



FREDENSBORG
KOMMUNE



LOKALPLAN F125

Institution ved Lystholm



INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING.....3

KLAGEVEJLEDNING3

REDEGØRELSE.....4

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED4

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN5

EKSISTERENDE FORHOLD6

LOKALPLANENS INDHOLD8

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER 14

 Eksisterende lokalplaner..... 14

 Kommuneplan 2021..... 15

BESTEMMELSER FOR F125..... 17

§ 1 FORMÅL..... 17

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS..... 17

§ 3 ANVENDELSE 17

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD..... 18

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING 18

§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER 19

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 19

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE 20

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER 21

§ 10 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG 24

§ 11 LOKALPLANER 24

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 24

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING26

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING 26

 Fingerplanen 2019..... 26

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING 26

 Byggeloven/BR18 26

 Ladestanderbekendtgørelsen..... 26

 Museumsloven 26

Naturbeskyttelsesloven	26
Beskyttelse af flagermus og træer.....	26
Habitatdirektivet – Bilag IV-arter	26
Grundvand	27
Område drikkevandsinteresser (OSD, IOL, BNBO)	27
Vandforsyning	27
Spildevand	27
Varmeforsyning	27
Affald	28
Vejlovgivning.....	28
Jordforurening	28
Støj.....	28
KORT OG BILAG	29

INDLEDNING

Fredensborg Byråd har den 1. september 2025 i henhold til planloven vedtaget Lokalplan F125 Institution ved Lystholm samt tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021.

Forslag til Lokalplan F125 Institution ved Lystholm samt tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021 var i offentlig høring fra den 7. april 2025 til den 2. juni 2025. Borgermøde blev holdt den 24. april 2025.

KLAGEVEJLEDNING

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen på Nævnenes hus på <https://naevneneshus.dk/>

Klagefristen er 4 uger fra datoen for afgørelsen, jf. § 60 i planloven (LBK nr. 572 af 29/05/2024). Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen (Fredensborg Kommune). Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan påklages af ministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 58, stk. 1.

Når en klage er indgivet behandler Fredensborg Kommune i første omgang klagen, og sender sagen til Planklagenævnet vedlagt kommunens udtalelse, samt de dokumenter der er indgået i sagens bedømmelse.

Afgørelsen kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt jf. planlovens § 62.

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 10 fs, Asminderød By, Asminderød, den sydlige del af matrikelnummer 10 cg, Asminderød By, Asminderød og den sydligste del af matrikelnummer 10 ci, Asminderød By, Asminderød, der ligger ud mod Lystholm.

Lokalplanområdet ligger i byzone, umiddelbart sydøst for Fredensborg bymidte, i Asminderød. Lokalplanområdet udgør cirka 1,3 ha.

Området grænser mod vest og øst op til to boligområder, mod nord grænser det op til et plejecenter og mod syd Fredensborg skole Vilhelmsro.

Lokalplanområdet ligger mod syd og øst ud til henholdsvis Humlebækvej og Lystholm og gennem lokalplanområdet løber en tværgående cykel- og gangsti, der mod vest løber ned til tunnelen under Humlebækvej og hen til Fredensborg Skole Vilhelmsro.

Arealet er kommunalt ejet og benyttes i dag som grønt område. I den nordlige del af lokalplanområdet, nord for den tværgående cykelsti ud mod Lystholm, er i dag placeret tre midlertidige pavilloner med anvendelse til institution – børnehave og vuggestue. Disse tre pavilloner fjernes i forbindelse med etableringen af den nye institution, som denne lokalplan giver mulighed for.



Billede 1 Skråfoto af området med lokalplanafgrensning

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Fredensborg Kommune besluttede i 2022 at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan F125 med henblik på at kunne skabe mulighed for at opføre en ny daginstitution.

Baggrunden for igangsættelse af lokalplanen var, at der er et øget behov for vuggestue- og børnehavepladser i Fredensborg.

Den nye institution ved Lystholm skal ikke kun øge kapaciteten, men også bidrage til at gøre Fredensborg Kommune til et attraktivt sted at bo og arbejde.

