

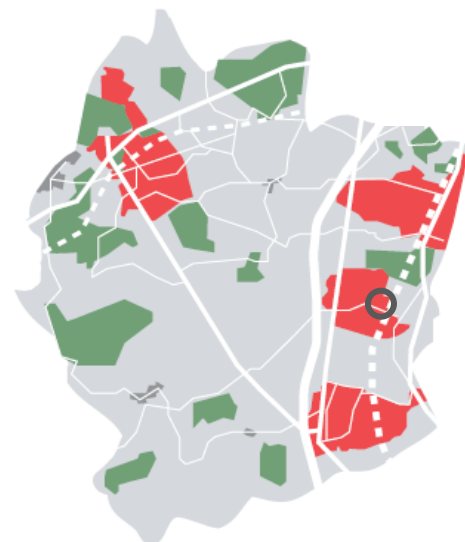


FREDENSBORG  
KOMMUNE

**FORSLAG**

**LOKALPLAN N111**

**Plejehjem nord for Nivå  
Bymidte**



## **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.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>INDLEDNING</b>	<b>3</b>
OFFENTLIG HØRING	3
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	4
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN	4
EKSISTERENDE FORHOLD	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER	7
MILJØVURDERING	7
KLAGEVEJLEDNING	8
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	8
<b>TILLÆG 1 TIL KOMMUNEPLAN 2021</b>	<b>9</b>
<b>BESTEMMELSER FOR FORSLAG TIL LOKALPLAN N111</b>	<b>11</b>
§ 1 FORMÅL	11
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	11
§ 3 ANVENDELSE	11
§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD	11
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	12
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	13
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	14
§ 9 GRUNDEJERFORENINGER	15
§ 10 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG	15
§ 11 SERVITUTTER OG LOKALPLANER	15
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
<b>REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING</b>	<b>17</b>
STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING	17
PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING	17
<b>KORT OG BILAG</b>	<b>19</b>

## **INDLEDNING**

Fredensborg Byråd har i henhold til planloven vedtaget at offentliggøre et forslag til Lokalplan N111 Plejehjem nord for Nivå Bymidte og tillæg 1 til Kommuneplan 2021.

### **OFFENTLIG HØRING**

Lokalplanforslaget kan ses på Fredensborg Kommunes hjemmeside, under "Politik og indflydelse" og "Høringer og Afgørelser".

Fra den 1. marts 2023 til den 26. april 2023 fremlægges lokalplanforslaget i offentlig høring.

Bemærkninger til lokalplanforslaget skal sendes til [mitplansvar@fredensborg.dk](mailto:mitplansvar@fredensborg.dk) inden den 26. april 2022 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 ligger i byzone, umiddelbart nord for Nivå bymidte, øst for Islandshøjparken samt syd og vest for naturområdet Iergravssøerne. Lokalplanområdet udgør ca 6.500 m<sup>2</sup>

Området afgrænses mod nord og øst af stier og eksisterende boliger, og mod syd og vest af Teglsø Allé.

## BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Fredensborg Kommunen besluttede d. 31. maj 2022 at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan N111 og tillæg 1 til Kommuneplan 2021 med henblik på at muliggøre etableringen af et plejehjem nord for Nivå bymidte.

Baggrunden for igangsættelse af lokalplanen er, at der i de kommende år forventes en markant stigning i antallet af borgere over 80 år i kommunen såvel som på landsplan. Det indebærer et øget behov for plejeboliger.

Lokalplanens overordnede formål er at muliggøre etableringen af et plejehjem i 2 og 3 etager med plads til omkring 90 plejeboliger, og tilhørende service- og fællesfaciliteter. Derudover fastsætter lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser samt sikrer fri- og opholdsarealer i høj kvalitet, der er tilpasset eksisterende fri- og opholdsarealer i det omkringliggende område. Plejehjemmet forventes drevet som friplejehjem, af privat operatør.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet udgør i dag et areal i delområde B i Lokalplan nr.78, der muliggør at der i delområdet kan etableres boligbebyggelse i op til 3 plan.

Lokalplanområdet er i dag et ubebygget areal, der har været brugt som et mindre jordplag i forbindelse med realiseringen af boligbebyggelserne i det eksisterende lokalplanområde, defineret i Lokalplan nr. 78. Historisk har lokalplanområdet været anvendt til landbrugsmæssige formål, hvilket også er tilfældet for det omkringliggende område, der ligeledes indgår i Lokalplan nr. 78.

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Nivå, der er en del af der ydre storbyområde, udlagt af statens landsplansdirektiv Fingerplanen. Lokalplanområdet er beliggende ca. 400 meter fra Nivå Station, og ca. 200 meter fra Nivå Centeret.

