Placering af døre og vinduer skal være i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 5.
- 8.4. Vindueskonstruktion skal udføres i træ, hvidmalet, småsprosset, to-rammet og sidehængte. Halvformater kan tillades.

Undtaget for § 8.4 er det store gavlvindue mod syd. Vindueskonstruktion skal hvidmales.

- 8.5. Vinduesskodder skal bevares dog er det tilladt i bygning A at fravige, hvor der i facaden som følge af boligindretning isættes døre jf. § 8.3.

Det er tilladt at opsætte nye skodder i samme stil, og farver som de eksisterende.

- 8.6. Kviste skal udføres som rytterkviste med teglsten, og skal udføres med flunker, der dækkes med zink. I flunkerne må ikke isættes vinduer.

- 8.7. Kviste skal placeres som vist på kortbilag 5.

- 8.8. Tag skal dækkes med røde uglaserede teglsten.

- 8.9. Tagrender kan udføres af zink.

- 8.10. Skorstenspiber skal bevares, og skal have samme farve som ydervæggene.

- 8.11. Det er ikke tilladt at opsætte solenergianlæg.

- 8.12. Skiltning på facaderne er ikke tilladt. Der kan dog opsættes små diskrete skilte til husnummerering ved hver bolig.

- 8.13. Markiser, og anden påsat solafskærmning på facaderne er ikke tilladt.

- 8.14. Der må ikke etableres facadebelysning dog er mindre diskrete facademonterede armaturer ved indgange tilladt.

For bygning B gælder: (Anneksbygning)

- 8.15. Facaderne må ikke ændres uden Fredensborg Kommunes godkendelse.
- 8.16. Ydervægge (murværk) skal fremstræde gul-pudsede eller gulkalkede.
- 8.17. Placering af døre og vinduer skal være i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 5.
- 8.18. Kviste skal udføres som rytterkviste med teglsten og skal udføres med flunker, der dækkes med zink. I flunkerne må ikke isættes vinduer.
- 8.19. Kviste kan placeres i princippet som vist på kortbilag 5.
- 8.20. Tag skal dækkes med røde uglaserede teglsten.
- 8.21. Tagrender kan udføres af zink.
- 8.22. Det er ikke tilladt at opsætte solenergianlæg.
- 8.23. Skiltning på facader er ikke tilladt. Der kan dog opsættes små diskrete skilte til husnummerering ved hver bolig.
- 8.24. Der må ikke etableres facadebelysning dog er diskrete facade-monterede armaturer ved indgange tilladt.

For bygning C gælder (Teknikbygning):

- 8.25. Facader skal beklædes med træ, og males gul og /eller hvid. Farverne skal være samme nuancer som bygning A og B.
- 8.26. Tag dækkes med røde uglaserede teglsten eller tagpap.

For udhuse til boliger, skure til affaldshåndtering og cykler gælder:

- 8.27. Facader på udhuse og skure skal beklædes med træ, og fremstår i farverne gul, brun eller sort.
- 8.28. Tage på udhuse og skure skal være røde uglaserede teglsten eller tagpap.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Ubebyggede arealer, der ikke benyttes som haver til boliger eller parkering, skal fremstå med parklignende karakter.

- 9.2. Hegn skal bestå af levende hegn i form af bøgehække.

Bøgehække i en afstand af 2 meter ud fra den østlige facade af bygning A må maksimalt være 1.1 meter høj.

- 9.3. Mindre faste hegn er uanset § 9.2 tilladt ved havearealer på den vestlige facade ved bygning A, som vist på kortbilag 3.

Det faste hegn må maksimalt være 1,8 meter højt, og gå 2 meter ud fra facaden, og skal være sortmalet.

- 9.4. Udendørs oplag på ejendommen er ikke tilladt.

- 9.5. Det er ikke tilladt at opbevare eller parkere både, campingvogne, lastbiler eller uindregistrerede køretøjer inden for lokalplanområdet.

§ 10 BONUSVIRKNING

- 10.1. For samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet gælder, at lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser, der er til ændret anvendelse, bebyggelse og etablering af anlæg efter planlovens § 35, stk. 1 ville være nødvendige for planens virkeliggørelse, idet disse forhold udtrykkeligt er tilladt i nærværende lokalplan.

