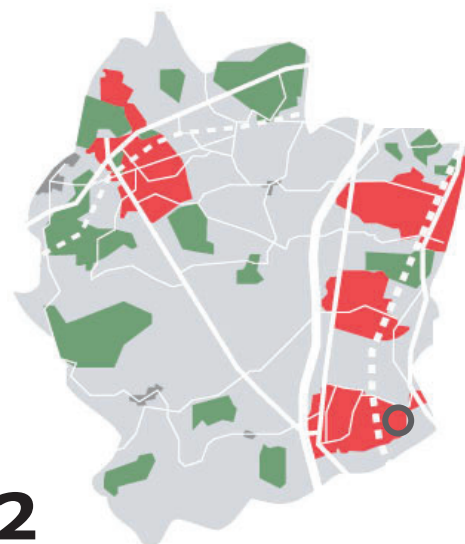




FREDENSBORG
KOMMUNE

Forslag til KOMMUNEPLANTILLÆG 12



2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	2
OFFENTLIG HØRING.....	2
BORGERMØDE.....	2
REDEGØRELSE	3
KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER	3
BEVARINGSVÆRDIGT BYGGERI	4
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	6
MILJØVURDERING	8
MILJØSCREENING	8
KLAGEVEJLEDNING	9

TILLÆG NR. 12 TIL KOMMUNEPLAN 2021

INDLEDNING

Fredensborg Byråd har i henhold til planloven vedtaget at offentliggøre et forslag til Lokalplan K111 Boligområde Ullerødgaard og forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021.

OFFENTLIG HØRING

Planforslagene kan ses på kommunens hjemmeside under "Politik og indflydelse" og "Høringer og Afgørelser". Fra den **4. juni 2025** til den **30. juli 2025** fremlægges planforslagene i offentlig høring.

Bemærkninger til planforslaget skal indsendes via Høringsportalen senest 30. juni 2025. Har du ikke mulighed for at anvende høringsportalen kan bemærkninger sendes med post til Fredensborg Kommune, Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv, Egevangen 3B, 2980 Kokkedal.

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

BORGERMØDE

Borgermøde om planforslagene afholdes **den 19. juni 2025 kl. 17** i Rådhuskælderen på Fredensborg Rådhus.

REDEGØRELSE

BAGGRUND

Byrådet vedtog 2022 at igangsætte et tillæg til Kommuneplan 2021 og en ny lokalplan, som udlægger matr.nr. 1b, Jellerød, Karlebo til boligområde for tæt-lav, åben-lav og etagebyggeri. Forslag til lokalplan nr. K111 er udarbejdet og vedtages sammen med kommuneplantillæg 12.

FORMÅL

Planforslagene skal gøre det muligt at bygge af 34 boliger. Boligerne er fordelt med 11 åben-lav boliger, 21 tæt-lav boliger og 2 lejligheder i en eksisterende hovedbygning. De 6 af boligerne etableres i eksisterende bebyggelse. Projektet er beskrevet og illustreret i lokalplanen.

INDHOLD

Med kommuneplantillægget ændres rammebestemmelserne for rammen KB16.

KB16

Den specifikke anvendelse for rammen ændres så der skabes mulighed for byggeri af åben-lav boliger (parcelhuse) i området.

Det maksimale antal etager i området ændres fra 3 til 2 etager.

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet matr.nr. 1b Jellerød, Karlebo ligger indenfor det stationsnære område fra Kokkedal Station (1.200 m.)

Dette giver mulighed for at planlægge for fortætning af det eksisterende byområde. I et helhedsperspektiv mindsker fortætning af bymidten behovet for inddragelse af nye landområder til byformål, hvilket kan give en spredt byudvikling, som er uhensigtsmæssig i forhold til trafikbetjening, serviceforsyning og bevaring af landskabelige værdier.