### **Terrænregulering**

Lokalplanområdet i lokalplan LP78, er blevet terrænreguleret i forbindelse med etableringen af bebyggelsen i området, hvorfor det eksisterende terræn i dag er tilpasset de planlagte bebyggelser.

Dette terræn vil være udgangspunktet for denne lokalplan så der sikres den nødvendige sammenhæng imellem bebyggelserne.

Naturligt terræn vil i forslag til lokalplan N111 derfor følge det terræn angivet på kortbilag 1.

### **LOKALPLANENS INDHOLD**

Formålet med lokalplanen, og kommuneplantillægget er, at muliggøre etableringen og opførelsen af et plejehjem, inden for lokalplanområdet. Kommuneplantillægget vil i Kommuneplan 2021, udlægge lokalplanområdet til offentlig anvendelse.

Lokalplanen skal sikre, at arkitekturen for bebyggelsen er forenelig i området om Teglsø Alle, men at den samtidig afspejler bebyggelsens funktion, der er anderledes end de funktioner der findes i det omkringliggende område. Ligeledes er dette også tilfældet for bebyggelsens omfang og placering, hvor lokalplanen sikre at denne placeres indpasset i området, og med et omfang der er tilsvarende til de eksisterende bebyggelser ved Teglsø Alle.

Lokalplanen sikrer at friarealerne i lokalplan området er udformet sådan at disse tager hensyn til både plejehjemmets beboere, og at disse friarealer indgår sammenhængende med de nærtliggende friområder og stisystemer.

### **Omfang og placering**

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse med et etageareal på i alt 7.100 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 110%. Lokalplanområdet indeholder to byggefelt, der muliggør bebyggelse i 2 og 3 etager. Bebyggelsen opføres som to forbundne stænger, en sydlig og en nordlig, der kan opføres i henholdsvis 3 og 2 etager.

### **Arkitektur og materialer**

Bebyggelsens funktion og nærområde afspejles i arkitekturen og de valgte materialer. Der er samtidig fokus på valg af bæredygtige materialer, hvorfor bebyggelsens facade kan fremstå i både træ og tegl.

Bebyggelsen opføres med en flad tagkonstruktion, der muliggør etablering af solenergianlæg, og andre tekniske anlæg, på taget. Taget etableres i den sammenhæng med murkrone, for at mindske udsynet til disse tekniske anlæg fra gadeplan.

Bebyggelsens tekniske installationer skal skærmes med lameller af træ eller perforerede plader af aluminium eller stål.

For at skabe variation i facaden, etableres bebyggelsen med indhak, brud eller materiale skift i facaden. Der skabes her en varieret facade, der samtidig fremstår som harmonisk og ensartet.



Illustration af mulig udformning af bebyggelsen.

Note: Illustrationen viser en udformning hvor bebyggelsen ikke udnytter muligheden for bebyggelse i op til 3 etager i byggefelt A

### **Fri- og opholdsarealer**

Der skal mindst etableres udendørs friarealer svarende til 25% af bebyggelsens etageareal. Friarealerne indrettes som fælles grønne opholdsrum for bebyggelsen, og dennes beboere. Beplantningen i friarealerne skal overvejende være med hjemmehørende arter, da dette bidrager til at friarealerne opleves familiære for beboerne, og i sammenhæng med den øvrige beplantning i nærområdet.

Der er mulighed for etablering af fælles altaner i bebyggelsen, orienteret mod de udendørs friarealer, for at sikre en nem opnåelig udendørs forbindelse for plejehjemmets beboere.

### **Terrænregulering**

Da lokalplanen udlægger anvendelsen af arealet til offentlige formål – døgninginstitution, er det nødvendigt at sikre niveaufri adgang til, og niveaufri færden i, bebyggelsen. Derfor gives der i lokalplanens bestemmelser mulighed for mindre terrænreguleringer.

Dette er samtidig med til at sikre at de udendørs friarealer udformes overvejende plant, for at sikre den bedst mulige brug af disse friarealer for plejehjemmets beboere.

## **KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER**

### **Eksisterende lokalplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan LP78 "Boligbebyggelse nord for Nivå center", hvor området udgør en del af delområde B. Ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan LP78 for det område, der er omfattet af forslag til lokalplan N111.

### **Kommuneplan**

Forslag til lokalplan N111 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelse NB 20 i Kommuneplan 2021. Derfor er Kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2021 udarbejdet. Kommuneplantillægget udlægger rammeområdet til offentlige formål; døgninstitution.

## **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, nr. 3, 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.