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 11.1. Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 11.2. De eksisterende lovlige forhold på en ejendom, samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 11.3. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 11.4. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.
- 11.5. Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

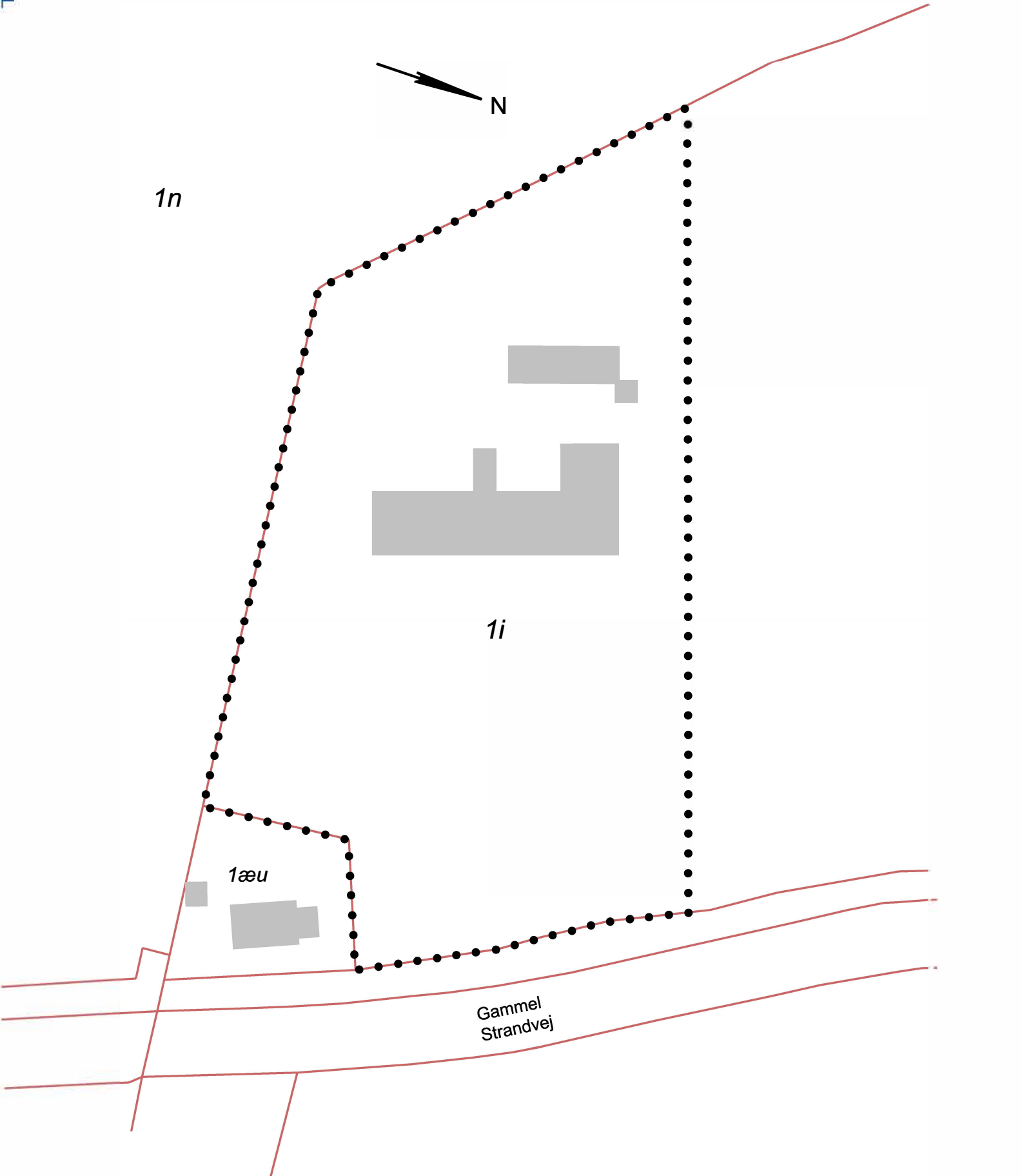
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående Lokalplan N109 for Kildehøj i Nivå til offentlig fremlæggelse.

