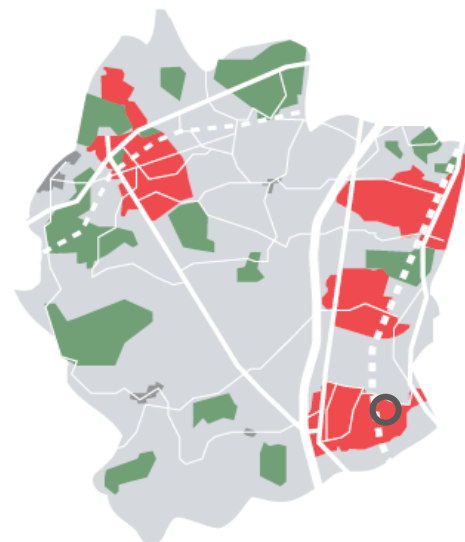




FREDENSBORG
KOMMUNE



Forslag til Lokalplan K109 Drosselvænget 106



INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	3
OFFENTLIG HØRING	3
REDEGØRELSE	4
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	4
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER	5
Eksisterende lokalplaner	5
Kommuneplan 2021	5
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	7
BESTEMMELSER FOR K109	8
§ 1 FORMÅL	8
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	8
§ 3 ANVENDELSE	8
§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD	8
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	9
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 9 GRUNDEJERFORENINGER	9
§ 10 LOKALPLANER	9
§ 11 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING	10
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	10
REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING	11
STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING	11
Fingerplanen 2019	11
PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING	11
Byggeloven/BR18	11
Naturbeskyttelsesloven	11

Grundvand	11
Vandforsyning	11
Spildevand	11
Varmeforsyning	12
Affald	12
Vejlovgivning	12
Jordforurening	12
KORT OG BILAG	12

INDLEDNING

Fredensborg Byråd har i henhold til planloven vedtaget at offentliggøre et forslag til Lokalplan K109 for Drosselvænget 106.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside via dette link: <https://fredensborg.dk/politik-og-indflydelse/hoeringer-og-afgoerelser>

Fra den **1. februar 2023** til den **29. marts 2023** fremlægges lokalplanforslaget i offentlig høring.

Bemærkninger til lokalplanforslaget skal sendes til mitplansvar@fredensborg.dk senest den **29.03.2023 kl. 23.59**.

Har man ikke adgang til e-mail kan indsigelser sendes pr. brev til Fredensborg Kommune, Center for By og Land, Egevangen 3B, 2980 Kokkedal.

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

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1.160 m², omfatter matr. 1afz Jellerød, Karlebo og er beliggende i byzone.

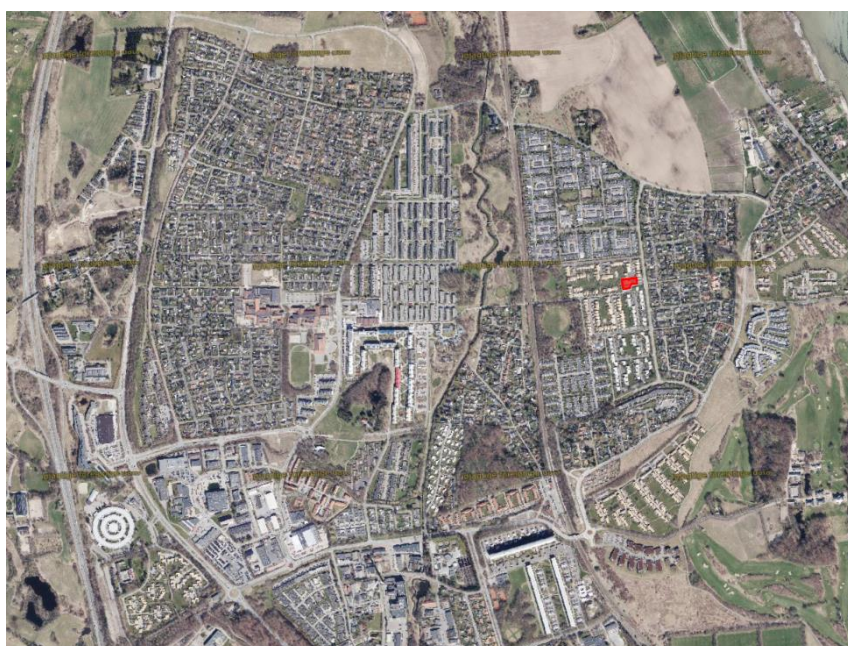
Lokalplanområdet omfatter blandt andet den tidligere NEM-dagligvarebutik ved Drosselvænget 106 i Kokkedal.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Kokkedal placeret mellem boligkvartererne Fasanvængets gårdhavehuse mod nord, Rypevænget mod syd og mod øst findes Hjorte- og Dådyrvænget.