Planforslaget har til formål at muliggøre opførelsen af et plejehjem. Det vurderes, at den nye bebyggelse ikke vil have en væsentlig miljøbelastning på arealet eller omgivelserne.

Det er dertil vurderet, at bebyggelsen ikke vil have en væsentlig påvirkning på de eksisterende forhold ifm. trafik, natur, miljø, mv.



## **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. Klagegebyret er 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 højst indtil 1 år efter offentliggørelsen.

## TILLÆG 1 TIL KOMMUNEPLAN 2021

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan N111 Plejehjem Nord for Nivå Bymidte er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021. Lokalplanen forudsætter, at der udskilles et nyt rammeområde til offentlige formål kaldet NO09. Rammeområdet erstatter en del af rammeområde NB20.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde, NO 09 med egne bestemmelser. Det nye rammeområde NO 09 udgør i dag en del af kommuneplanramme NB 20, hvorfor det areal NO 09 udgør, aflyses i NB 20. Samtidig tilrettes kommuneplanramme NB 20. Her rettes det maksimale etageareal i NB 20, da den byggeret der foreligger i arealet NO 09 udgør, udgår fra rammeområdet. Det maksimale etageareal der kan opføres i kommuneplanramme NB 20 er derfor 25.989 m<sup>2</sup>.

De eksisterende rammebetingelser for kommuneplanramme NB 20:

Titel på rammeområde	NB 20
Plandistrikt	Nivå
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	40% for det enkelte jordstykke
Maks. etageareal (m <sup>2</sup> )	32.000 m <sup>2</sup> for området som helhed
Maks. antal etager	4
Notat	
A.	Områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav og etageboliger, dog overvejende tæt-lav boliger.
B.	Boligbebyggelsen opføres efter en samlet plan.
C.	Der kan maksimalt opføres 32000 m <sup>2</sup> boligareal på området.
D.	Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager med mulighed for enkelte bygninger i op til 4 etager.
E.	Bebyggelsen skal opføres i gedigne materialer med tage, der har en hældning på maksimalt 30°.
F.	Der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig, hvoraf der minimum anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.
G.	Området får adgang fra Nivåvej.
H.	den nordøstlige del af området udlægges til grønt område fælles for hele boligområdet.
I.	Der gøres rede for støjkonsekvenszone fra Kystbanen,
J.	Den eksisterende hovedsti langs Nivåvej sikres i forbindelse med vejadgang til området, idet adgangsvejen skal føres niveaufrit over hovedstien.

Rammebetingelserne for kommuneplanramme NB 20 ændres med dette kommuneplantillæg til:

Titel på rammeområde	NB 20
Plandistrikt	Nivå
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	40% for det enkelte jordstykke
Maks. etageareal (m <sup>2</sup> )	25.989 m <sup>2</sup> for området som helhed
Maks. antal etager	4
Notat	
	A. Områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav og etageboliger, dog overvejende tæt-lav boliger.
	B. Boligbebyggelsen opføres efter en samlet plan.
	C. Der kan maksimalt opføres 25.898 m <sup>2</sup> boligareal på området.
	D. Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager med mulighed for enkelte bygninger i op til 4 etager.
	E. Bebyggelsen skal opføres i gedigne materialer med tage, der har en hældning på maksimalt 30°.
	F. Der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig, hvoraf der minimum anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.
	G. Området får adgang fra Nivåvej.
	H. den nordøstlige del af området udlægges til grønt område fælles for hele boligområdet.
	I. Der gøres rede for støjkonsekvenszone fra Kystbanen,
	J. Den eksisterende hovedsti langs Nivåvej sikres i forbindelse med vejadgang til området, idet adgangsvejen skal føres niveaufrit over hovedstien.

Rammebetingelser for kommuneplanramme NO 09:

Titel på rammeområde	NO 09
Plandistrikt	Nivå
Generel anvendelse	Offentlige formål
Specifik anvendelse	Offentlige formål, Døgninstitution
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	112% <sup>1</sup>
Maks. Antal etager	3
Notat	
	A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål; døgninstitution med tilhørende service- og fællesfaciliteter, såsom café, kiosk, træningsfaciliteter og lignende.
	<sup>1</sup> Bebyggelsesprocenten på 112% skyldes at rammeområdet udgør en enkelt matrikel, der udskilt fra kommuneplanramme NB 20

I henhold til lov om planlægning vedtages ovenstående tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 til offentlig fremlæggelse.

