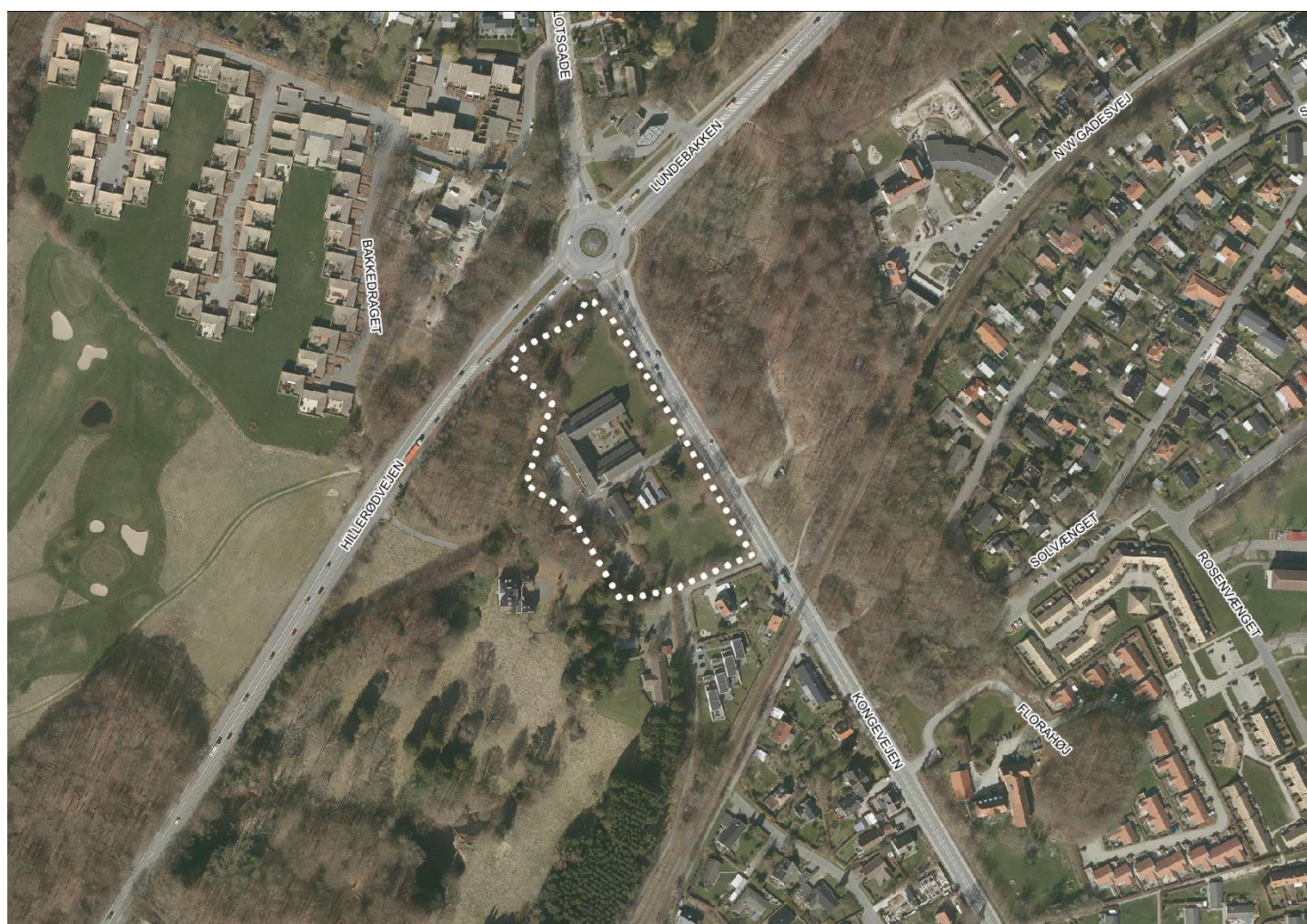




FREDENSBORG  
KOMMUNE

## Forslag til Lokalplan nr. F123

Samt tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017



Boliger ved Ulriksdal



## **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.

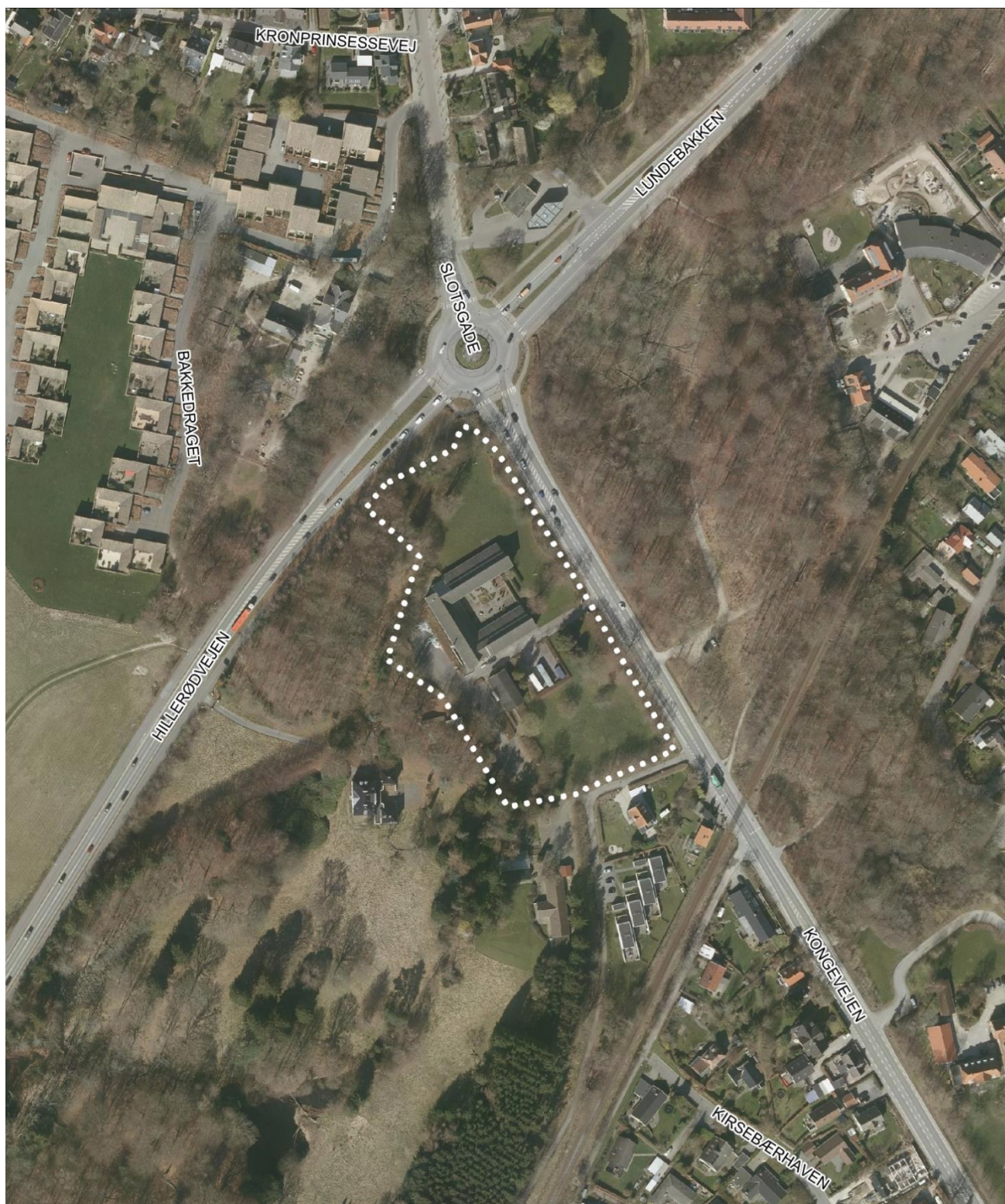
Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold/ ændringer.

Lokalplanen består af 2 dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel. Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets 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.

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





Luftfoto over lokalplanområdet, 2019

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>REDEGØRELSE</b> .....	<b>5</b>
INDLEDNING .....	5
OFFENTLIG HØRING .....	5
DIALOG.....	5
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED .....	6
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN .....	9
EKSISTERENDE FORHOLD .....	12
LOKALPLANENS INDHOLD .....	14
FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN OG ØVRIG PLANLÆGNING .....	20
ØVRIG PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING ...	22
MILJØVURDERING .....	28
KLAGEVEJLEDNING.....	28
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....	30
TILLÆG NR. 9 TIL KOMMUNEPLAN 2017 .....	31
<b>BESTEMMELSER FOR F123</b> .....	<b>32</b>
§ 1 FORMÅL .....	32
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS .....	32
§ 3 ANVENDELSE.....	32
§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD .....	33
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	33
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	34
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	35
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	38
§ 9 GRUNDEJERFORENINGER .....	39
§ 10 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG.....	40
§ 11 LOKALPLAN OG SERVITUTTER .....	40
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	40



# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Fredensborg Byråd har i henhold til Planloven vedtaget at offentliggøre et forslag til Lokalplan F123 for boliger ved Ulriksdal samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 9.

## OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside [www.fredensborg.dk](http://www.fredensborg.dk)

Lokalplanforslaget samt forslag til kommuneplantillæg vil være i offentlig høring i 8 uger fra den **6. juli 2020** til den **11. september 2020**.

Indsigelser imod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget med kommuneplantillæg skal sendes til [plan@fredensborg.dk](mailto:plan@fredensborg.dk), eller alternativt Fredensborg Kommune, Center for Plan- og Miljø, Egevangen 3B, 2980 Kokkedal og vil herefter indgå i byrådets endelige behandling af forslaget. Efter udløbet af indsigelsesfristen den **11. september 2020** kan byrådet efter fornyet behandling af lokalplanforslaget med kommuneplantillæg vedtage planen endeligt.

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

## DIALOG

Det er i henhold til Lov om planlægning ikke et krav at der gennemføres borgermøde i forbindelse med høringer af lokalplaner.

Fredensborg Kommune har en lang tradition for at søge dialogen med borgerne på mange platforme, når planer er i høring. Det vil kommunen fortsætte med også under de særlige omstændigheder, som følge af corona/COVID-19.

Det vil dog påvirke visse af de dialogformer kommunen traditionelt har gjort brug af og særligt mulighederne for at holde et traditionelt borgermøde vurderes ikke at være mulige indenfor høringsperioden.

I stedet vil Fredensborg Kommune afholde følgende:

- Der offentliggøres to informationsfilm på kommunens hjemmeside om lokalplanen ([www.fredensborg.dk](http://www.fredensborg.dk)). Den første film fortæller om planforslaget. Herefter bliver der en spørgeperiode, hvor der kan fremsendes spørgsmål til kommunen på [plan@fredensborg.dk](mailto:plan@fredensborg.dk). Dernæst offentliggøres film nr. 2, der svarer på de indkomne spørgsmål. Dato for offentliggørelse af de to informationsfilm vil blive annonceret på kommunens hjemmeside og på Facebook.

Denne form vil give mange flere adgang til at modtage informationer om lokalplanen og stille opklarende spørgsmål i høringsperioden, end det antal der kan deltage ved et traditionelt borgermøde.

Den særlige situation ændrer ikke ved reglerne for at afgive høringsvar. Det skal fortsat ske ved at indsende på [plan@fredensborg.dk](mailto:plan@fredensborg.dk) inden den **11. september 2020**

## **LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED**

Lokalplanområdet ligger i byzone og udgør ca. 14.495 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet ligger bymæssigt centralt ved Kongevejen i Fredensborg op til rundkørslen Kongevejen/ Hillerødvejen/ Slotsgade og Lunde-bakken.