Ullerødgårdsvej fungerer som adgangsvej til Drosselvænget. Vest for Drosselvænget kvarteret findes jernbanen mellem Helsingør og København.



Luftfoto, som viser lokalplanområdets placering i nærområdet.



Luftfoto, som viser lokalplanområdets placering i Kokkedal.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Fredensborg Kommune besluttede den 22.11 2021, at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan K109 med henblik på at give mulighed for at ændre anvendelse fra detailhandel til boliger og dermed omdanne den tidligere dagligvarebutik til tre boliger i de eksisterende bygningsrammer.

Lokalplanens overordnede formål er at ændre områdets nuværende anvendelse fra detailhandelsformål til boligformål.

Yderligere gives der mulighed for et mindre areal til haver umiddelbart syd for bebyggelsen.

Det er intentionen, at de nuværende bygninger så vidt muligt bevares, men ombygges og indrettes til det nye formål.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdets centrale del indeholder bygningen, hvor den tidligere dagligvareforretning lå. Bygningen har stået tom i en årrække og denne lokalplan skal således danne plangrundlag for at de planlagte boliger kan medvirke til skabe liv i lokalplanområdet.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges i Lokalplan nr. 13 Boligbebyggelsen Ullerødhave, hvor lokalplanområdet indgår som detailhandelsformål.

Det er vurderingen, at parkering til de kommende boliger kan håndteres ved at inddrage ca. 5-6 p-pladser fra den tidligere detailhandelsforretnings parkeringsareal, som i dag benyttes i mindre omfang, da forretningens drift har været ophørt i en del år.

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan nr. 13 Boligbebyggelsen Ullerødhave, og med vedtagelse af nærværende Lokalplan K109 aflyses denne indenfor lokalplanområdet.

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde KB 09 – Ullerødhave, som vist på nedenstående kort, markeret med blå afgrænsning.

De eksisterende rammebestemmelser er følgende:

Plandistrikt	Kokkedal
Generel anvendelse:	Boligområde,
Specifik anvendelse:	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	25 for området under et.
Maks. antal etager:	2 etager.

Andet:

- a) Der kan opføres yderligere bebyggelse til enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, samt gives mindre tilbygningsmulighed under forudsætning af, at der gennemføres en samlet vurdering af og plan for udbygningsmulighederne, som kan godkendes af byrådet.
- b) Boligbebyggelsen holdes i en afstand af 140 meter fra jernbanen,



Stationsnærhed

Lokalplanområdet er beliggende inden for en 1.200 meters stationsnærhedszone til Kokkedal Station. Denne placering giver attraktive muligheder for bæredygtige transportformer i form af kollektiv trafik.

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening af lokalplanforslag K109 efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det vurderes, at det i henhold til miljøvurderingsloven § 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 vurderes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage til Planklagenævnet over retlige spørgsmål i forhold til afgørelsen om miljøscreening af planforslaget, jf. miljøvurderingsloven § 48 samt planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at du kan klage hvis du mener, at lovens krav til miljøscreeningen ikke bliver opfyldt.

Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. planloven § 59, stk. 1 og 2.

Klagefrist

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

Sådan klager du

Du skal sende klagen via Planklagenævnets digitale klageportal.

[Du kan tilgå Planklagenævnet via dette link](#)

Klagen sendes automatisk via Klageportalen til Fredensborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. 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 Planklagenævnet.

Klagegebyr

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.

Søgsmål

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

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

BESTEMMELSER FOR K109

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

§ 1 FORMÅL

- 1.1. At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1 afz, del af nr. 7000I og del af nr. 7000e Jellerød, Karlebo, samt alle matrikler der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, tæt lav.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1. Inden for lokalplanområdet kan udstykning tillades til maksimalt 3 boliger, jf. kortbilag 3. Yderligere kan der udstykkes areal til haver syd for boligerne samt til ophold og parkering øst for bebyggelsen.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1. Der udlægges areal til fælles parkering, som vist på kortbilag 2.
- 5.2. Den eksisterende gangsti fra syd mod nord skal bevares, som vist på kortbilag 2.
- 5.3. Stiforbindelsen mellem lokalplanområdet og til det nord-forliggende område skal bevares.
- 5.4. Der skal udlægges minimum 1,5 p-pladser pr. bolig. Parkepladserne skal anlægges når Byrådet forlanger det, og med en placering som vist på kortbilag 2.
- 5.5. Der skal udlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1. Bebyggelsen må maksimalt være en etage.
- 6.2. Sekundær bebyggelse, som cykelskur og miljøstationer kan opføres inden for lokalplanens område.
- 6.3. Der kan etableres mindre skure i haverne syd for boligerne.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