Børnehuset i Fredensborg samt kommende, fremtidige børnehuse opføres ud fra et fælles pædagogisk koncept, således at hvert byggeri tager samme afsæt og ikke udvikles fra bunden hver gang. Som en del af det fælles koncept, er der udviklet en bæredygtighedsstrategi, som er fælles for alle fremtidige projekter, men som vil blive tilpasset de specifikke, lokale forhold, hvor institutionen placeres. Dette tiltag sikrer, at Fredensborg Kommunes fremtidige daginstitutioner ikke kun er moderne og funktionelle, men også miljøvenlige og tilpasset deres omgivelser.

Vision	Temaer	Målsætninger	Eksempler
"Vi går foran som et godt eksempel og skaber værdi for både miljø og fremtidige generationer"	Naturkvalitet	Vi vil øge biofaktoren på udearealerne. På udearealer vil vi sikre at der anvendes hjemmehørende arter der kan tåle hårdforbehandling.	Biofaktoren øges ved at bevare og sikre plads til eksisterende natur (fx træer og buske) og integrere flere planter og naturelementer på grundene, som aktive grønne legemiljøer. Invasive planter fjernes uden brug af kemi, så der bliver plads til hjemmehørende arter. Der tilføres ingen invasive plantearter på grundene.
	Formidling	Bæredygtighedsinitiativer skal kunne ses, høres, føles og forstås. Tiltag skal nemt kunne formidles til børn og voksne.	Daginstitutionerne skal inspirere til bæredygtige valg. De konkrete tiltag skal kommunikeres til børn, medarbejdere, forældre, andre borgere, politikere og til eksterne interessenter - på forskellig vis.
	Cirkularitet	Genbrugsmaterialer benyttes, hvor det giver mest værdi. Materialevalg og samlingsmetoder vælges ud fra metoden "Design for Adskillelse".	Der kan vælges genbrugs- eller genanvendte materialer, der hvor det lever op til gældende kvalitetskrav. Den opdelte facade skal tilbage. Alt i børnehøjde skal kunne udskiftes og indgå i et materialekredsløb. Løsninger og samlinger udformes med øje for materialernes kvalitet og genanvendelsesværdi, når de pilles ned igen.
	Grøn energi	Anvendelse af løsninger der minimerer ekstern energi- og varmetilførsel.	Bygningerne designses, så behovet for energi og varme minimeres.
	Sunde og robuste materialer	Indvendige overflader og vedligeholdelsesprodukter skal være dokumenterede indeklimavenlige materialer og komponenter. Overflader og tekniske installationer skal udføres i robuste materialer.	Alle materialer der anvendes indvendigt, skal have Indeklimamærket, Svanemærke, afgasningscertifikat eller lignende. Bygningsdelene der har størst belastning (fx i børnehøjde), skal udføres i holdbare materialer, der kan tåle slid, slag eller stød. Brug af ikke-kemiske komponenter på faldunderlag for at beskytte vandmiljøet.
	Klimatilpasning	Byggeriet skal være tilpasset fremtidens klima.	Skybrudssikring indtænkes i projekterne, for at sikre værdier og minimere fx fugtskader.

Billede 2 Bæredygtighedsstrategi for udvikling af daginstitutioner i Fredensborg Kommune

Lokalplanens overordnede formål er at muliggøre opførelse af en daginstitution til ca. 130 børn og ca. 30 ansatte. Lokalplanen vil fastsætte bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang og størrelse, placering af byggeri samt hvor der er mulighed for etablering af udearealer, hvor mange træer, buske og bede, der som minimum skal anlægges, placering af parkering, vejadgang, stier mv.

Lokalplanen skal sikre at Byrådets Bolig, Arkitektur og Ejendoms politik udmøntes i et arkitektonisk spændende byggeri, der samtidig kan demonstrere, hvordan grønne og bæredygtige løsninger indgår i byggeriet og disponeringen af udearealerne.

Ønsket om en ny daginstitution kræver udover en lokalplan også et kommuneplantillæg til rammeområde FO 08 i Kommuneplan 2021.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er omgivet af boliger mod øst og vest, skole mod syd og plejecenter mod nord. De omkringliggende bygninger har ikke én særlig karakter, men er arkitektonisk forskellige i både form og materialer. Bygningerne har derved sin særegen karakter på de grunde de hver især er bygget på og med den særlige funktion de hver især har som henholdsvis boliger, skole og plejecenter. Dog er det karakteristisk for bygningernes højde, at de maksimalt er to etager samt er trukket tilbage fra vejen, hvilket betyder, at når man kommer kørende ind til Fredensborg ad Humlebækvej, så opleves området som grønt og åbent. Dette er et karaktertræk, der ønskes bevaret i denne lokalplan, hvor hverken faste hegn eller bygninger går på kompromis med denne stedspecifikke egenskab.