Fredensborg Byråd, den 27. februar 2023

Thomas Lykke Pedersen  
Borgmester

Mads Toftegård Madsen  
Kommunaldirektør

# BESTEMMELSER FOR FORSLAG TIL LOKALPLAN N111

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 skabe det planmæssige grundlag for at lokalplanområdet kan anvendes til offentlige formål – døgninstitution med tilhørende service- og fællesfaciliteter, såsom café, kiosk og træningsfaciliteter mv.
- 1.2. At sikre, at lokalplanområdets bygninger og arealer disponeres og udformes med vægt på bæredygtighed, social kontakt og arkitektonisk kvalitet.
- 1.3. At sikre, at der tages særligt højde for indpasningen af lokalplanområdets bygninger, beplantning og arealer i forhold til den eksisterende by og de omgivende friarealer.

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 8hm Niverød By, 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 døgninstitution med tilhørende parkering samt service- og fællesfaciliteter, såsom café, kiosk og træningsfaciliteter. Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning tillades.

## § 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1. Inden for lokalplanområdet er udstykning ikke tilladt. Undtaget herfor er udstykninger til tekniske anlæg.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Teglsø Alle.
- 5.2. Der skal udlægges areal til parkering svarende til 0,6 p-pladser pr. plejebolig. Ved nybyggeri skal 2/3 af disse p-pladser anlægges. Parkering skal ske delvist på areal udenfor lokalplanområdet, og det er en betingelse, at der er tinglyst aftale om brugsret til parkeringspladserne uden for lokalplanens område.
- 5.3. Der skal etableres cykelparkering svarende til 0,5 pr. ansat, samt et areal til kort parkeringsophold. Dele af cykelparkeringen kan etableres på areal udenfor lokalplanområdet.
- 5.4. Parkeringsarealer skal udformes med lademulighed for elektriske køretøjer iht. den til enhver tid gældende lovgivning. Parkeringsarealer der udformes med lademulighed, kan etableres på areal udenfor lokalplanområdet.

Ad §5.3: I det der er tale om en døgninstitution fastsættes antallet af ansatte ud fra antallet af ansatte i dagtimerne.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1. Der må maksimalt opføres 7.100 m<sup>2</sup> primærbebyggelse i lokalplanområdet. Herfra er altaner, overdækkede arealer, drivhuse, orangerier og vinterhaver undtaget.
- 6.2. Der kan opføres 160 m<sup>2</sup> sekundære bygninger. Der kan desuden opføres op til 200 m<sup>2</sup> drivhuse, orangeri og vinterhave på tag i byggefelt A
- 6.3. Den enkelte sekundære bygning må maksimalt have et areal på 55 m<sup>2</sup>.
- 6.4. Bebyggelse skal placeres indenfor de angivne byggefelter, jf. kortbilag 2. Sekundære bygninger, som skur til renovation, cykelparkering, redskabsskur og drivhus, kan placeres udenfor de angivne byggefelter.
- 6.5. Bebyggelse må i byggefelt A opføres i 3 etager, med en maksimal bygningshøjde på 13,75 m målt fra terræn, og i byggefelt B i 2 etager, med en maksimal bygningshøjde på 9,75 meter målt fra terræn som vist på kortbilag 1. Indenfor byggefelt A må den 2. eller 3. etage udnyttes, helt eller delvist, til tagterrace og drivhuse, orangeri og vinterhave.
- 6.6. Undtaget af den maksimale bygningshøjde, angivet i §6.5, kan trapper samt tekniske anlæg som ventilationsanlæg, elevatortårne, aftræk, solenergianlæg o.l. være højere, men maksimalt 2,5 m målt fra tagflade.

- 6.7. Facaden mod vest i byggefelt A, som vist på Kortbilag 2, må placeres i skel mod naboejendom.

## **§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE**

- 7.1. Facaden skal fremstå i tegl i naturfarver og/eller træ i naturlige farver.
- 7.2. Der skal ske en variation i facaden for min. hver 30. meter. Skiftet skal ske i form af enten ændret forbandt, murstensnuance, skift mellem lyse og mørke tegl, ændring af reliefvirkning, mindre forskydning i facaden, ændring af materiale eller lignende.
- 7.3. Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger, skodder og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i §7.1.
- 7.4. Tagflader skal dækkes af tagpap eller udformes som grønt tag med stenurter (Sedum), mosser og/eller græsser. Mindre tagpartier kan udføres i glas eller træ.
- 7.5. Der må opsættes solenergianlæg og nødvendige tekniske installationer på tagflader. Tekniske installationer, som fx ventilationsanlæg, aftræk og elevatorårne, skal skærmes af visuelt med perforerede plader eller lameller i træ, aluminium eller stål.
- 7.6. Solenergianlæg må ikke være synligt fra sti- og vejarealer, som vist på figur (Figur under udarbejdelse).
- 7.7. Der gælder generelt at udvendige bygningssider ikke må være reflekterende. Undtaget herfra er vinduespartier.
- 7.8. Tagmaterialer og tagrender må ikke indeholde kobber eller zink.
- 7.9. Tag skal etableres som fladt tag, omgivet af stern eller murkrone.
- 7.10. Sekundær bebyggelse skal udformes som lette trækonstruktioner, med grønt tag med stenurter (Sedum), mosser og/eller græsser.
- 7.11. Der må ikke opsættes reklameskilte. Henvisningsskilte må kun indeholde tekst, piktogrammer og / eller logoer vedrørende plejehjemmets funktion, og skal udføres som enkeltbogstaver, med en maksimal højde på 15 cm. Skiltning med et samlet areal på under 0,5 m<sup>2</sup> må udføres som skilteplader.