- 7.1. Tage på boliger skal beklædes med gule matterede tegl.
- 7.2. Tage på skurene i haverne skal fremstå med træbeklædning, beklædes med tegl og være sortmalede.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1. Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres oplag eller placeres både eller campingvogne.
- 8.2. Hegn skal være levende for at give lokalplanområdet et grønt præg, ligesom det omkringliggende område i Ullerødhave. Levende hegn skal plantes 0,5 meter inden for matriklen.
- 8.3. Hegn i nord-sydgående retning skal flugte med byggefeltet.
- 8.4. Overfladevand fra nybyggeri og nye uderum skal i videst muligt omfang håndteres lokalt inden for lokalplanområdet ved genanvendelse, nedsivning eller forsinkelse.
- 8.5. Der skal afsættes areal til håndtering af renovation samt andre nødvendige tekniske anlæg for bebyggelsen.

§ 9 GRUNDEJERFORENINGER

- 9.1. Der er medlemspligt til den eksisterende grundejerforening i Ullerødhave for samtlige ejere i lokalplanområdet.

§ 10 LOKALPLANER

- 10.1. Lokalplan nr. 13 "Boligbebyggelsen Ullerødhave", vedtaget af Karlebo Byråd i marts 1978, ophæves for så vidt angår lokalplanområdet i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan K109 Drosselvænget 106.

§ 11 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

11.1 Det forudsættes at arealerne til haver og parkering nedlægges som offentlig vej af vejmyndigheden.

§ 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. Mindre betydende lempelser i bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af Byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne med lokalplanen.

12.3. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående forslag til Lokalplan K109 Drosselvænget 106 til offentlig fremlæggelse.

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget, den 9. januar 2023.

Lars Simonsen
Formand for Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

/

Thomas Barfoed
Direktør i Center for By og Land

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

Fingerplanen 2019

Lokalplanområdet er beliggende i Fingerplanens byområde, der er omfattet af bestemmelserne for det "ydre storbyområde". Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Byggeloven/BR18

Lokalplanen er udarbejdet i 2022, hvor BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 har lov hjemmel i Byggeloven. Byggeloven/BR18 fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, som gælder, hvis forholdet ikke reguleres af lokalplanen.

Støj

Lokalplanområdet ligger i nærheden af Ullerødgårdsvej, hvor der forekommer noget trafik. Dog ligger lokalplanområdet tilbagetrukket med ca. 50 meter fra vejen med et parkeringsareal imellem. Der vurderes ikke, at være behov for afværgeforanstaltninger i forhold til støj fra Ullerødgårdsvej.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttelse af flagermus og træer

Alle danske arter af flagermus er omfattet af habitatdirektivets bilag IV og beskyttelsen af flagermus. Ved fældning af træer skal det forinden undersøges, om træerne fungerer som ynglested eller ledelinje for flagermus. Undersøgelsen skal udføres i perioden fra 1. juni til 1. august, og skal godkendes af Fredensborg Kommune. Hvis træerne kan fældes skal det ske i perioden 1. september til 31. oktober. Der kan stilles krav om kompenserende foranstaltninger.

Grundvand

Da lokalplanområdets anvendelse skifter fra detailhandel til boliger og ligger uden for OSD og indvindingsoplande uden for OSD, medfører etableringen af boligerne ikke nogen risiko for forurening af grundvandet.

Vandforsyning

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

Spildevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret. I fælles- og separatkloakerede områder føres spildevand og regnvand til Fredensborg Forsynings anlæg.

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 området. Den maksimale befæstelsesgrad er et udtryk for, hvor stor en andel af et areal, der har tætte overflader, og som må afledes til kloak.

Lokalplanområdet er udlagt til tæt-lav boligbyggeri, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,3. Det betyder, at 30 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes på egen grund. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med fjernvarme i kommunens varmforsyningsplan.

Affald

Området 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. Mere information om affald kan findes på kommunens hjemmeside.

Vejlovgivning

Omlægning af eksisterende og anlæg af nye veje, parkeringspladser og overkørsler er reguleret af vejlovene og skal godkendes af Fredensborg Kommune.