Byrådet, den XX 2020

Thomas Lykke Pedersen
Borgmester

/

Kim Herlev Jørgensen
Kommunaldirektør



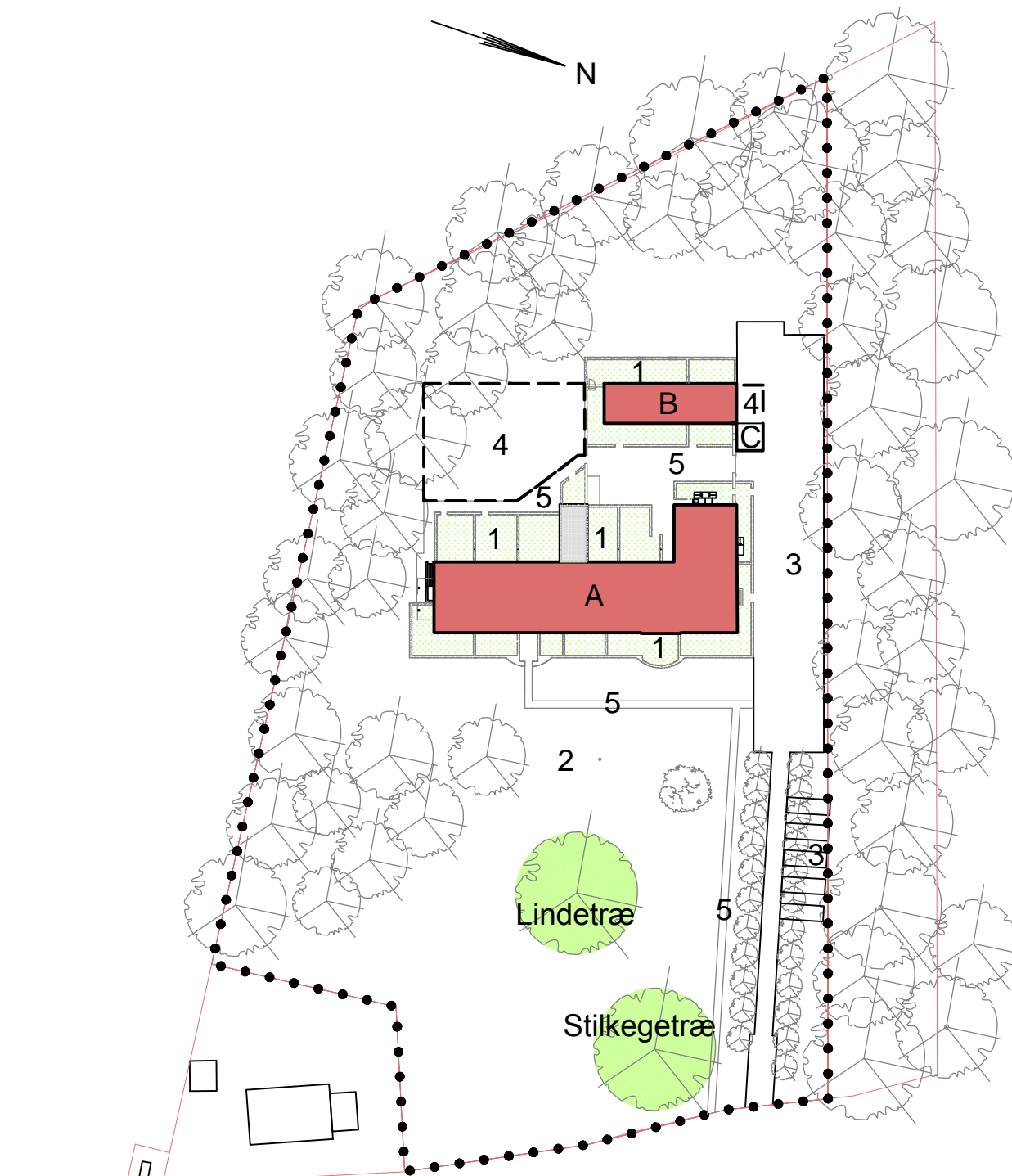
- ● ● ● ● Lokalplangæense
- Matrikelskel
- 1i Matrikelnummer
- Eksisterende bebyggelse