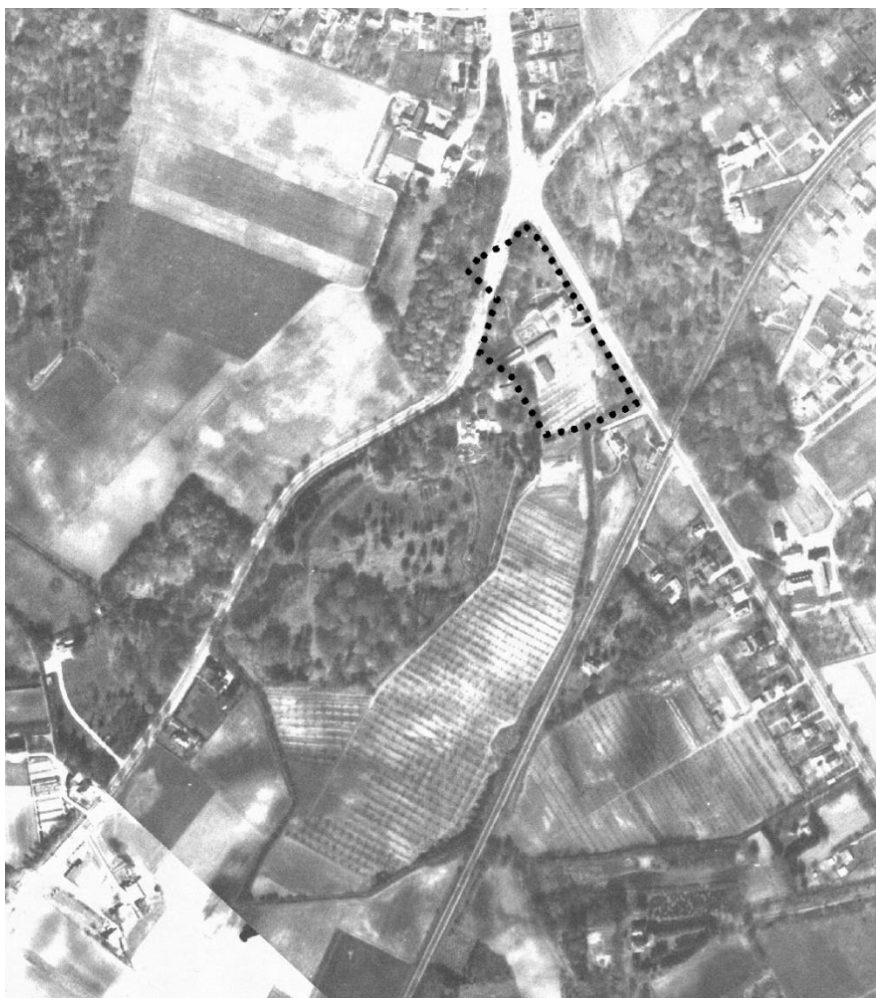
Lokalplanområdet grænser mod sydvest op til ejendommen Petersholm med en markant hovedvilla og et stort parkanlæg, mod syd ligger en mindre enklave af boliger nær lokalbanen Lille Nord. Mod øst, på den modsatte side af Kongevejen, grænser området op til Fredensborg Lund.

## **Historisk tilbageblik**

Historisk er ejendommen kendt som "Ulriksdal" og var landsted og frugtplantage for brygmester F.C.C. Lassen. Af luftfotoet ses det oprindelige forløb af Kongevejen (Hillerødvejen), som på det tidspunkt udgjorde hele ejendommens nordlige skelgrænse.



Den nuværende Hillerødvejen var ligesom Fredensborg Kongevej historisk en del af strukturen af Kongeveje, som forbandt de nordsjællandske kongeresidenser.



Luftfoto, 1954 – mod nord ses det oprindelige landsted Ulriksdal med frugtplantagen syd for, som i dag er en del af Petersholm.

Landstedet Ulriksdal bestod af et stuehus med tilhørende staldbygninger opført i ca. 1850. I årene herefter blev der yderligere opført et antal mindre bygninger, bl.a. blev der i 1935 opført en bygning til frugtlager og frugtpakkeri. Denne bygning er den eneste, der er bevaret i dag.



Oprindeligt stuehus opført i 1850



*Frugtlager og frugtpakkeri opført 1935 - eneste bevarede bygning fra det oprindelige Ulriksdal.*

Ulriksdal omfattede indtil 1914 også den nuværende naboejendom Petersholm, der på det tidspunkt blev købt af højesteretsadvokat Guy Shaw, som opførte Petersholms nuværende hvide palæ "Villa Shaw".

I 1981 blev Ulriksdal købt af Armada Shipping, som i 1976 havde etableret hovedsæde i den markante "Villa Shaw" på Petersholm.



*Eksisterende trelænget bygning der senest var hovedsæde for Menú*

I 1982 nedrives de oprindelige bygninger på Ulriksdal med undtagelse af bygningen til frugtlager og frugtpakkeri. I 1991 blev det nuværende trelængede bygningsanlæg opført, som nyt hovedsæde for Armada Shipping. I 1998 flyttede Armada Shipping fra Fredensborg, hvorefter bygningen tjente som hovedsæde for designvirksomheden Menú, indtil virksomheden fraflyttede ejendommen i 2015.



## **BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN**

Den nuværende grundejer ønsker med det konkrete projekt, at omdanne den tidligere erhvervsejendom til nyt boligområde i grønne omgivelser.

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget besluttede ultimo 2019 at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan F123 med henblik på at muliggøre etape 2 af omdannelse af ejendommen til boligformål gennem nybygning/fortætning med etageboliger.

Baggrunden er, at Plan-, Miljø- og Klimaudvalget i 2016, efter grundejers ønske, besluttede at ændre kommuneplanens ramme fra erhverv til boligformål. Samtidig besluttede udvalget, at udviklingen kunne ske i en etapedelt proces, hvor der før tilvejebringelse af en ny lokalplan for hele ejendommen på Kongevejen 2, blev givet byzonetilladelse til omdannelse af den trelængede kontorbygning til 16 boliger og den mindre oprindelige bygning fra 1935 til fælleshus for beboerne.

Som led i beslutningsprocessen om ændring af kommuneplans ramme fra erhverv til boligformål blev der afholdt et borgermøde med udgangspunkt i et idéoplæg fra grundejer. De fremmødte på borgermødet gav udtryk for, at projektet ville være en god udvikling af stedet.

Omdannelse af etape 1, den trelængede kontorbygning, er gennemført i 2019, og grundejer ønsker nu at igangsætte etape 2, der omfatter opførelse af en ny etagebebyggelse med yderligere ca. 54 boliger. Boligerne i den ombyggede trelængede bygning er større rækkehusboliger i 2 plan på 105–168 m<sup>2</sup>, mens boligerne i 2. etape som udgangspunkt vil være mindre etageboliger i 1 plan på ca. 55–100 m<sup>2</sup>. Variation i boligstørrelser og indretning skal tilgodese seniorer i forskellige livsfaser og situationer, således at beboere kan flytte internt i bebyggelsen fra en større bolig til en mindre krævende bolig.

Lokalplanen har til formål, at muliggøre opførelse af en samlet bebyggelse med boliger fordelt på 2-3 nybygninger i op til 3 etager. Lokalplanen vil endvidere sikre tilhørende fælles friarealer og parkeringspladser samt indeholde principper for veje og stiforbindelser og grønne strukturer.

Bebyggelsen disponeres, så der skabes et parklignende afgrænset miljø, hvor to nye bygninger skærmer mod trafik fra henholdsvis Hillerødvejen i

nord og Kongevejen i øst. I områdets sydlige ende, gives der mulighed for en tredje bagvedliggende bygning i tilknytning til den eksisterende bygning, som indrettes til fælleshus.

Ny bebyggelse skal i udformning og facadeudtryk tilpasses den eksisterende trelængede bygning og den markante beliggenheden mod rundkørslen, så der opnås et arkitektonisk særkende og helhedsudtryk for den samlede bebyggelse. Ejendommens ydre grønne afgrænsning skal bevares, så sammenhæng med den omkringliggende skov og park på Petersholm fastholdes.

### **Helhedsplan for omdannelse af Ulriksdal og Petersholm**

Parallelt med Plan-, Miljø- og Klimaudvalgets beslutning om igangsætning af Lokalplan F123 blev det ligeledes besluttet, at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan for naboejendommen Petersholm, hvor grundejer ligeledes ønsker en omdannelse fra erhverv til boligformål.

Petersholm planlægges udbygget i 2 etaper, hvor etape 1 omfatter den nordlige del med Villa Shaw, som er beliggende i byzone. Etape 2 omfatter parkområdet, som er beliggende i landzone. Realisering af etape 2 forudsætter godkendelse af Erhvervsstyrelsen, da området for nuværende ikke er en del af byområdet i Fingerplan 2017.

For at sikre, at de to lokalplanområder, samt den eventuelle etape 2 for Petersholm, forholder sig planmæssigt til hinanden, besluttede udvalget, at der som del af lokalplanprocessen for nærværende lokalplan udarbejdes en helhedsplan for det samlede område. Helhedsplanen forholder sig til de væsentligste træk der binder områderne sammen med hinanden og til den omkringliggende by. Konkret fastlægger helhedsplanen principper for grønne træk, forbindelser og overgange mellem områderne, som sikrer en sammenhængende planlægning. Helhedsplanen indgår som en del af redegørelsen i begge lokalplaner.

Vejforløb og bebyggelse i bebyggelsesplanen for Petersholm er vist som princip.





Trafikalt vil Ulriksdal og Petersholm blive separat vejbetjent fra hver deres adgangsveje. Ulriksdal vil blive vejbetjent fra den nuværende overkørsel til Kongevejen. Etape 1 for Petersholm vil som udgangspunkt blive vejbetjent fra en ny overkørsel til Hillerødvejen, som i princippet følger det oprindelige vejforløb af Kongevejen, mens den nuværende overkørsel sløjfes. Den sydlige etape 2 af Petersholm vil som udgangspunkt blive vejbetjent fra Kongevejen via nuværende overkørsel og vejforløb, der betjener den eksisterende tæt-lav bebyggelse. Der vil ikke blive mulighed for gennemkørende biltrafik mellem områderne eller mellem Hillerødvejen og Kongevejen.

For bløde trafikanter fastlægger helhedsplanen stiadgange og overgange med det formål, at åbne Ulriksdal og Petersholm op og forbinde områderne indbyrdes, ligesom det samlede område forbindes med det omkringliggende stinet i Fredensborg. På Petersholm anlægges et stiforløb gennem området, som medvirker til at åbne det gamle parkanlæg op.

Områdets grønne struktur med særligt det grønne kantforløb af træer og buske som omkranser det meste af området fastholdes som landskabs-element. Den fremtidige bebyggelsesplan, vil som eksemplet for udvikling af Petersholm, blive bearbejdet med henblik på at disponere vejforløb og parkering med en afstand til skel mod Ulriksdal, der sikre at den grønne struktur fastholdes. Derved bibeholdes områdets karakter af parkområde med grønne kantforløb, gamle træer og åbne græsarealer.

## EKSISTERENDE FORHOLD





Lokalplanområdet er beliggende hvor Slotsgade munder ud i rundkørslen ved Kongevejen/ Hillerødvejen/ Slotsgade og Lundebakken, og ligger således for enden af akse til Fredensborg Slot. Både Kongevejen og Hillerødvejen er primære indfaldsveje til Fredensborg hvilket betyder, at ejendommen har en stor synlighed ved ankomsten til byen og til Fredensborg Slot. Lokalplanområdet har som sådan en både markant beliggenhed og stor synlighed i Fredensborg.