Jordforurening

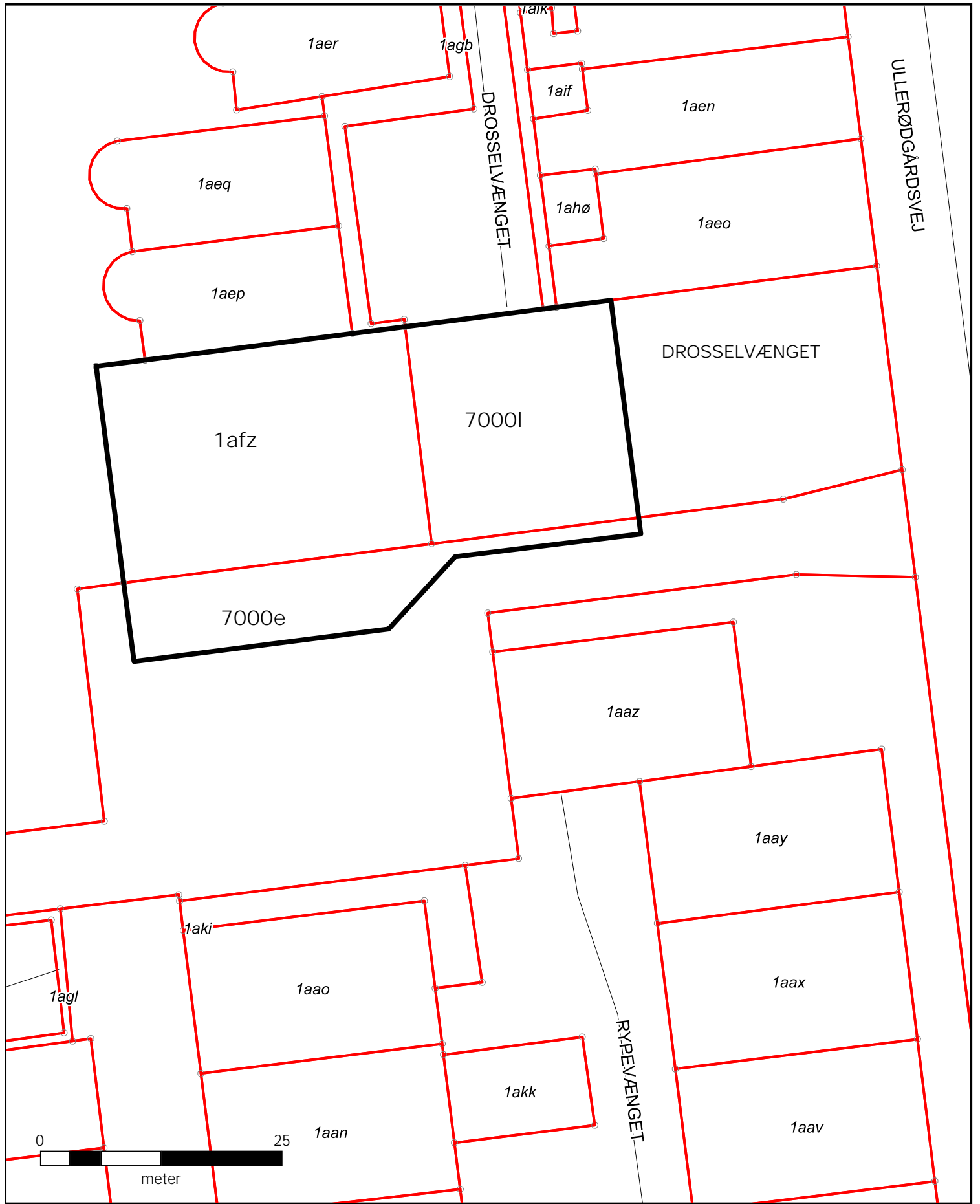
Lokalplanområdet ligger i et områdeklassificeret areal – risiko for lettere forurenede jord. Flytning af jord fra området er omfattet af krav om analyse og anmeldelse af jordflytning.

Da lokalplanområdets areal ændrer anvendelse til boligformål, skal ejer eller bruger i henhold til jordforureningslovens § 72b sikre, at enten de øverste 50 cm af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller, at der er etableret varig fast belægning.

Genanvendelse af lettere forurenede jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Fredensborg Kommune.