Forslag til lokalplan N109 for Kildehøj

Kortbilag 1 - Matrikelkort

1:1000



AREALER

1. Havearealer til boliger
2. Fælles areal
3. Parkering
4. Fælles areal med mulighed for placering af udhuse, affaldshåndtering og cykler
5. Fælles adgangsstier

BYGNINGER

- A Hovedbygning - Bolig
- B Anneksbygning - Bolig
- C Teknikbygning - Varmeforsyning



Bevaringsværdige træer



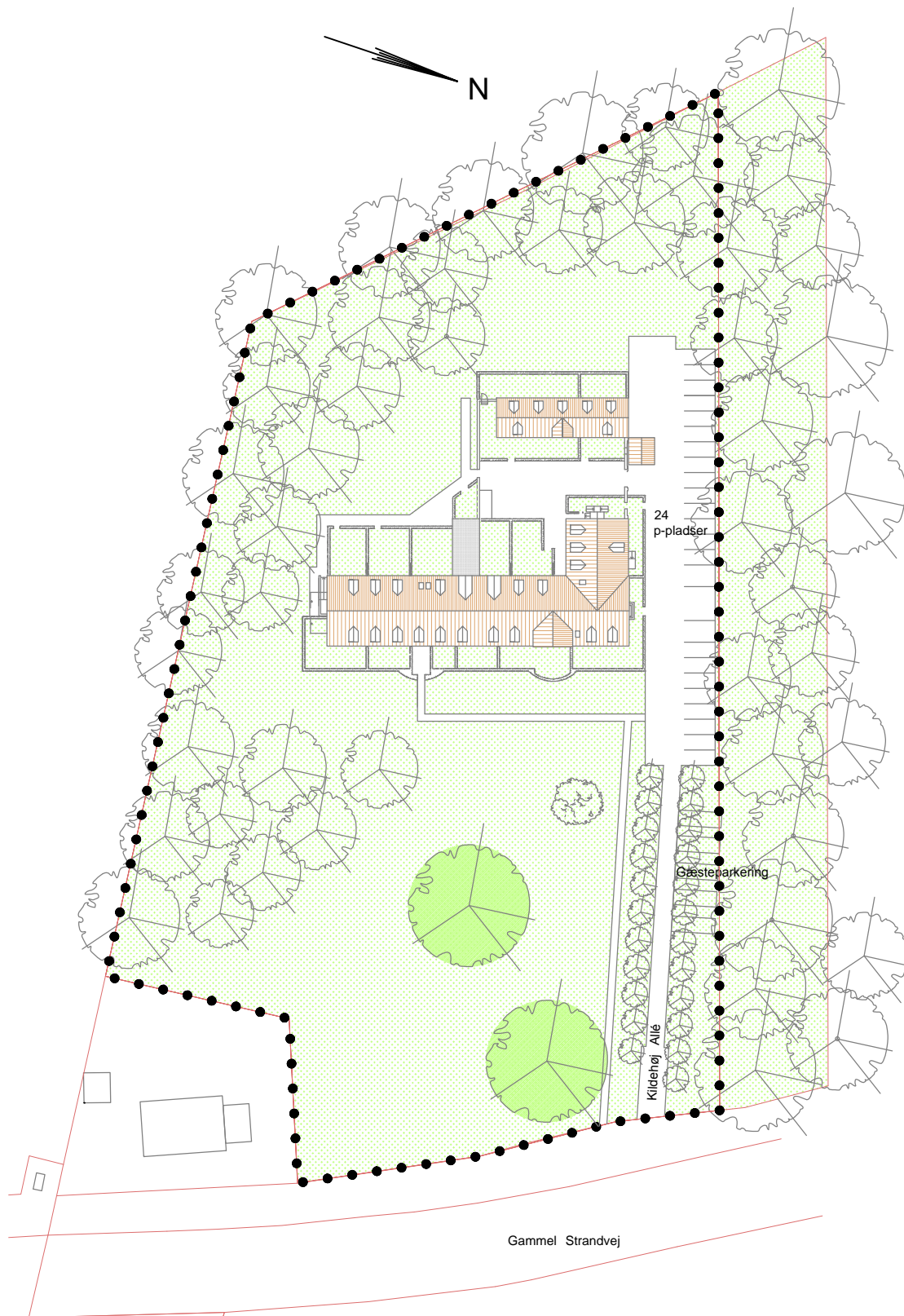
Bevaringsværdig bygning



Forslag til lokalplan N109 for Kildehøj

Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelse

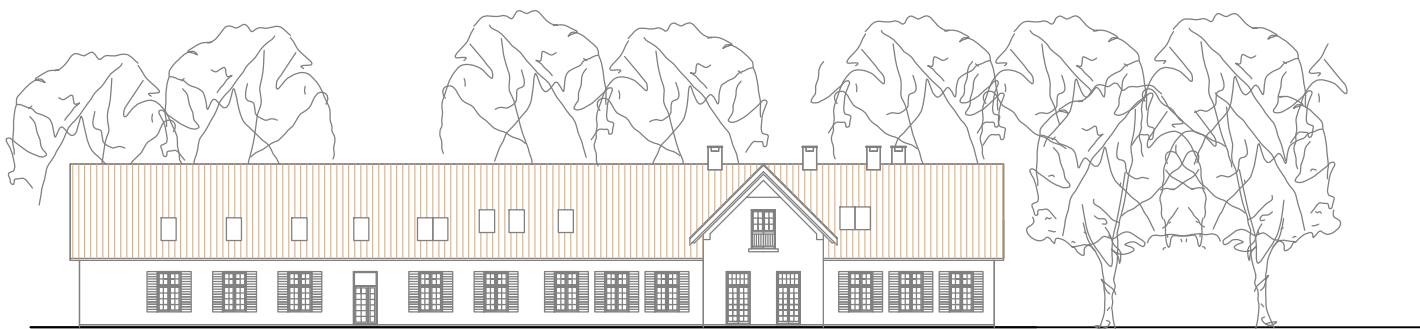
1:1000



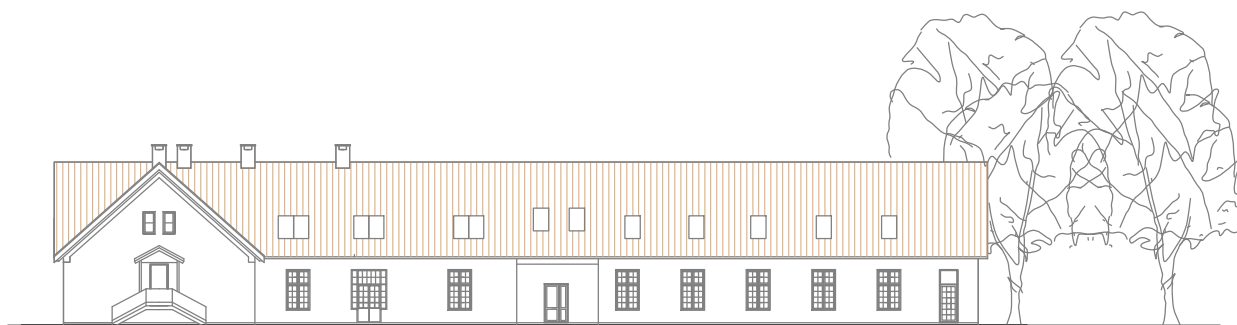
Forslag til lokalplan N109 for Kildehøj

Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan

1:1000



ØSTFACADE



VESTFACADE



NORDFACADE HOVEDBYGNING



NORDGAVL ANNEKS

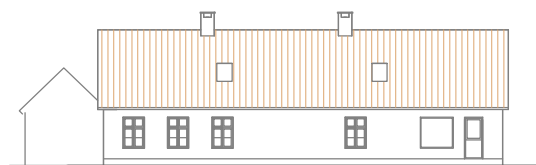


ØSTFACADE ANNEKS



SYDGAVL ANNEKS

SYDFAKADE HOVEDBYGNING



VESTFACADE ANNEKS



Forslag til lokalplan N109 for Kildehøj

Kortbilag nr. 4 - Eksisterende facader

1:400



ØSTFACADE



VESTFACADE



NORDFACADE HOVEDBYGNING



NORDGAVL ANNEKS



ØSTFACADE ANNEKS



SYDFACADE

SYDFACADE HOVEDBYGNING



VESTFACADE ANNEKS



Forslag til lokalplan N109 for Kildehøj

Kortbilag nr. 5 - Tilladte ændringer

1:400