Lokalplanområdet har et markant grønt træbælte mod Hillerødvejen og dele af Kongevejen, der skaber sammenhæng med den omkringliggende Fredensborg Lund (fredsskov) på østsiden af Kongevejen og parkområdet mod vest på ejendommen Petersholm. Lokalplanområdet er som sådan en del af det karakteristiske grønne træk langs Hillerødvejen, der sammen med Fredensborg Slotspark, de omgivende småskove og grønne områder i byen (Langedammen) er med til at definere Fredensborg som en grøn slotsby.

Den eksisterende bebyggelse består af et trefløjet bygningsanlæg i 2 etager opført i 1991 og en mindre fritliggende bygning også i 2 etager fra 1935. Begge bygninger er centralt placeret i lokalplanområdet. Den trefløjede bygning er opført i tidstypisk og markant arkitektur med hvidepudsede facader og brudte forskudte tagflader i gråsorte teglsten.



Området har vejadgang fra Kongevejen og har stiadgang i det nordøstlige hjørne fra rundkørslen. Området har hidtil været lukket område for offentligheden. Se også kortbilag 3 – Eksisterende forhold.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanen fastlægger bestemmelser med henblik på, at give mulighed for omdannelse og fortætning af den tidligere erhvervsejendom til et attraktivt boligområde i grønne omgivelser.

### **Formål**

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der har til formål at sikre, at ny bebyggelse disponeres og udformes under hensyntagen til områdets omgivelser, herunder særligt den markante beliggenhed ved rundkørslen for enden af Slotsgade og de miljømæssige konsekvenser, der følger af den afledte trafikstøj fra Hillerødvejen og Kongevejen.

Ligeledes fastlægger lokalplanen bestemmelser, der skal sikre, at den samlede bebyggelse opleves som en arkitektonisk helhed, med et udtryk og en skala der tilpasser sig stedets karakter og eksisterende bebyggelse.

Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser, der har til formål, at sikre en stiforbindelse gennem området til naboejendommen Petersholm, samt at sikre sammenhæng til det omkringliggende stisystem.

### **Omfang og placering**

Indenfor lokalplanens område kan der opføres boliger samt fælleshus med et samlet etageareal på maksimalt 6.520 m<sup>2</sup> - svarende til 45 pct. af lokalplanområdets matrikulære areal, som er 14.495 m<sup>2</sup>.

Den eksisterende trefløjede hovedbygning er på 2147 m<sup>2</sup>, mens den mindre bygning indrettet til fælleshus er på 195 m<sup>2</sup> (fælleshuset indgår i beregning af bebyggelsesprocenten). Der vil således være mulighed for at opføre i alt 4.178 m<sup>2</sup> nyt boligareal.

Lokalplanen giver mulighed for nybyggeri af boliger fordelt på 3 byggefeltter placeret i lokalplanområdets nordlige og sydlige ende. Bebyggelsen er disponeret som en randbebyggelse i 3 etager langs Hillerødvejen og Kongevejen fordelt på to byggefeltter, og samtidig gives der mulighed for byggeri af tæt-lav boliger eller etageboliger ligeledes i 3 etage i den sydlige ende på et tilbagetrukket byggefelt.

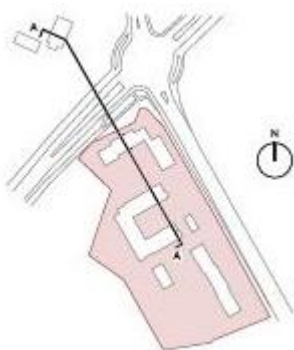
Randbebyggelsen har funktion som støjreducerende i forhold til de bagvedliggende fælles friarealer, samt for den eksisterende centralt beliggende trefløjede bygning og mulige nye bagvedliggende tæt-lav eller



etagebebyggelse. Samtidig opnås, at etageboligerne får en solorienteret "rolig" facade, som relaterer sig mod det afskærmede bagvedliggende miljø. Placeringen af byggefelterne tager samtidig højde for, at bevarer flest mulige af de eksisterende ældre træer i den nordlige ende, der er med til at give området dets grønne karakter.



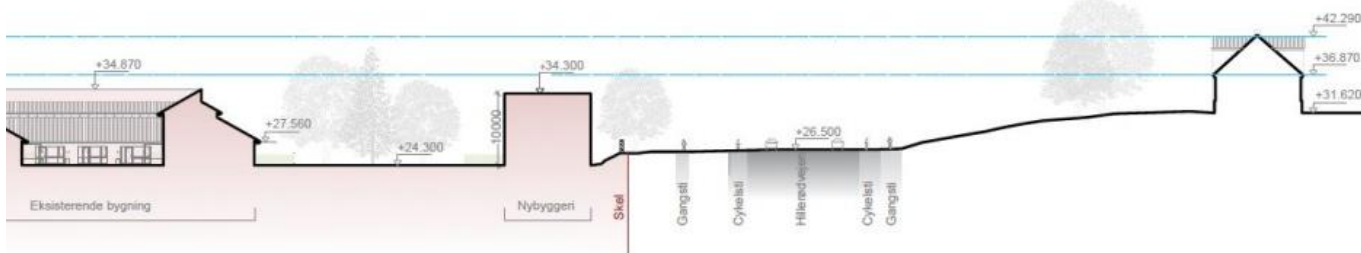
Illustrationsplan af den samlede bebyggelse



Horizontalt snit på tværs af Hillerødvejen, der viser terrænspring og bygningshøjder.

I den nordlige ende stiger terrænet op mod rundkørslen og Hillerødvejen. Den nordlige randbebyggelse ligger således ca. 2 m. laver end Hillerødvejen, hvilket ses af tværsnittet herunder. Nord for Hillerødvejen stiger terrænet yderligere ca. 5 m. op mod udflytterbørnehaven Riiset på Slots-gade 20.

Terrænspringet betyder, at den nye bebyggelse set fra rundkørslen vil opleves lavere end den reelle højde.



## Arkitektur/udseende



*Visualisering af projektforslag med rundkørslen i forgrunden*

Bebyggelsen skal i udtryk fremstå således, at der inden for lokalplanområdet opnås en samlet arkitektonisk helhed.

Den eksisterendes trefløjede bygnings markante arkitektur fastholdes i sin nuværende udformning og facadeudtryk, der i forbindelse med den gennemførte ombygning til boliger er opdateret med nye vinduespartier samt beklædning af lette partier i koksgrå farve. Der er lagt vægt på at skabe en samlet visuel og arkitektonisk identitet for bebyggelsens karakter, der videreføres i den nye bebyggelse.



For at opnå variation i det arkitektoniske udtryk stilles der krav om, at der skal ske en opdeling af facader gennem frem- eller tilbagerykning af facader og sektionsvis forskydning af højden i forhold til terræn.

Området ved rundkørslen er et visuelt særligt vigtigt punkt for den kommende bebyggelse. For at skabe en bebyggelse på dette sted som markerer sig, stilles der krav om, at hjørnepartiet visuelt adskiller sig i udtryk fra bygningens øvrige facader, fx ved variation i facadehøjden, tagflade eller vinduespartier.

I det viste projektforslag udformes nord fløjen med en variation i bygningsvolumener og forskydninger i facaden. Ydermere er der for hjørnepartiet arbejdet med en forskudt tagflade, som markerer hjørnet. Tagflader bortset fra hjørnepartiet, som har fladt tag, har svag ensidig hældning mod vej.



*Visualisering af projektforslag med nord fløjen i forgrunden – her vist med nedtonet beplantning*





*Fotoanimation af bebyggelsen (nord fløjen) set fra rundkørslen*

For syd fløjen gælder, at bygningen skal følge det faldende terræn mod syd, således at bygningen sektionvis forskydes i højden i forhold til terrænfaldet.

I det viste projektforslag opdeles syd fløjen visuelt i tre volumener, som henholdsvis forskydes i højden og i facadelinjen.



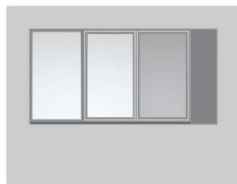
*Visualisering af projektforslag (syd fløjen)*

I det viste projektforslaget udformes facader og vinduespartier mod Kongevejen og Hillerødvejen ud fra principper illustreret nedenfor.

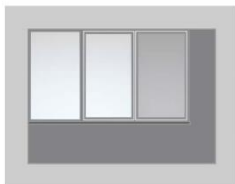
Facader udformes med 3 planer forskudt 20 til 60 mm i forhold til hver andre i en variation i udformning af vinduer og blændplader.



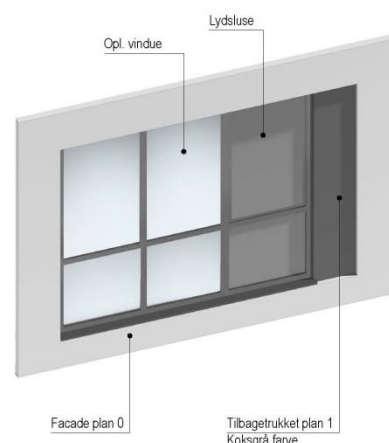
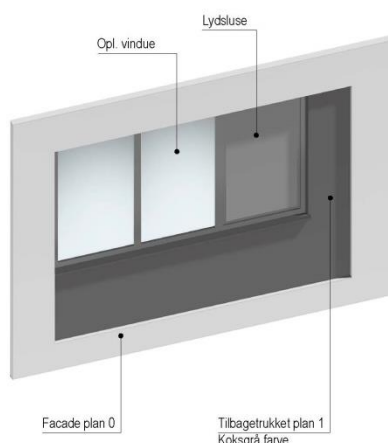
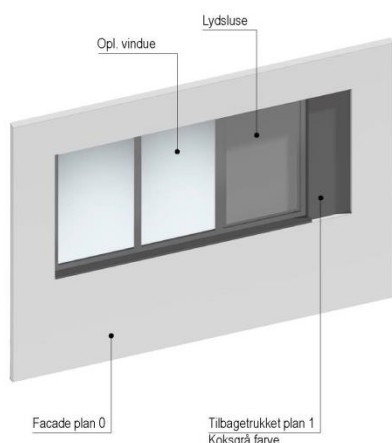
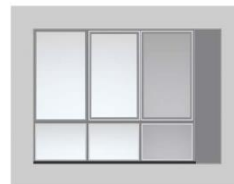
Vindue princip A