- 7.12. Undtaget fra §7.11 er skiltning ved plejehjemmets hovedindgang, der skal udføres som enkeltbogstaver med en maksimalhøjde på 25 cm. Skiltning ved plejehjemmets hovedindgang skal monteres på facade.
- 7.13. Facader der vender mod parkeringsarealer kan markeres med effektbelysning. Dette som et væsentligt bidrag til at sikre trygge rammer også aften og nat, samt i vinterhalvåret. Belysning må dog ikke være til gene for omgivelserne eller virke blændende for trafikanter eller beboere i området.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1. Der skal minimum udlægges friareal svarende til 25 % af det samlede etageareal for bebyggelsen.
- 8.2. Beplantning af områdets fri- og opholdsarealer skal overvejende være med hjemmehørende plantearter, gerne i forskellige variationer og i flere lag, af hensyn til rumdannelse og biodiversitet. I beplantningen skal indgå hjemmehørende træer. Der må ikke plantes: Birk, el og hassel, da disse er meget allergifremkaldende.
- 8.3. Beplantning og indretning af fri- og opholdsarealer i lokalplanområdet, skal tilpasses de omkringliggende fri- og opholdsarealer.
- 8.4. Hegn i skel skal etableres som levende hegn. Det levende hegn kan støttes af trådhegn i op til 1,20 m. højde.
- 8.5. Inden for lokalplanområdet må der terrænreguleres +/- 0,75 m i forhold til eksisterende terræn. Lokal terrænregulering i forbindelse med etablering af sekundære bebyggelse og stier, må foretages i op til +/- 1 m.
- 8.6. Befæstelsesgraden må ikke overstige 0,75 for lokalplanområdet.
- 8.7. Regnvand skal ledes til privat teknisk anlæg til regnvandshåndtering, tilknyttet grundejerforeningen. Der skal tinglyses aftale om brugsret hertil.
- 8.8. Der skal afsættes areal til håndtering af renovation samt andre nødvendige tekniske anlæg for bebyggelsen.
- 8.9. Der må ikke etableres udendørs oplag.

Ad §8.2: Følgende arter træer og buske er hjemmehørende:  
 Ask, avnbøg, benved, blågrøn rose, bævreasp, bøg, eg, ene, fuglekirsebær, gedebled, havtorn, hunderose, hvidtjørn, hyld, hæg, kvalkved, navr, pil, ribs, rød kornel, røn, skovfyr, slåen, småbladet lind, solbær, spidsløn, storbladet elm, tørst, vild æble, vrietorn.

## **§ 9 GRUNDEJERFORENINGER**

- 9.1. Der er medlemspligt til grundejerforeningerne Teglsøerne III og Nivåvej.
- 9.2. Grundejerforeningerne er ansvarlige for etablering, drift og vedligehold af fælles veje, stier, parkeringsarealer og opholdsarealer samt teknisk anlæg til regnvandshåndtering.
- 9.3. Grundejerforeningerne skal fastlægge vedtægter, der sikrer, at lokalplanens bestemmelser overholdes. Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Fredensborg Kommune.

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

- 10.1. Det er en forudsætning for ibrugtagning af plejehjemsbebyggelsen, at der er etableret parkeringsarealer samt tinglyst aftale om brugsret hertil, jf. §5.2.
- 10.2. Det er en forudsætning for ibrugtagning af plejehjemsbebyggelsen, at der er sket tilslutning til teknisk anlæg til regnvandshåndtering samt tinglyst aftale om brugsret hertil, jf. §8.7.
- 10.3. Det er en forudsætning for ibrugtagning af plejehjemsbebyggelsen, at der er etableret fri- og opholdsarealer i overensstemmelse med §8.1 og §8.2.

## **§ 11 SERVITUTTER OG LOKALPLANER**

- 11.1. Lokalplan nr. 78 for Boligbebyggelse nord for Nivå center samt tillæg 5 til Kommuneplan 2002-2014, vedtaget af Karlebo Kommune, den 21.12.2005 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af forslag til lokalplan N111.