Rammeområder der ændres

Titel på rammeområde	Nuværende status	Fremtidig status
Rammenummer og plandistrikt	Ullerødgaard Rammeområde KB 16 Kokkedal	Ullerødgaard Rammeområde KB 16 Kokkedal
Generel anvendelse	Boligområde	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse	Tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse
Zonestatus	Byzone	Byzone
Miljøklasse		
Maks. bebyggelsesprocent	45% for området som helhed	35% for området som helhed

Maks. antal etager	3	2
Notat	a) Bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området, b) Den eksisterende sø bevares, c) Omkring den eksisterende sø etableres et samlet friareal, der friholdes for bebyggelse, d) Der anlægges en rekreativ sti gennem friarealet, e) Eksisterende værdifuld beplantning bevares, f) Området vejbetjenes fra de eksisterende boligveje, Dådyrvænget og Hjortevænget.	a) Bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området, b) Den eksisterende sø bevares, c) Omkring den eksisterende sø etableres et samlet friareal, der friholdes for bebyggelse, d) Der anlægges en rekreativ sti gennem friarealet, e) Eksisterende værdifuld beplantning bevares, f) Området vejbetjenes fra de eksisterende boligveje, Dådyrvænget og Hjortevænget.



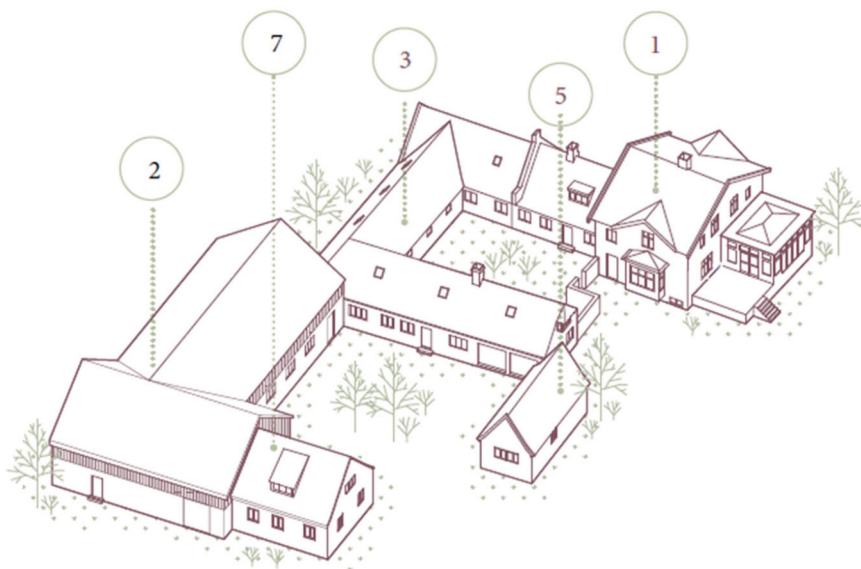
Afgrænsning af eksisterende og ny ramme

BEVARINGSVÆRDIGT BYGGERI

Fredensborg Kommune foretog i 2014 en omfattende bygningsregistrering af bygninger opført før 1940. Der blev anvendt den såkaldte SAVE-metode og hver enkel bygning er gennemgået ud fra parametrene arkitektonisk-, kulturhistorisk-, miljømæssig værdi, originalitet, og tilstand.

Byrådet besluttede i forbindelse med SAVE-registreringerne i 2014, at de bygninger som har opnået SAVE-værdier fra 1 (som er højest) til og med 4 udpeges i Kommuneplanen som bevaringsværdige.

Inden for afgrænsningen af lokalplan K111 findes 5 bygninger som har opnået en SAVE-værdier 3 og 4.



- 1: Hovedbygning (SAVE-værdi 3)
- 2: Tolængede driftsbygning (SAVE-værdi 4)
- 3: Trelængede avlsbygning (SAVE-værdi 4)
- 5: Mindre driftsbygning (SAVE-værdi 3)
- 4: Tjenestebolig (SAVE-værdi 3)

Med lokalplanen er det gjort muligt at nedrive bygning nr. 2 med SAVE værdi 4. Den tolængede driftsbygning er vanskelig at omdanne til funktionelle boliger på grund af dens dybde, og det vil være vanskeligt at få tilstrækkeligt dagslys ind i boligen, hvilket gør den uegnede til beboelse, og ved at erstatte den med nybyggeri kan man skabe både bæredygtige og energieffektive hjem. For de øvrige bygninger er der fastsat bestemmelser, der sikrer at bygningerne ikke nedrives eller ændres i deres ydre udformning uden Fredensborg Kommunes tilladelse.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan LP90 – Ullerødgård. Denne lokalplan ophæves delvist, for den del der omfatter matr.nr. 1b, Jellerød, Karlebo, ved den endelige vedtagelse af lokalplan K111.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Fingerplanen 2019

Lokalplanområdet er omfattet af Fingerplanen 2019, og er beliggende i det ydre storbyområde i byfingeren ved Kystbanen, inden for det stationsnære område.