Vindue princip B

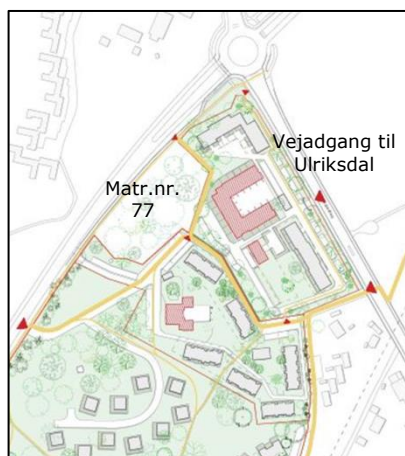


Vindue princip C



### Prinsipper for facader/vinduespartier

### Trafikale sammenhænge



Udsnit af helhedsplan

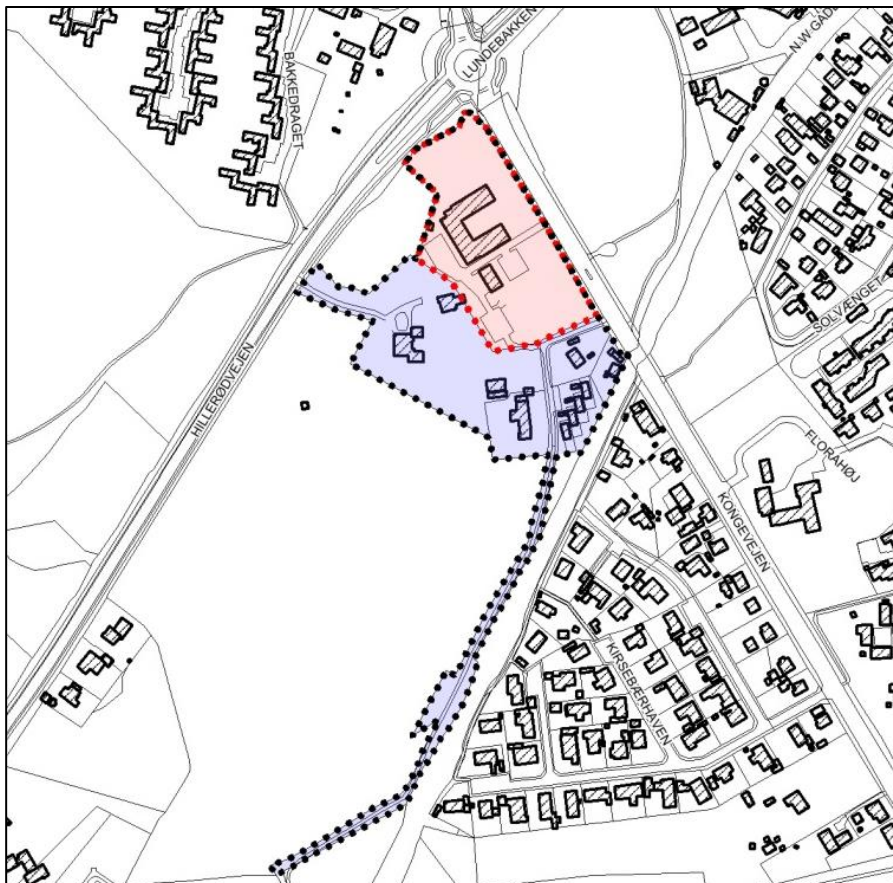
► Vej- og stiadgange

Området vejbetjenes ad eksisterende overkørsel til Kongevejen. Hidtil har området været lukket for offentligheden. Med lokalplanen åbnes området op, så der bliver god tilgængelighed gennem området for gående. Der etableres stiadgange og forbindelser ud fra principper fastlagt i helhedsplanen for omdannelse af Ulriksdal og Petersholm, jf. tidligere.

Lokalplanområdet forbindes med det omkringliggende stisystem. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en offentlig stiforbindelse for gående langs lokalplanområdets nordvestlige grænse til matrikel nr. 77 Asminderød by, Asminderød, således der bliver god adgang fra stinettet ved rundkørslen gennem lokalplanområdet til Petersholm. Dermed skabes mulighed for, at Petersholm og tilhørende park på sigt kan blive et nyt rekreativt område.

## FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN OG ØVRIG PLANLÆGNING

### Eksisterende lokalplaner



Lokalplan F19 (blå) og Lokalplan F123 (rød)

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan F19 "for området vest for Kongevejen mellem Hillerødvej og Nordbanen", hvor området udgør hovedparten af delområde 2. Ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan F19 for det område, der er omfattet af den nye lokalplan F123.

### Kommuneplan 2017

#### **Kommuneplanramme**

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen omfattet af rammeområde FB42 - Boliger ved Ulriksdal. De eksisterende rammebestemmelser er følgende:

Anvendelse: Boligområde - Tæt-lav

Max. bebyggelsespct.: 45 for området under et

Max. højde: 3 etager

Andet:

- a) At boligstørrelser varieres indenfor de enkelte delområder.
- b) At området afgrænses af et markant grønt træbælte der skaber sammenhæng med den omkringliggende skov og park.
- c) At området udvikles og struktureres med henblik på lokal håndtering af regnvand i bebyggelsens fælles grønne områder.
- d) At der skabes et arkitektonisk særkende for bebyggelsens samlede karakter.
- e) At bebyggelsen tilpasses skalamæssigt til naboerne mod syd.
- f) At bebyggelsens formsprog og facadeudtryk tilpasses omgivelserne mod rundkørslen i nord.

Da kommuneplanrammen fastlægger anvendelsen til tæt-lav bebyggelse, og lokalplanen giver mulighed for etagebebyggelse, kræves der vedtagelse af et kommuneplantillæg. Lokalplanen indeholder derfor et tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017.

### ***Rækkefølge***

Ændret anvendelse af lokalplanområdet (Kongevejen 2) indgår i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Kommuneplanen fastlægger følgende rækkefølgebestemmelser for bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til byformål for Fredensborg by og landområdet:

1. Lindelyvej, Gl. Asminderød Skole, Kongevejen 2, Kongevejen 21, Jernbanegade 25, Fredensborg Syd (1. etape) og Gunderødvej 46 (Karlebo).
2. Kirkeledet og Fredensborg Syd (2. etape).

### ***Klimatilpasning***

Kommuneplan 2017 fastlægger, at der ved udarbejdelse af lokalplaner som udgangspunkt skal stilles krav om klimatilpasning indenfor følgende kategorier: Tekniske løsninger, mindskelse af vandafledningen, placering af bebyggelse i forhold til sol og vind samt planlægning af skyggegivende beplantning.

Klimatilpasning er indarbejdet på følgende måde i lokalplanen:

Lokalplanen fastlægger en befæstelsesgrad svarende overens med den anvendelse som udlægges. Formålet hermed er at sikre areal til forsinkel- se og nedsivning af regnvand. Derudover er der i lokalplanen indarbejdet mulighed for etablering af grønne tage og bassin eller lignende anlæg på terræn til forsinkelse af regnvand.

### **Kulturmiljø**

Lokalplanområdets nordlige skel støder op til en historisk rotunde, som stammer helt tilbage fra anlæg af Marmillods Kongevej fra København til Fredensborg Slot i 1775. Rotunden er ikke oprindelig, men genskabt i 1992, som folkegave til kongeligt sølvbryllup. Rundkørslen er en del af kommuneplanens kulturmiljøudpegning, område 1 – Slotsbyen. Kongevejen (vejmatriklen) mod øst er ligeledes udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen, område 19 – Kongevejen. Langs udpegningen er udpeget en nærhedszone på 50 meter fra vejkant, da bebyggelse og beplantning i denne zone har en væsentlig betydning for oplevelsen af forløbet langs Kongevejen. En bærende værdi for Kongevejen er vejens lange lige forløb, som bygninger og træbeplantning langs vejen er med til at understrege.

Hensynet til kulturmiljøer er indarbejdet på følgende måde i lokalplanen: Der er fastlagt bestemmelser i lokalplanen, som skal sikre, at bebyggelsen i formsprog forholder sig til rundkørslen. Derudover er fastlagt bestemmelser om, at den grønne randbevoksning langs ejendommen mod Kongevejen bevares. Samtidig fastlægger lokalplanen byggefeltet parallelt med Kongevejen. Både bebyggelse og beplantning vil bidrage til oplevelsens af Kongevejens lange lige forløb.

## **ØVRIG PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING**

### **Byggeloven/Br18**

Lokalplanen er udarbejdet i 2020, hvor bygningsreglementet BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 har sin lovmæssige hjemmel i Byggeloven. BR18 fastsætter blandt andet bebyggelsesregulerende bestemmelser, som gælder, i de tilfælde hvor lokalplanen ikke regulerer forholdet.

Det er det til hver en tid gældende bygningsreglement, der er gældende for så vidt angår administrative bestemmelser ved opførelse af bebyggelse indenfor lokalplanens område, men for så vidt angår beregningsregler, så er disse fastlåst i det reglement, der er gældende på tidspunktet for offentliggørelse og vedtagelse af lokalplanen, og det vil for nærværende lokalplan være BR18.



## **Naturbeskyttelsesloven**

### ***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.

I primo oktober 2019 er der foretaget en artsundersøgelse for flagermus, inden for lokalplanområdet. I forbindelse hermed er foretaget en konsekvensvurdering af fældning, samt anbefalinger i forbindelse med evt. fældning.

Ingen af træerne i planområdet rummer ynglekolonier på undersøgelsestidspunktet. 2 træer (en gammel bøg i den nordlige del af området og en ældre ask i skellet mod vest) vurderes at kunne fungere som yngle- og/eller rastested for flagermus. Den gamle bøg er efter undersøgelsestidspunktet blevet fældet ultimo oktober 2019, da træet var stærkt angrebet af tøndersvamp.

De gamle træer i skellet mod vest – ikke mindst den gamle ask – bør bevares, dels for at sikre mulige yngle- og/eller rastesteder for flagermus, dels for at opretholde en mulig ledelinje. Flere af de gamle træer i skovbrynet/skellet (og på nabogrunden Petersholm) vil på sigt kunne udvikle sig til velegnede yngle- og/eller rastelokaliteter for flagermus. De levende hegn, der omkranser grunden, bør bevares som landskabelement, men kan tyndes og beskæres efter behov, så længe den overordnede struktur bevares. Hermed vil hegnet som potentielle ledelinjer også efter en udtynding være intakt.

Både den nærliggende Fredensborg Lund, nabogrundene mod vest (daginstitutionsgrunden og Petersholm grunden) og Kovangen vest for Fredensborghusene samt Sørup Hegn og Fredensborg Slotspark, rummer adskillige velegnede yngle- /rastelokaliteter. Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for etablering af erstatningsbiotoper.

Eventuel fældning af træer skal ske i perioden 1. september til 31. oktober, jf. § 6, stk. 4 i bekendtgørelse nr. 1466 af 06/12/2018 (Artsfredningsbekendtgørelsen). I denne periode er flagermusene endnu ikke gået i vinterdvale, og det kan dermed undgås at skade overvintrende flagermus.

Ved gennemførelse af de ovenstående afværgeforanstaltninger vurderes områdets samlede økologiske funktionalitet for flagermus også efter ejendomsprojektet at være intakt.

### **Fredning**

"Fredensborg Allé" som omfatter 19 allétræer (Ahorntreer) langs det gamle forløb af Kongevejen. Fredensborg Kommune har ved besigtigelse kunnet konstatere, at der ikke er tilbageværende Ahorntræer på ejendommen omfattet af fredningen.

### **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.

Med henblik på at beskytte grundvandet henstiller Fredensborg Kommune til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler og lignende til vedligeholdelsen af de ubebyggede arealer samt, at anvendelse af tømider og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet er omfattet af Fredensborg Kommunes vandforsyningsplan og forsynes fra Endrup Vandværk vandforsyning.

### **Spildevand**

Lokalplanområdet er omfattet af Fredensborg Kommunes spildevandsplan og er separat kloakeret.

For at reducere antallet og omfanget af oversvømmelser i Fredensborg Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til kloaksystemet, end det er dimensioneret til. Rent praktisk fastsættes der en maksimal befæstelsesgrad for et område. Den maksimale befæstelsesgrad er et udtryk for, hvor stor en andel af et areal, der har tætte overflader, og som må afledes til kloak.



*Fredning – grøn markering*

Området er udlagt til tæt-lav og etage boligbyggeri. For tæt-lav boligbyggeri er den maksimale befæstelsesgrad for ejendomme i området 0,3 og for etage boligbyggeri er den 0,5.