Billede 3 Landskabet set fra Humlebækvej

Områderne, der støder op til lokalplanområdet, har været under stor udvikling siden 1960'erne med etablering af boligområdet vest for lokalplanområdet i 1960-70'erne, etablering af plejecenter nord for området i 2000'erne og boligbebyggelse mod øst og etablering af skole mod syd i 2010'erne, som det kan ses på luftfoto på billede 4.

I lokalplanområdets nordlige område ud mod Lystholm ligger der i dag en midlertidig daginstitution bestående af tre grupper af pavilloner med tilhørende overdækkede, udvendige adgangsveje, som kan ses på billede 1. Udover daginstitutionen er lokalplanområdet karakteriseret ved at være et naturområde udlagt som græseng med

beplantning primært bestående af regnfang og gyldenris og enkelte større træer, som egetræer og piletræer. I den sydlige del af lokalplanområdet ud mod Humlebækvej ligger et temporært vandhul. Den vestlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget til 'Naturområder og skove' og ligger inden for kommuneplanens rammeområde FR 03. Hele området er kuperet og der er op til 3 meters niveauforskel mellem det højeste og laveste sted. Vejene Lystholm og Humlebækvej, som støder op til lokalplanområdet, ligger i det øverste niveau af terrænet. Cykelstien, der går tværs over området, er en del af et større stisystem og vil fortsat bevare sin placering.

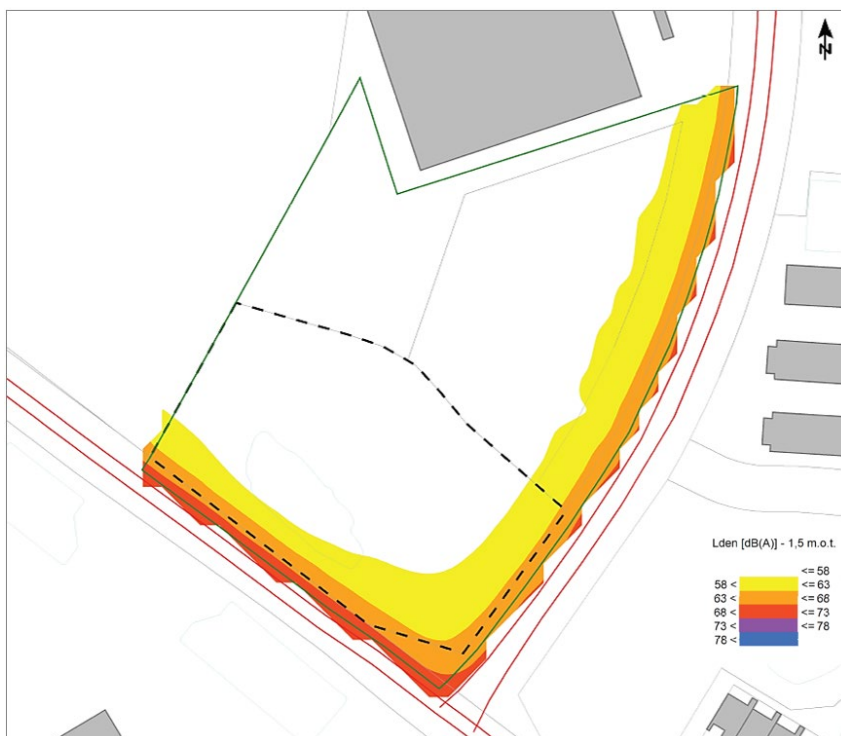


Billede 4 Luftfoto af lokalplanområdet fra 1960-2019

Støj

Lokalplanområdet er beliggende ud mod Humlebækvej og Lystholm, som er to trafikerede veje ind mod Fredensborg by. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udført støjberegninger, der viser, at et område langs begge veje ikke kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj ved en daginstitution. De vejledende grænseværdier for vejstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Støjbelastning fra vejtrafik må ikke overstige 58 dB(A) på udendørs opholdsarealer eller indenfor i daginstitutionen. For at leve op til dette, er det nødvendigt at holde en afstand fra vejen, hvor der ikke kan være udendørs opholdsarealer til leg eller daginstitutionsbygning i det støjbelastede område. Billede 5 viser en afgrænsning af det støjbelastede område langs Lystholm og Humlebækvej.