Fingerplanen har overordnet set til formål at sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur. Samtidig skal det med planlægning i byfingerne sikres, at byfunktioner som pga. arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har

en intensiv karakter, fortrinsvis placeres inden for de stationsnære områder.

Kommuneplantillæg nr. 12 vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Planhabitatbekendtgørelsen

Det fremgår af planhabitatbekendtgørelsens § 3, at der i redegørelsen til et planforslag skal indgå en vurdering af, om et planforslaget påvirker et Natura 2000-område væsentligt.

Det fremgår ligeledes af planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 2, at et planforslag ikke kan vedtages, hvis de beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a eller ødelægger de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, Litra b. Det gælder alle livsstadier.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er N259 Folehave Skov, som ligger ca. 2.900 meter fra området for kommuneplantillægget.

Arter og/eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for dette område er listet i nedenstående skema. De arter og/eller naturtyper, som er relevant at vurdere på i denne sag, er markeret med x i skemaet.

Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område N259		
Habitatområde N268		
Naturtyper	Ikke relevant	Potentiel påvirkning
Bøg på mor (9110)	X	
Bøg på muld (9130)	X	
Ege-blandskov (9160)	X	
Elle- og askeskov* (91E0)	X	

Figur 1: Udpegningsgrundlag for habitatområder i Natura 2000-område N259 Folehave Skov.

På baggrund af afstanden og at der planlægges for, at overfladevandet bliver håndteret internt på ejendommen i regnvandsbassiner, vurderer Fredensborg Kommune, at det ansøgte ikke vil påvirke et natura 2000-område.

Bilag IV-arter

Bilag IV-arter der tidligere er registreret i Fredensborg Kommune er listet i nedenstående skema. De arter, som er relevante at vurdere på i denne sag, er markeret med X i skemaet. Det kan fx være, hvis arten tidligere er registreret i nærheden (opslag foretages i arter.dk og naturbasen.dk inden for en radius af 1 km) eller hvis et potentielt yngle-/rasteområde kan blive påvirket af det ansøgte.

Bilag IV-arter registreret i Fredensborg Kommune			
Artsgruppe	Art	Ikke relevant	Potentiel påvirkning
Pattedyr	Arter af flagermus		X
	Odder	X	

Padder	Spidssnudet frø		X
	Stor vandsalamander		X
	Springfrø	X	
Insekter	Grøn mosaikguldsmed	X	
	Stor kærguldsmed	X	
	Natlyssværmer	X	

Figur 2 - Oversigt over bilag IV-arter registreret i Fredensborg Kommune.

Vurdering af flagermusarter:

Forekomster af flagermus i lokalplansområdet er undersøgt i 2021. Det fremgår af undersøgelsesrapporten, at lokalplansområdet har funktion som jagtområde for områdets flagermusarter. Kun dværgflagermus (Rødliste, LC, Ikke truet) har regelmæssig tilknytning til rastesteder på stedet. Siden undersøgelsestidspunktet er der foretaget fældning/udtynding i områdets bevoksninger men med udgangspunkt i, at fælde nåletræer og træer uden hulheder samt i små dimensioner. Det er ikke kommunens vurdering, at de ændrede forhold på ejendommen nødvendiggøre en ny undersøgelse ifm. vedtagelsen af kommuneplanstillægget. Med udgangspunkt i flagermusundersøgelsen er træer, der er egnet som yngle- eller rasteområde, blevet udpeget som beskyttet i lokalplanforslaget. Det gælder også træernes drypzone, som friholdes for aktiviteter. Dermed sikres træerne imod skader på rødderne ifm. anlægs- og driftsfasen.