Det betyder, at 30 pct. af det regnvand, som falder på ejendommen ved tæt-lav boligbyggeri og 50 pct. ved etage boligbyggeri må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes på egen grund.

Ved en blanding af tæt-lav og etage boligbyggeri beregnes befæstelsesgraden på baggrund af en vægtning af, hvor meget der henholdsvis opføres som tæt-lav og etage boligbyggeri. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Med lokalplanen afsættes der areal, som muliggør etablering af bassin eller lignende anlæg til forsinkelse af regnvand på terræn.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger ifølge kommunens varmforsyningsplan i et område udlagt til naturgas.

### **Affald**

Lokalplanområdet er omfattet af Fredensborg Kommunes Affaldsplan samt regulativ for husholdningsaffald.

Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser. Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald. Der skal afsættes og indrettes tilstrækkeligt areal til affaldshåndtering fra husholdninger.

Der kan i bebyggelsen, etableres affalds-øer til fx minicontainere til husholdningsaffald, der dækker et vist antal boliger. Affaldsbeholdere skal afskærmes, således at de synes mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter. Kommunen kan opsætte kuber til glas og papir i boligområder med tilstrækkeligt grundlag.

Der kan etableres nedgravet affaldssystem til varetagelse af affald fra husholdningerne i den nye bebyggelse efter forudgående aftale med Fredensborg Kommune.

## **Vejlovgivning**

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.

Lokalplanen muliggør åbne carporte i to byggefelter ud mod Kongevejen. Byggefelterne ligger inden for tinglyst servitut af 25-07-1969 om vejbyggelinje langs Kongevejen. Fredensborg Kommune er påtaleberettiget i forhold til servitutten. Inden for vejbyggelinjepålagt areal må der ikke etableres bygninger og andre anlæg af blivende art uden vejmyndighedens forudgående tilladelse. Vejbyggelinjer administreres efter Lov om offentlige veje § 40, hvorefter en dispensation kan gives.

## **Jordforurening**

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret hverken V1 eller V2 kortlagt forurening, men lokalplanområdet er områdeklassificeret.

Lokalplanen muliggør, at der kan terrænreguleres i forbindelse med udlæg af nye byggefelter samt færdsels- og parkeringsarealer. På lokalplanens kortbilag 4c og 5 er det præciseret, hvordan det fremtidige færdigregulerede terræn skal se ud.

Den beskrevne terrænregulering skaber mulighed for, at overskudsjord kan genanvendes indenfor lokalplanområdet, såfremt genanvendelsen sker i henhold til beskrivelsen af det færdigregulerede terræn på kortbilag 4c og 5. En sådan genanvendelse af overskudsjord vil blive betragtet som lovlig, da der er tale om nyttiggørelse af eksisterende råstoffer.

Hvis der skabes mere overskudsjord fra bygge- og anlægsprojektet, end lokalplanen åbner mulighed for at genanvende, skal denne jord bortskaffes. Forud for bortskaffelsen skal jorden analyseres og anmeldes efter reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

## **Støj**

Lokalplanområdet ligger ud til Hillerødvejen og Kongevejen, hvor der er væsentlig trafik.

Som udgangspunkt gælder, at områder udlagt til boligformål, skal sikres et støjniveau fra veje, som ikke overskrider Lden 58 dB.



I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der dog planlægges for nye boliger, selvom grænseværdien på Lden 58 dB overskrides. Det er her en forudsætning, at bebyggelsen kan udformes, placeres og støjisoleres på en sådan måde, at boligerne fortsat kan luftes ud, at fri- og opholdsarealer afskærmes mod støj, og at støjen især i nattetimerne kan begrænses.

De vejledende grænseværdier for vejstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr.4/2007 "Støj fra veje".

Der gælder følgende vejledende grænseværdier for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbart tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB, og
- Udformning af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med delvis åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup> åbningsareal).

Foruden ovenstående vejledende grænseværdier må støjniveauet indendørs med lukkede vinduer og døre ikke overstige Lden 33 dB i boliger jf. bygningsreglementet BR18.

I forbindelse med lokalplanen er der udført beregninger af trafikstøjbelastningen fra Hillerødvejen og Kongevejen på bygningsfacader og bagvedliggende opholdsarealer.

Støjberegningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på Lden 58 dB for primære opholdsarealer kan overholdes, da bygningerne i udformning og placering danner støjskærm mod Hillerødvejen og Kongevejen og dermed afskærmer lokalplanområdet. Støjbelastningen på de mest støjbelastede facader mod Hillerødvejen og Kongevejen ligger på Lden 62 til 67 dB. Den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB på facader mod Hillerødvejen og Kongevejen er således overskredet, men ligger under Miljøstyrelsens anbefalede øvre grænse på Lden 68 dB for hvornår, der bør planlægges for boliger.



*Kort over støjubredelsen*

## 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. 2 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, da:

- Bebyggelsen ikke vil have en sandsynlig eller væsentlig miljøbelastning på arealet eller omgivelserne.
- Arealet er i tilknytning til eksisterende bebyggelse og byområde i øvrigt.
- Bebyggelsen vil ikke have væsentlig påvirkning på de eksisterende forhold ifbm. trafik, natur, landskab mv.

## 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). På [borger.dk](http://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](http://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 fortsætte som 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.

## **TILLÆG NR. 9 TIL KOMMUNEPLAN 2017**

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan F123 for boliger ved Ulriksdal, er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2017 for så vidt angår kommuneplanens rammeområde FB42 -Boliger ved Ulriksdal. Med tillægget ændres områdets anvendelse fra boligområde til tæt-lav boligbebyggelse til boligområde til tæt-lav og etagebolig bebyggelse. Øvrige rammebestemmelser er uændrede.

For område FB42 fastsættes følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

Anvendelse: Boligområde - boligområde

Max. bebyggelsesprocent.: 45 for området under et

Max. højde: 3 etager

Andet:

- a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, tæt-lav samt etage bebyggelse.
- b) At boligstørrelser varierer indenfor de enkelte delområder.
- c) At området afgrænses af et markant grønt træbælte der skaber sammenhæng med den omkringliggende skov og park.
- d) At området udvikles og struktureres med henblik på lokal håndtering af regnvand i bebyggelsens fælles grønne områder.
- e) At der skabes et arkitektonisk særkende for bebyggelsens samlede karakter.
- f) At bebyggelsen tilpasses skalamæssigt til naboerne mod syd.
- g) At bebyggelsens formsprog og facadeudtryk tilpasses omgivelserne mod rundkørslen i nord.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017 til offentlig fremlæggelse.

Fredensborg Kommune, den 29. juni 2020

Thomas Lykke Pedersen  
Borgmester



## **BESTEMMELSER FOR F123**

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse 287 af 16-04-2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### **§ 1 FORMÅL**

- 1.1. At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og etagebebyggelse med tilhørende fælleshus.
- 1.2. At regulere bebyggelsens omfang og placering.
- 1.3. At fastlægge bestemmelser der sikrer, at ny bebyggelse fremtræder med et fælles udtryk og formsprog tilpasset den markante beliggenhed mod rundkørslen i nord og den eksisterende trelængede bygning.
- 1.4. At fastlægge principper for færdsels- og parkeringsarealer, fælles friarealer samt karaktergivende grønne træk.

### **§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 5c Asminderød by, Asminderød, samt alle matrikler der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **§ 3 ANVENDELSE**

- 3.1. Lokalplanområdet må anvendes til tæt-lav boliger eller etageboliger samt fælleshus for beboerne.

Endvidere må der etableres færdsels- og parkeringsarealer, fælles friarealer samt indrettes kollektive anlæg og andre miljømæssige funktioner til bebyggelsen.

- 3.2. Inden for lokalplanområdet fastsættes følgende anvendelser for de enkelte byggefelter (bygninger) A-F, jf. kortbilag 4a:
1. Byggefelt (bygning) A og C må kun anvendes til etageboliger.
  2. Eksisterende hovedbygning B må kun anvendes til tæt-lav boliger.
  3. Byggefelt (bygning) D må kun anvendes til tæt-lav og/eller etageboliger eller fælleshus for områdets beboere. Den eksisterende bygning må kun anvendes til fælleshus.
  4. Byggefelt E og F må kun anvendes til fælles affaldshåndtering, overdækket bilparkering og fælles cykelparkering.

#### **§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD**

- 4.1. Inden for lokalplanområdet må der foretages udstykning i overensstemmelse med principper for udstykning, jf. kortbilag 4d.
- 4.2. Restarealet, herunder færdsels- og parkeringsarealer, fælles friarealer og arealer til kollektive anlæg, udgør selvstændig matrikel.
- 4.3. Der kan uanset udstykningsprincipperne ske udstykning til mindre tekniske anlæg og lignende.

#### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING**

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via eksisterende overkørsel fra Kongevejen, jf. kortbilag 3.
- 5.2. Vejarealer til intern færdsel og parkering skal udlægges med et forløb og en udstrækning i princippet som vist på kortbilag 4b.
- 5.3. Køreveje jf. § 5.2 skal have en bredde på minimum 5 meter.
- 5.4. Der skal etableres stiadgang til lokalplanområdet fra Hillerødvejen/ rundkørslen i nord og fra naboejendommene mod syd og vest, i princippet som vist på kortbilag 4b.

Endvidere skal der etableres et offentligt stiforløb for gående langs lokalplanområdets grænse til matrikel nr. 77 Asminderød by, Asminderød (strækningen A-B), som vist på kortbilag 4b. Stien anlægges med en bredde på mindst 2 meter.

- 5.5. Sti- og gangarealer skal udformes og anlægges med faste og jævne belægninger, der er egnet til færdsel for personer med orienterings- og gangbesvær.
- 5.6. Der skal etableres minimum 1,5 p-pladser pr. bolig. Heraf skal minimum 1 p-plads anlægges med fast belægning (armeringssten, fliser, asfalt). Øvrige p-pladser kan anlægges med armeret græs.
- 5.7. Fælles cykelparkering skal anlægges med fast belægning (armeringssten, fliser, asfalt).
- 5.8. Udendørs belysning af ubebyggede arealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal være afskærmet og nedadrettet.

## **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 6.1. Inden for lokalplanens område kan der opføres boliger med et samlet etageareal på maksimalt 6.520 m<sup>2</sup>, svarende til 45 pct. af lokalplanområdets matrikulære areal, som er 14.495 m<sup>2</sup>.

Desuden kan der opføres op til 20 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse (f.eks. carporte og lignende småbygninger/overdækninger) pr. bolig. Dog gælder, at der ikke kan opføres sekundær bebyggelse ud over, hvad der er muliggjort i § 6.2, 6.3 og 6.7.

- 6.2. Bebyggelse (herunder sekundær bebyggelse) må kun placeres indenfor de på kortbilag 4a angivne byggefelt A-F. Undtaget herfra er dog, at der jf. § 6.6 kan placeres én pavillon på fælles areal i tilknytning til fælleshuset.
- 6.3. For byggefelt D gælder, at der kan opføres et skur/udhus i forbindelse med tæt-lav boliger på den enkelte boligs haveareal/terrasse, på maksimalt 4 m<sup>2</sup>.

- 6.4. I byggefelt A og C skal den enkelte bebyggelse være sammenhængende og danne afskærmende kant mod Hillerødvejen og Kongevejen.
- 6.5. For de enkelte byggefelter (bygninger) A-F gælder følgende bestemmelser om etageantal og bygningshøjder:
1. I byggefelt A, C og D kan der opføres bebyggelse i op til 3 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overskride 10 meter. Til bygningshøjden medregnes ikke ventilationshætter, solfangere og solpaneler og andre tekniske installationer, såfremt de er af sædvanligt omfang.
  2. Eksisterende hovedbygning B må ikke udvides.
  3. I byggefelt E og F må bygningshøjden ikke overstige 2,5 meter.