## **§ 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. Ifølge §47 i Lov om planlægning kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående forslag til lokalplan N111 til offentlig fremlæggelse.

Fredensborg Byråd, den 27. februar 2023

Thomas Lykke Pedersen

Borgmester

Mads Toftegaard Madsen

Kommunaldirektør

# REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING

## STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

### Fingerplanen 2019

Lokalplanområdet er beliggende i Fingerplanens ydre storbyområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

## PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

### Byggeloven/BR18

Lokalplanen er udarbejdet i 2023, 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.

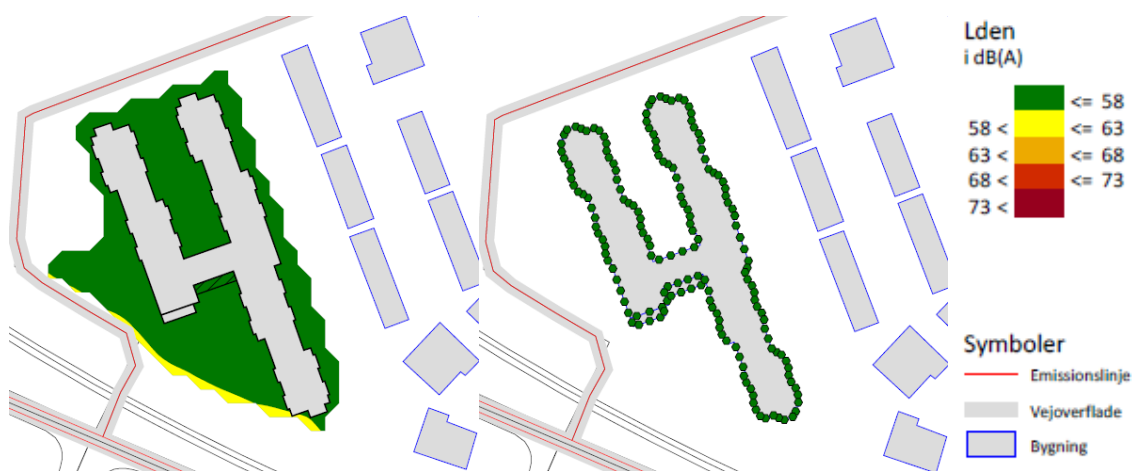
### Støj

I henhold til planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Dette gælder for områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse.

Lokalplanområdet er nært beliggende Nivåvej, hvor der er en væsentlig trafik. Der har givet anledning til udarbejdelsen af en støjredegørelse.

På nedenstående billeder ses den beregnede støjbelastningen, angivet i  $L_{den}$ , på bebyggelsens facade og opholdsarealer.

Overgangen mellem grøn og gul markerer Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.



Kort over trafikstøj fra Nivåvej uden støjafskærmning.

For de dele af bebyggelsens facader og opholdsarealer, hvor den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB overskrides, skal der i forbindelse med den videre projektering stilles særlige krav til vinduernes lydisolering, samt påvises at grænseværdien overholdes ved lokalplanområdets opholdsarealer.

## **Ladestanderbekendtgørelse**

I henhold til ladestanderbekendtgørelsens §5 skal der forberedes ladestander til alle parkeringspladser for nye beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser. Til nye bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal der etableres mindst en ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget og mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til ladestander.

## **Museumsloven**

Der er ikke registreret fortidsminder eller arkæologiske fund i 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 et område med særlig drikkevandsinteresser (OSD).

### **Område drikkevandsinteresser (OSD, IOL, BNBO)**

Ændret arealanvendelse eller byudvikling i OSD kan afføde krav om kortlægning og redegørelse for hensynet til grundvandsbeskyttelse. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til offentlige formål, og det vurderes, at der ikke er væsentlig fare for forurening af grundvandet ift. denne anvendelse som derfor ikke er underlagte redegørelseskrav for grundvand.

Arealanvendelsen i området er i dag bolig formål og lokalplanen udlægger området til offentlige formål - døgninstitution.

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 tømidler og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

## **Vandforsyning**

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

## **Spildevand**

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret. I spildevandskloakerede områder skal regnvand håndteres i det private regnvandssystem.

For at reducere risikoen for oversvømmelser i bebyggelsen, må der ikke ledes mere regnvand til det private regnvandssystem, 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 det private regnvandssystem.