KORT OG BILAG



- Kortbilag 1 Lokalplanafgrænsning og matrikelkort
- Kortbilag 2 Kort over parkering og stier
- Kortbilag 3 Kort over udstykningsmuligheder og byggefelt



Signaturforklaring:

 Lokalplanafgrensning


 Matrikel 1afz


	Lokalplan nr. K109	 2023
	Lokalplanafgrensning og matrikelkort	
	Kortbilag nr. 1	
	Mål 1:500	





Signaturforklaring:

 Lokalplanafgrænsning

 Parkering

 Sti

 Sti forbindelse

 Bygning eksisterende



Lokalplan nr. K109

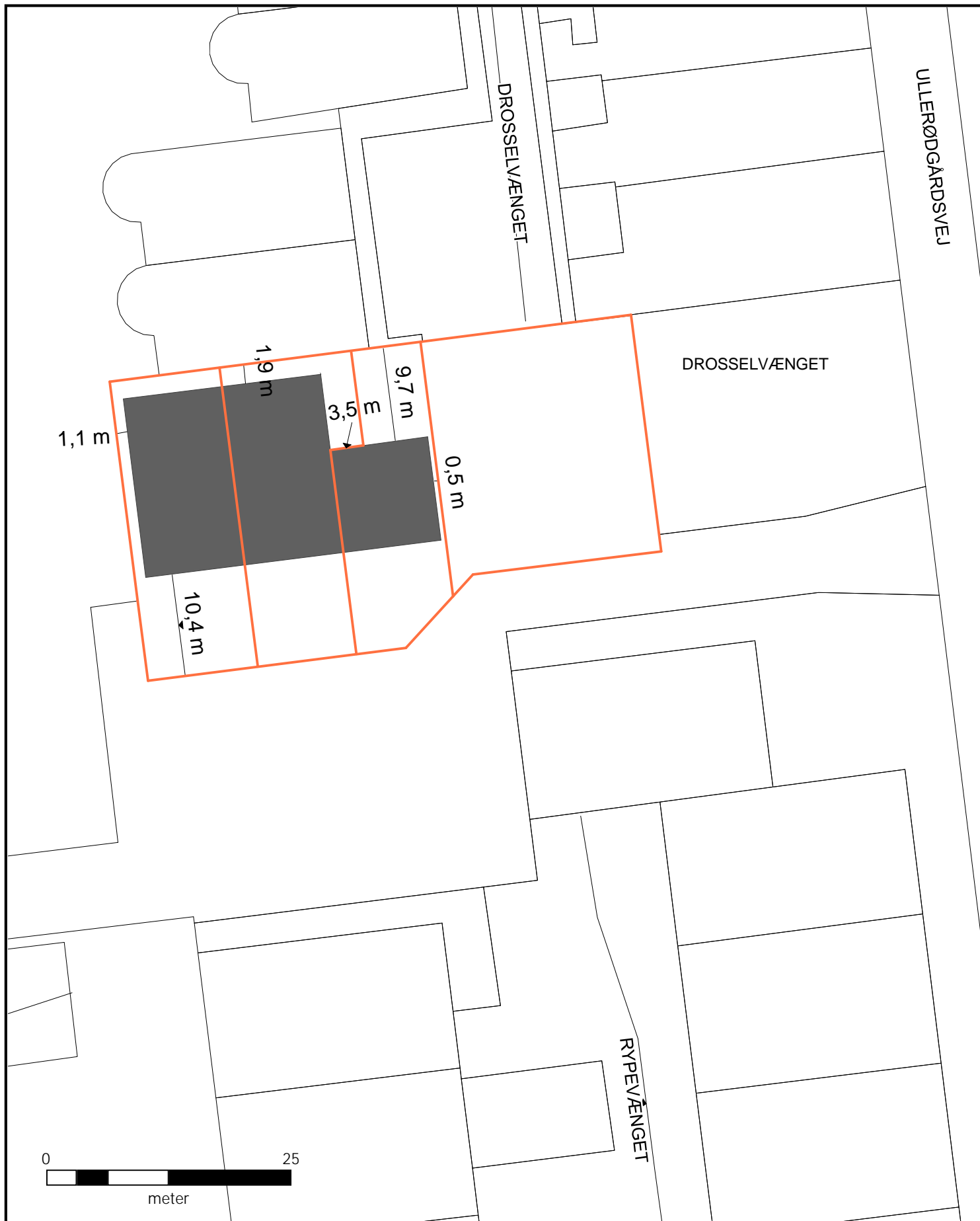
Parkering og stier

Kortbilag 2

Mål 1:500



2023



Signaturforklaring:

 Udstykning

 Byggefelt



Lokalplan nr. K109

Udstykning og byggefelt

Kortbilag nr. 3

Mål 1:500



2023