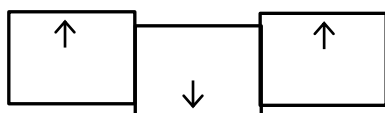
De angivne maksimale bygningshøjder er målt fra terræn i henhold til koter angivet på kortbilag 4c og 5.

- 6.6. Byggefelt F er delvist inden for vejbyggelinjepålagt areal, jf. kortbilag 2 og 4a. Opførelse af carporte kan ikke ske uden Fredensborg Kommunes (vejmyndighed) forudgående tilladelse.
- 6.7. Der må ikke opføres skure, overdækninger el.lign. uden for byggefelterne. Dog kan der opføres en mindre pavillon på maksimalt 25 m<sup>2</sup> i tilknytning til fælleshuset og f.eks. petanquebane eller andet, i princippet som angivet på kortbilag 4c (fællesrum).

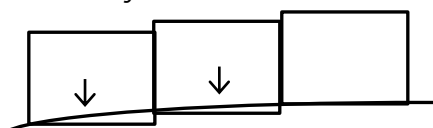
## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Byggefelt A og C

- 7.1. For at opnå variation i det arkitektoniske udtryk, skal bygningerne visuelt opdeles i mindre sektioner ligesom vinduespartier skal udformes med variation. Dette skal ske ved:
1. Forskydninger (frem- eller tilbagerykning) i facaden på minimum 0,8 meter.
  2. At bygning i byggefelt A sektionvis forskydes i højden således, at bygningen følger det faldende terræn mod syd i overensstemmelse med koter for færdigreguleret terræn angivet på kortbilag 4c.



*Princip for forskydning i facadelinjen*



*Princip for sektionvis forskydning i højden*

3. At facader/vinduespartier udformes med forskudt plan i en variation i udformning af vinduer og blændplader.

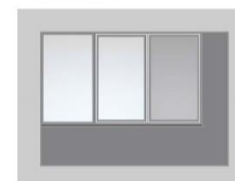
*Der henvises til visualiseringer af bebyggelsen, herunder principper for udformning af facader/vinduer i lokalplanens redegørelse for planens indhold/arkitektur.*

- 7.2. Facader skal fremstå i hvid puds.
- 7.3. Vinduer, døre og blændplader skal fremstå i en koksgrå farve, svarende til vinduespartier på bygning B.
- 7.4. I byggefelt C skal bygningens hjørneparti mod rundkørslen visuelt adskille sig fra de øvrige facader i byggefeltet med henblik på at markere hjørnet, fx ved variation i facadehøjden, tagflade eller vinduespartier.
- 7.5. Tage skal fremstå som flade tage eller tage med ensidig taghældning.
- 7.6. Der må opsættes solfangere og solpaneler på tagflader, ligesom nødvendige tekniske installationer. Ved ensidig taghældning, skal solfangere og solpaneler integreres i tagopbygningen.
- 7.7. Solfangere og solpaneler, ventilationshætter og andre nødvendige tekniske installationer som opsættes på tagflader, skal trækkes mindst lige så langt tilbage fra bygningens facade, som de er høje.
- 7.8. Facader (herunder vinduer) mod Hillerødvejen og Kongevejen skal lydisoleres således, at det indendørs støjniveau i bygningerne ikke overskrider Lden 33 dB med lukkede vinduer/ udluftningsventiler og Lden 46 dB i sove- og opholdsrum med delvis åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup> åbningsareal), jf. BR18 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

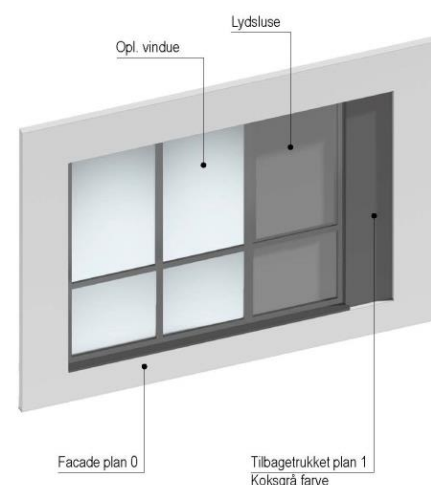
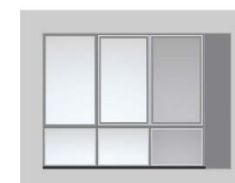
Vindue princip A



Vindue princip B



Vindue princip C



*Princip for vinduespartier*



### **Byggefelt D**

- 7.9. Ny bebyggelse skal udformes, så den i udtryk, materialevalg og farvesætning harmonerer med den øvrige bebyggelse, således at bebyggelsen fremstår som en samlet helhed.

Eventuelle skure/udhuse i forbindelse med tæt-lav bebyggelse skal have et fælles udseende, der i materiale og farve harmonerer med bebyggelsen.

### **Bygning B**

- 7.10. Facader og tagkonstruktion skal bevares i sin nuværende udformning, med lukkede facadepartier i hvid puds og grå vinduespartier samt brudte forskudte tagflader i gråsorte teglsten.

### **Byggefelt E og F - sekundære bygninger**

- 7.11. Carporte/overdækninger i byggefelt E og F skal opføres i en let konstruktion med helt eller delvist åbne sider.

For byggefelt E gælder dog, at det markerede areal til fælles affaldshåndtering/renovation på kortbilag 4a kan afskærmes med lukket beklædning på alle 4 sider. Sidebeklædning udføres i et materiale og en farve, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.

- 7.12. Tage på carporte/overdækninger i byggefelt E og F skal have grønne tage i f.eks. sedum, med maksimalt 5 graders ensidig hældning.

### **Generelt**

- 7.13. Udendørs belysning opsat på facader og carporte/ overdækninger skal være afskærmet.
- 7.14. Tage, tagrender og inddækninger på bygninger må ikke indeholde kobber eller zink.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1. De fælles friarealer skal bevare deres åbne parkkarakter med større græsflader eller flisebelagte haveanlæg, solitære træer og buske og nødvendige stier.
- 8.2. Såfremt byggefelt D eller dele heraf ikke anvendes til bebyggelse, skal arealet anvendes som del af grønne fælles friarealer.
- 8.3. Der kan indrettes fællesplads til f.eks. petanquebane og lignende i tilknytning til fælleshuset i området markeret på kortbilag 4c (fællesrum). Jf. § 6.7 kan der ligeledes opføres en mindre pavillon.
- 8.4. Randbeplantning langs lokalplanområdets ydre grænse mod Hillerødvejen og Kongevejen samt mod naboskel, skal bevares som strukturgivende grønt træbælte/hegn.
- 8.5. Langs Hillerødvejen og Kongevejen fastlægges beplantningsbælte, som angivet på kortbilag 4c. Beplantningsbæltet mod Kongevejen skal som minimum have en bredde på 2 meter målt fra vejskel.
- 8.6. Beplantningsbæltet mod Hillerødvejen skal fremstå skærmende og bestå af hjemmehørende lysåbne skovtræer, f.eks. bøg, avnbøg, eg, navr, fuglekirsebær samt mindre træer, f.eks. alm, røn, tjørn og tørst.
- 8.7. På hjørnet mod rundkørslen må beplantningen fremstå åben med solitære træer og en underbeplantning af f.eks. rododendron.
- 8.8. I beplantningsbæltet mod Hillerødvejen og rundkørslen skal de på kortbilag 4c markerede bøgetræer og avnbøg bevares.
- 8.9. Beplantningsbæltet mod Kongevejen skal bestå af hjemmehørende hegnsplanter, f.eks. hassel eller tjørn. Beplantningen må ikke beskæres som hæk, men skal fremstå som stævnet hegn (hegn som skæres helt ned med regelmæssige intervaller).
- 8.10. Der kan etableres trådhegn på maksimalt 1,8 meter langs lokalplanområdets grænse til matrikel nr. 77, og trådhegn eller be-

grønnet fast hegn på maksimalt 1,5 meter til matrikel nr. 5ah (begge Asminderød by, Asminderød), som angivet på kortbilag 4c.

- 8.11. Private terrasser/haver til boliger i stueplan skal placeres inden for byggefelterne. Der kan etableres afgrænsende levende hegn i en højde på maksimalt 1,5 meter.
- 8.12. Terræn skal ved anlæg reguleres, så det følger koter angivet på kortbilag 4c og 5 med +/- 0,5 meter. Undtaget herfra er foranstaltninger til regnvandshåndtering på fælles arealer og områder markeret til mulig jord placering.
- 8.13. Der kan udlægges areal til forsinkelse af regnvand i området markeret på kortbilag 4c. Anlæg til forsinkelse af regnvand skal fremstå som et rekreativt element.
- 8.14. Inden for lokalplanområdet fastsættes følgende befæstelsesgrader:
  - 0,3 for tæt-lav boligbyggeri.
  - 0,5 for etage boligbyggeri.

Ved blandet tæt-lav og etage boligbyggeri beregnes befæstelsesgraden på baggrund af en vægtning af, hvor meget der henholdsvis opføres som tæt-lav og etage boligbyggeri.

## **§ 9 GRUNDEJERFORENINGER**

- 9.1. I tilfælde af, at lokalplanens område (hovedmatrikel nr. 5c Asminderød by, Asminderød) udstykkes, jf. § 4.1, skal der oprettes en grundejerforening, fælles for bebyggelsen, med medlemspligt.
- 9.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, veje, stier, ledninger, hegn og fællesanlæg.
- 9.3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Fredensborg Kommune.

## **§ 10 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG**

- 10.1. Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger i området, at færdsels- og parkeringsarealerne og de fælles friarealer er etableret.
- 10.2. Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger i området, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt på primære udendørs opholdsarealer og i de enkelte boliger.

*Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

## **§ 11 LOKALPLAN OG SERVITUTTER**

- 11.1. Lokalplan F19 for området vest for Kongevejen mellem Hillerødvej og Norbanen, vedtaget af Fredensborg-Humlebæk Kommune, den 20-02-2006 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
- 11.2. Servitut om vejbyggelinje langs Kongevejen tinglyst den 25-07-1969 (løbenummer 10419-13). Fredensborg Kommune er påtaleberettiget i forhold til servitutten.
- 11.3. Der oprettes deklaration for reduktion af vejbyggelinjen for matrikel nr. 5C, Asminderød By, Asminderød efter forudgående tilladelse fra Fredensborg Kommune.

## **§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

- 12.1. 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.
- 12.2. 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.

- 12.3. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af Byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.4. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.
- 12.5. 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 F123 til offentlig fremlæggelse.