Da lokalplanområdet udgør en enkelt matrikel, der indgår i en samlet helhed med det omkringliggende område, fastsættes befæstelsesgraden til 0,75. Dette betyder at 75% af regnvandet må ledes til det private regnvandssystem. Såfremt befæstelsesgraden

overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer 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 husholdnings- og erhvervsaffald, som kan tilgås via Fredensborg Kommunes hjemmeside.

Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser.

### **Vejlovgivning**

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

### **Jordforurening**

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

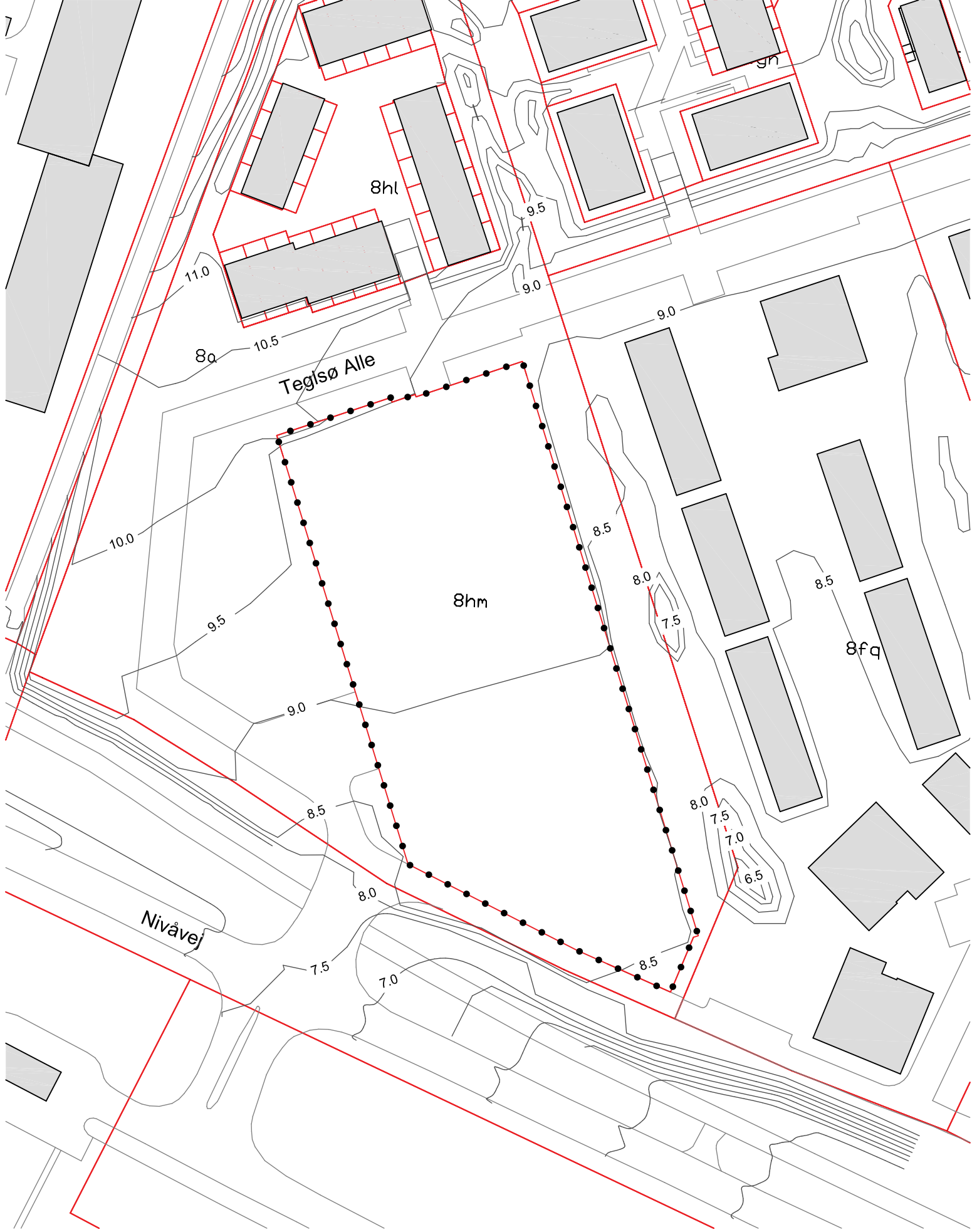
Læs mere om jordforurening på Fredensborg Kommunes hjemmeside.