Flagermusundersøgelsen konstaterer at bygning 5 har stort potentiale for at være rasteforkomst for særligt langøret flagermus (Rødliste, LC, Ikke truet). Der skal derfor foretages en konkret vurdering ifm. ansøgningen om nedrivningstilladelse, inden denne kan meddeles. Både langøret flagermus og dværgflagermus er kategoriseret som ikke truet på rødlisten. Kommunen vurderer, at der kan laves foranstaltninger med erstatningshabitater ifm. en eventuel nedrivningstilladelse, som sikrer den samlede økologiske funktionalitet for flagermusarterne registreret ved lokalplansområdet. Flagermusrapporten beskriver ydermere, at det vurderes, at der findes andre egnede rasteområder i nærområdet. Ligeledes indgår det grønne område som en del af flere jagtområder, og flagermusarternes levested vil ikke blive påvirket væsentligt af, hvis jagtområdet i lokalplanområdet forsvinder. Det er kommunens vurdering, at selv efter etablering af beboelsesområdet vil der stadig være et grønt område, der kan anvendes som jagtområde.

Med afsæt i muligheden for etablering af afværgeforanstaltninger og at lokalplanforslaget ikke direkte medvirker til, at bygningerne nedrives, men skaber plangrundlaget for en mulig nedrivning, vurderer kommunen ikke, at kommuneplantillægget har en negativ påvirkning på yngle- og rasteområder for flagermusarterne. Dette gælder ydermere for individbeskyttelsen.

Vurdering af paddearter:

Ifm. udarbejdelsen af flagermusundersøgelsen blev det konstateret, at vandhullet og området omkring anvendes som yngle- og rasteområde for stor vandsalamander. Det er kommunens vurdering, at dette forhold ikke vil ændre sig med lokalplanforslaget, da søen og store dele af det grønneområde opretholdes. Bassinerne, der etableres med

henblik på at opmagasinerer overfladevand, kan medvirke til, at der sikres flere soleksponeret ynglelokaliteter på arealet. Bassinerne vil periodevis udtørre, og dermed friholdes for fisk. De grønne områder samt de beskyttede beplantningsbælter omkring lokalplansområdet skaber og opretholder rasteområder. Terrænreguleringen ifm. etablering af bassinerne i det grønne område omkring søen kan foregå i perioden fra 1. oktober til 1. marts. I denne periode er aktiviteten fra stor vandsalamander begrænset, og ynglesæsonen er afsluttet. Bygherre har oplyst, at sten og træstammer vil blive spredt ud i de grønne områder som landskabsselementer. Landskabsselementerne vil medvirke til at områdets funktion som yngle- og rasteområde fremmes.

Ovenstående er ligeledes gældende for eventuelle forekomster af spidssnudet frø.

Samlet vurdering bilag IV-arter:

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at kommuneplantillægget ikke har en samlet negativ påvirkning på yngle- og rasteområder for områdets bilag IV-arter. Det vurderes desuden, at ingen bilag IV-arter forstyrres grundet kommuneplantillægget. Der er lagt vægt på lokalplanens udformning. Ydermere vurderes funktionsændringen ikke at være af betydning, da der fortsat vil være grønneområder, beplantningsbælter med hule træer, sten og dødtved samt flere tidvise våde bassiner.

Naturbeskyttelseslovens - Beskyttet naturtyper

Der er en §3 beskyttet sø i den gamle landbohave. Søen bevares med henblik på natur i lokalplanområdet, men der gives mulighed for at tilpasse terrænet omkring søen, så der kan opsamles større mængder vand. Det samme område bliver i dag tidvist vanddækket ved store nedbørshændelser. Det er derfor ikke kommunes vurdering at tilpasningen af terrænet omkring søen medvirker til en negativ tilstandsændring af selve søen

MILJØVURDERING

Med kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021 ændres rammeområde KB16.

MILJØSCREENING

Der er foretaget en screening af planforslaget efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. LBK nr. 4 af 3/1/2023. Det vurderes, at det i henhold til miljøvurderingsloven § 8, nr. 3, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af Kommuneplantillægget, idet

- planforslaget alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

I afgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika herunder, at

- Planen påvirker ikke et Natura 2000-område eller kendte forekomster af bilag IV arter, på grund af afstanden hertil.
- planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021 til offentlig fremlæggelse.

Fredensborg Byråd, den XX 20xx

Thomas Lykke Pedersen

Borgmester

Mads Toftegaard Madsen

Kommunaldirektør

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.