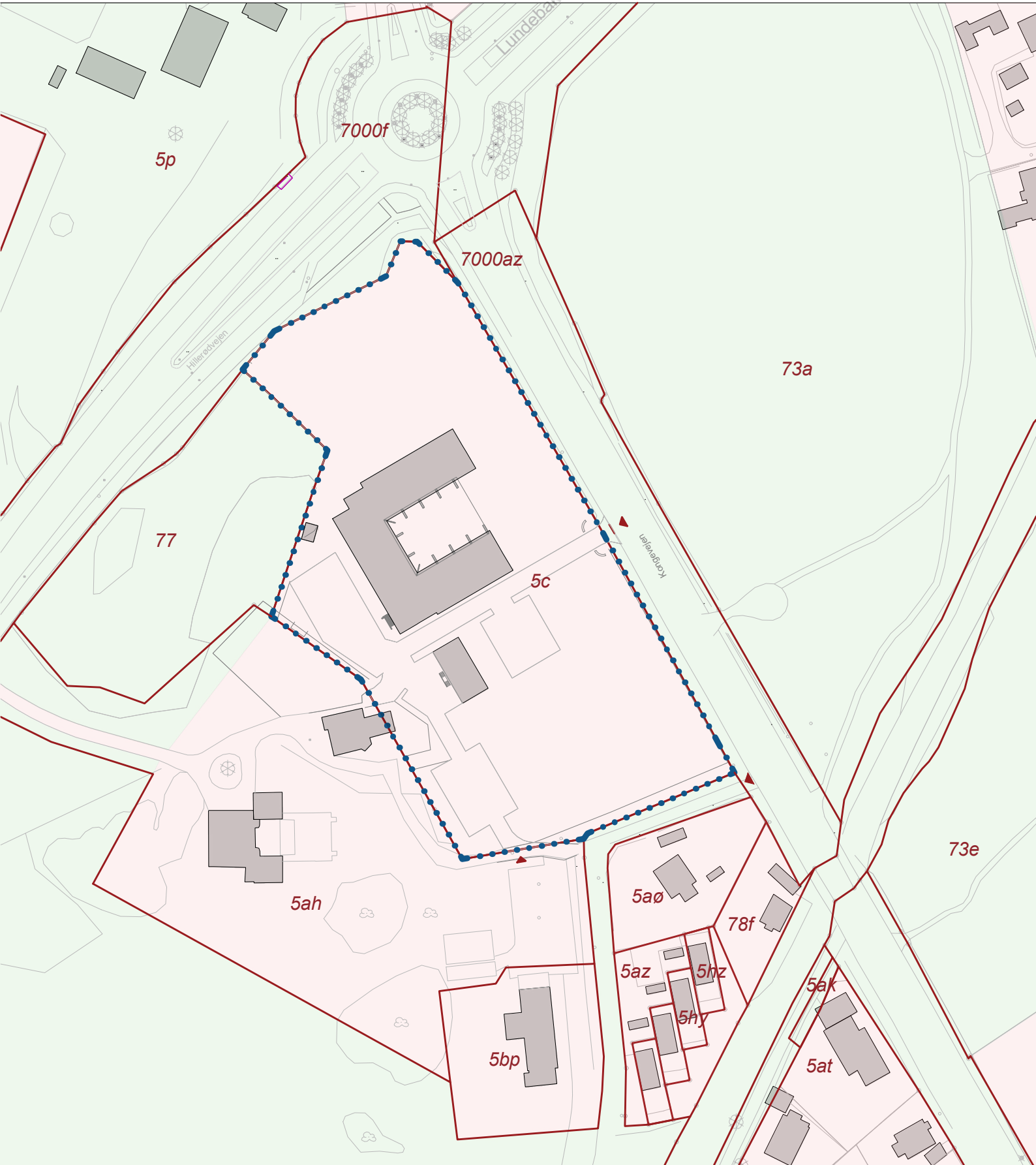
Fredensborg Byråd, den 29. juni 2020

Thomas Lykke Pedersen  
Borgmester

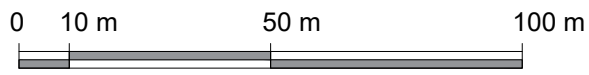
/

Kim Herlev Jørgensen  
Kommunaldirektør





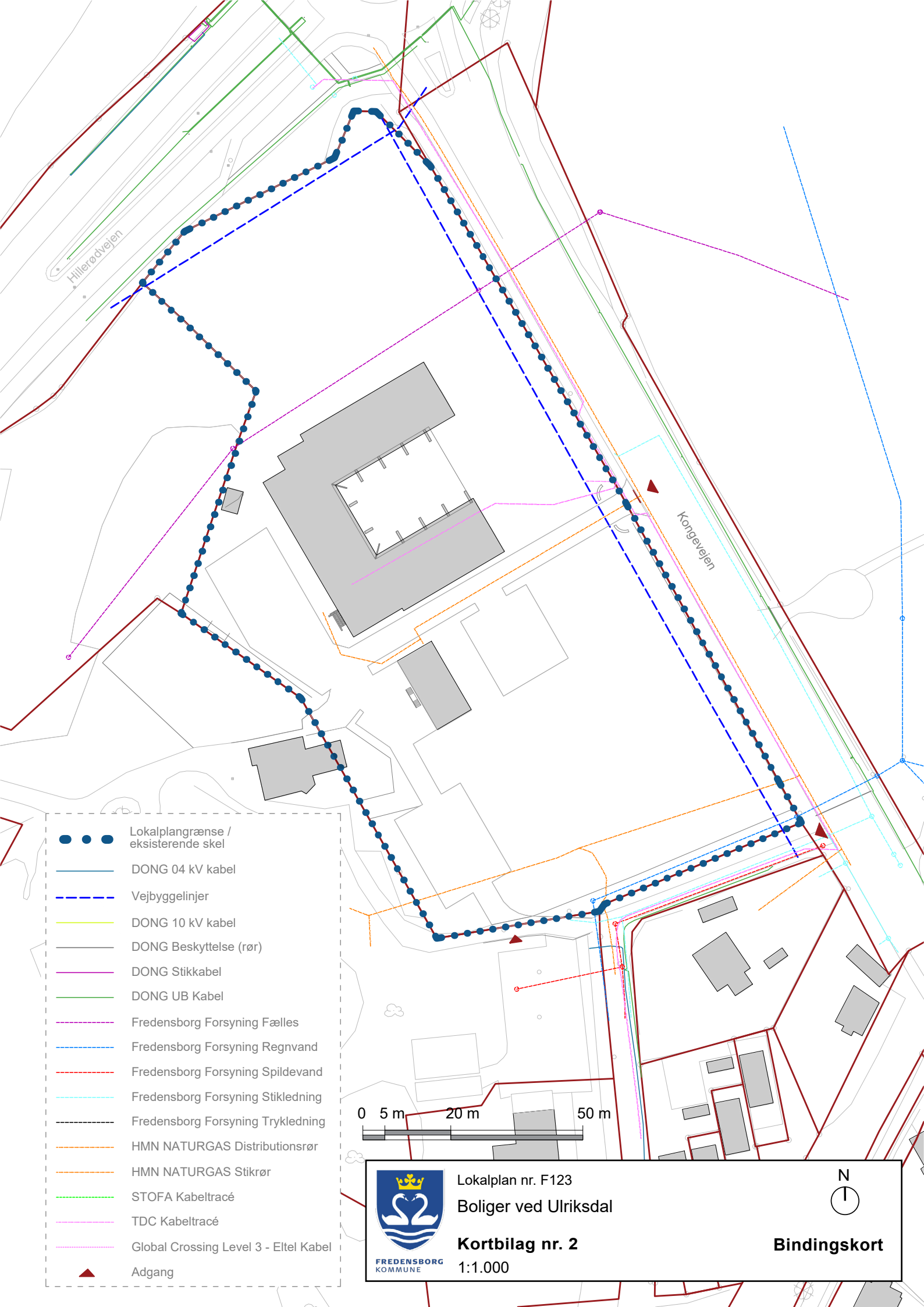
- Lokalplangrænse / eksisterende skel
- Matrikelskel og matr. nr.
- Eksisterende Bebyggelse
- Byzone
- Landzone
- Adgang



Lokalplan nr. F123  
 Boliger ved Ulriksdal  
**Kortbilag nr. 1**  
 1:1.500



**Matrikelkort**



-  Lokalplangrænse / eksisterende skel
-  DONG 04 kV kabel
-  Vejbyggelinjer
-  DONG 10 kV kabel
-  DONG Beskyttelse (rør)
-  DONG Stikkabel
-  DONG UB Kabel
-  Fredensborg Forsyning Fælles
-  Fredensborg Forsyning Regnvand
-  Fredensborg Forsyning Spildevand
-  Fredensborg Forsyning Stikledning
-  Fredensborg Forsyning Trykledning
-  HMN NATURGAS Distributionsrør
-  HMN NATURGAS Stikrør
-  STOFKA Kabeltracé
-  TDC Kabeltracé
-  Global Crossing Level 3 - Eltel Kabel
-  Adgang





**FREDENSBORG  
KOMMUNE**

Lokalplan nr. F123  
Boliger ved Ulriksdal

**Kortbilag nr. 2**  
1:1.000

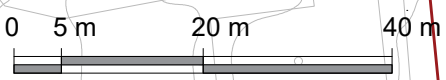
N



**Bindingskort**



- Lokalplangrænse / eksisterende skel
- Eksisterende bygninger
- Eksisterende kørebanearealer
- Grønne områder
- Kørevej for biler
- Adgang






**FREDENSBORG  
KOMMUNE**

Lokalplan nr. F123  
Boliger ved Ulriksdal

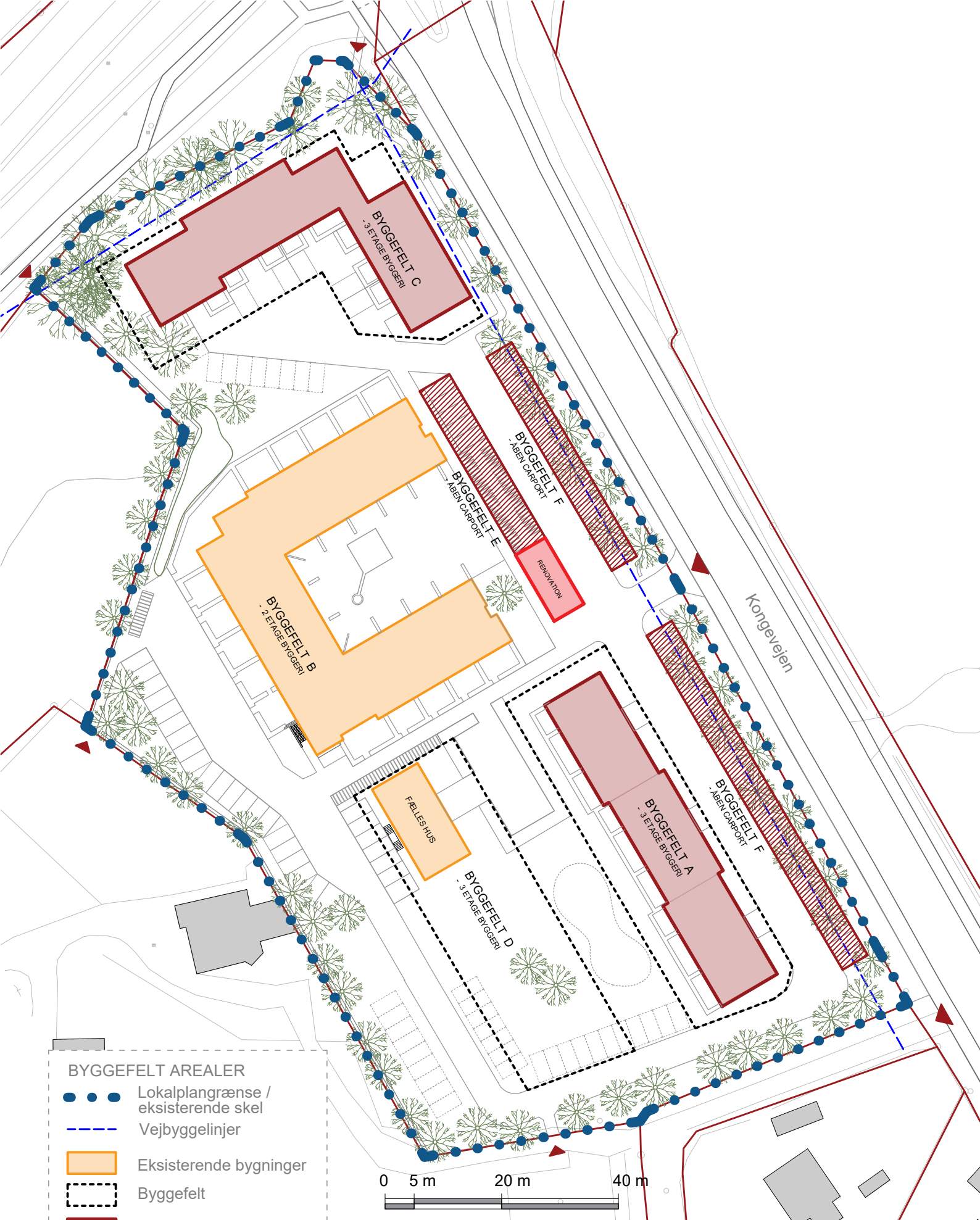
**Kortbilag nr. 3**  
1:1.000

N



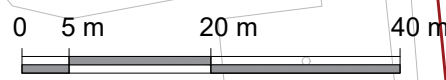
Eksisterende forhold






**BYGGEFELT AREALER**

- Lokalplangrænse / eksisterende skel
- Vejbyggelinjer
- Eksisterende bygninger
- Byggefelt
- Forslag bebygget areal
- Forslag åben carport
- Renovation
- Adgang