Da lokalplanområdets areal ændrer anvendelse til døgninstitution, 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**

- |        |  |
|--------|--|
| Kort 1 | Afgrænsning af lokalplan og matrikelkort |
| Kort 2 | Byggefelter og parkering                 |
| Kort 3 | Illustrationsplan                        |



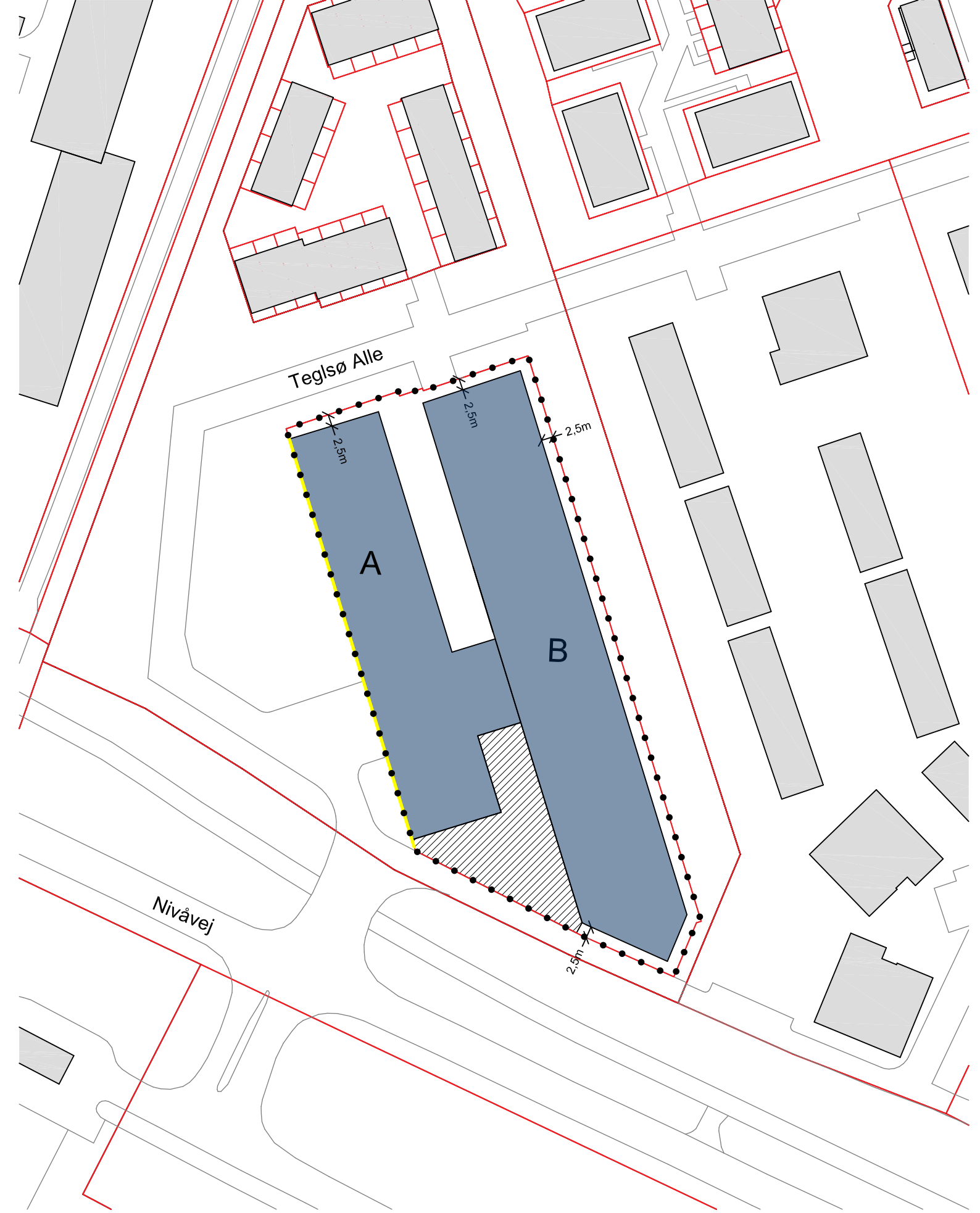
- Eksisterende matrikler
- Lokalplan område
- Koter









Forslag til lokalplan N111  
 Plejehjem nord for Nivå Bymidte  
**Kortbilag nr. 1**  
 Mål 1:1000




**Afgrænsning af lokalplan  
 og matrikelkort**




-  Byggefelt tilladt til matrikelskel
-  Parkering & Ankomst
-  Eksisterende matrikler
-  Lokalplan område

-  Byggefelt A
-  Byggefelt B



Forslag til lokalplan N111  
 Plejehjem nord for Nivå Bymidte  
**Kortbilag nr. 2**  
 Mål 1:1000



**Byggefelter & Parkering**



— Matrikelskel



Forslag til lokalplan N111  
Plejhjem nord for Nivå Bymidte  
**Kortbilag nr. 3**  
Mål 1:1000



**Illustrationsplan**