**FREDENSBORG  
KOMMUNE**

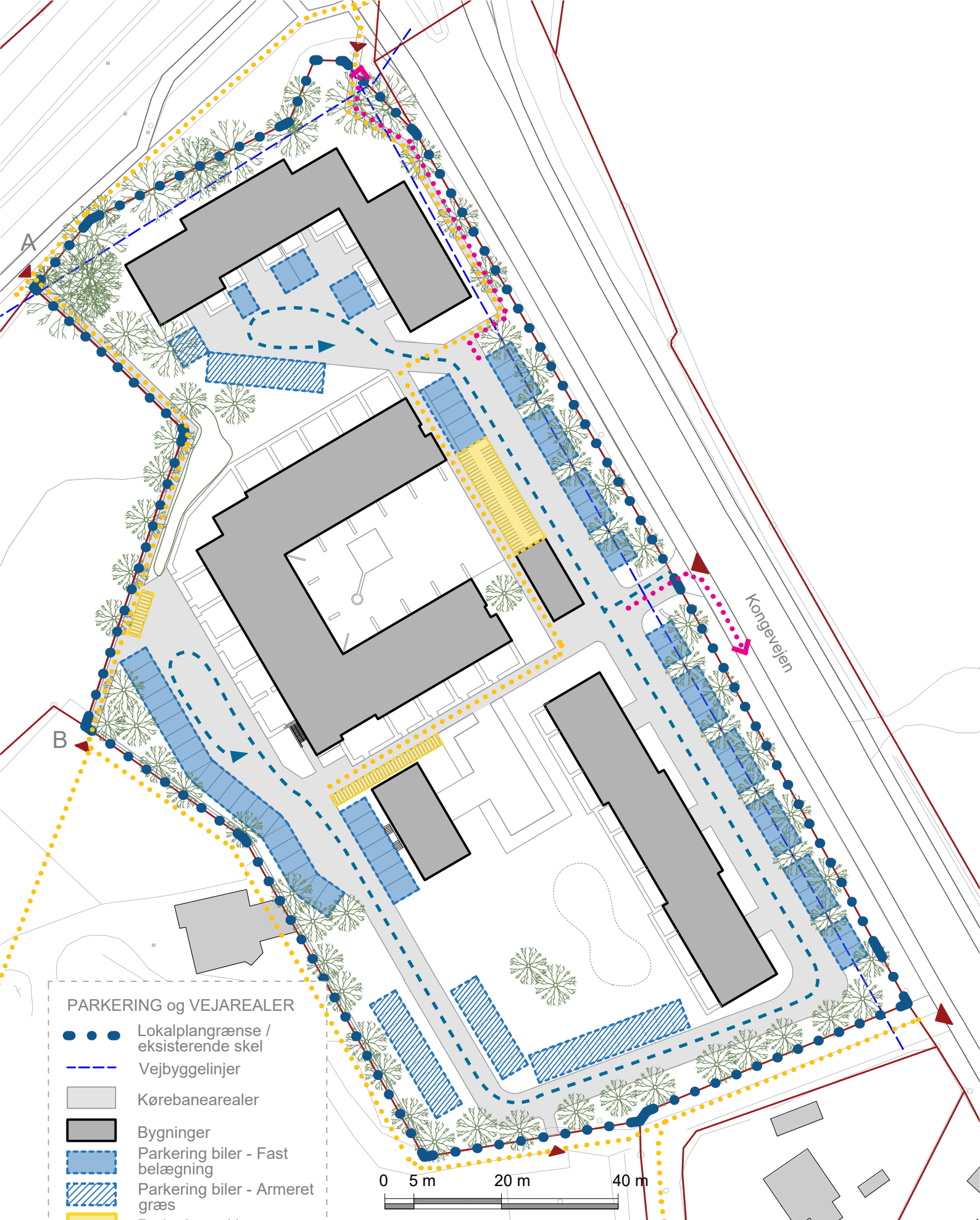
Lokalplan nr. F123  
Boliger ved Ulriksdal

**Kortbilag nr. 4a**  
1:800

N

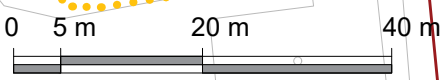



Arealanvendelsesplan



**PARKERING og VEJAREALER**

- Lokalplangrænse / eksisterende skel
- Vejbyggelinjer
- Kørebanearealer
- Bygninger
- Parkering biler - Fast belægning
- Parkering biler - Armeret græs
- Parkering cykler
- Kørevej for biler
- Kørevej for cykler
- Stiforløb for gående
- Adgang






**FREDENSBORG  
KOMMUNE**

Lokalplan nr. F123  
Boliger ved Ulriksdal

**Kortbilag nr. 4b**  
1:800

N



**Arealanvendelsesplan**





**HEGNING og FÆLLESAREALER**

-  Lokalplangrænse / eksisterende skel
-  Vejbyggelinjer
-  Grønne områder
-  Bygninger
-  Fælles plads
-  Areal til LAR anlæg
-  Beplantningsbælte
-  Mulig jord placering
-  Hegn h: 1,5m med beplantning
-  Beskyttede træer
-  Adgang

0 5 m 20 m 40 m



FREDENSBORG  
KOMMUNE

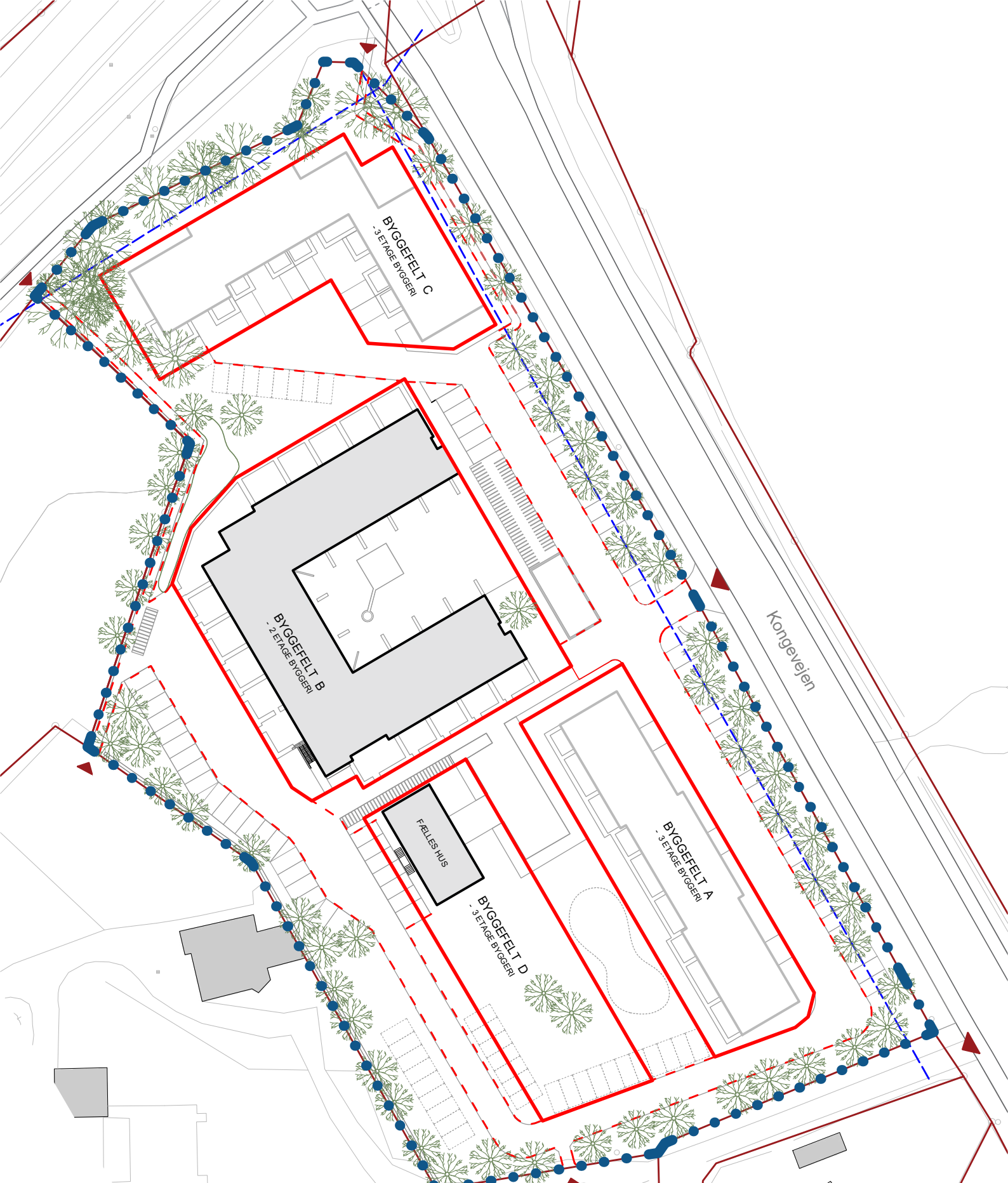
Lokalplan nr. F123  
Boliger ved Ulriksdal

**Kortbilag nr. 4c**  
1:800



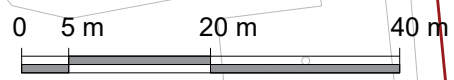
**Arealanvendelsesplan**





PRINCIP FOR UDSTYKNING

- Lokalplangrænse / eksisterende skel
- Vejbyggelinjer
- Ny privat fællesvej
- Nyt skel
- Adgang

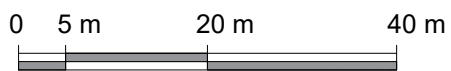


Lokalplan nr. F123  
 Boliger ved Ulriksdal  
**Kortbilag nr. 4d**  
 1:800



**Arealanvendelsesplan**





● ● ● Lokalplangrænse / eksisterende skel



FREDENSBORG  
KOMMUNE

Lokalplan nr. F123  
Boliger ved Ulriksdal

**Kortbilag nr. 5**  
1:800



**Illustrationplan**