Billede 5 Kortet viser trafikstøj fra Humlebækvej og Lystholm

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanforslag F125 giver mulighed for, at det eksisterende kommunale, grønne område kan anvendes til opførelse af en daginstitution.

Lokalplanen fastlægger størrelse og beliggenhed af en daginstitution på maksimalt 1.800 m². I tilknytning til daginstitutionen udlægges der areal til sekundær bebyggelse, parkering, veje og stier og legeplads. Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse og placering af bebyggelsen, adgang til området og parkering til daginstitutionen samt beplantning på udearealerne.

Lokalplanområdet er større end det areal, der er behov for til opførelsen af daginstitutionen. Det resterende areal i lokalplanområdet, der ikke skal anvendes til daginstitution, indgår i lokalplanen som et rekreativt, offentligt, grønt område, der kan benyttes af naboer, daginstitution og skolen. På det rekreative område gives der i lokalplanen mulighed for at lave en regnvandssø samt at placere en mindre mængde jord, der kan understøtte arealets nuværende anvendelse.

Placeringen af daginstitutionen vil medvirke til, at der kommer en ny vejadgang ind til lokalplanområdet, med indkørsel fra Lystholm nord for cykelstien.

Trafikale sammenhænge og parkering

De midlertidige pavilloner, der i dag fungerer som daginstitution, har vejadgang fra Lystholm med ind- og udkørsel fra plejecenterets vejadgang.

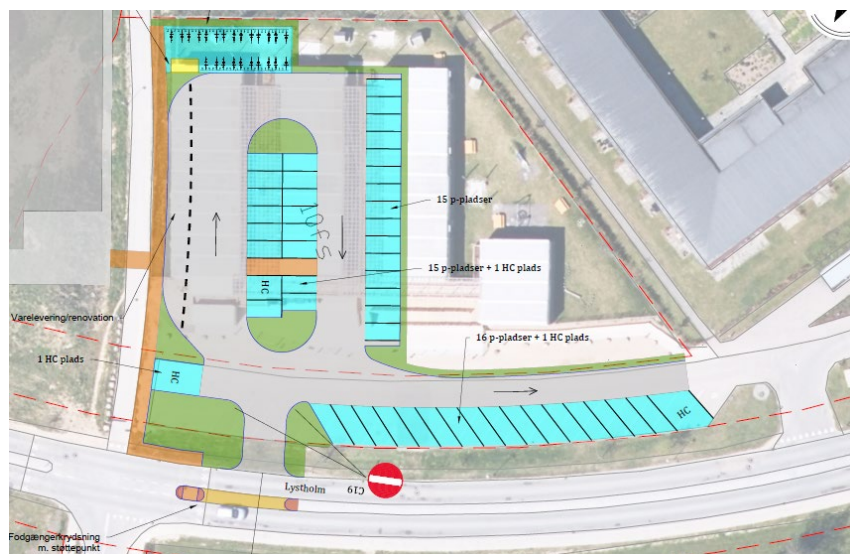
Idet der med denne lokalplan planlægges for en ny, permanent institution, vil der også skulle etableres en ny vejadgang, der kan betjene lokalplanområdet.

Der er i forbindelse med lokalplanforslaget blevet udarbejdet en trafikanalyse, der anbefaler den mest hensigtsmæssige vejadgang til lokalplanområdet for brugerne af institutionen herunder både for gående, cyklister og bilister.

Derudover er der i trafikanalysen også vist parkeringsforhold, afhentning af renovation, varelevering mv.

I trafikanalysen har der været særligt fokus på at bevare den nuværende øst/vestgående cykelsti samt fokus på trafiksikkerhed og en hensigtsmæssig afvikling af trafik på Lystholm.

På billede 6 ses en vejledende illustration af vejadgang, parkeringsareal og stier. Illustrationen er vejledende og der kan laves ændringer i overensstemmelse med kortbilagene og bestemmelserne i lokalplanen.



Billede 6 Vejledende illustration over vejadgang og parkeringsareal

Lokalplanen

Fredensborg Kommune har som bygherre en ambition om at gå foran og vise vejen for bæredygtigt byggeri med byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet og oplevelse. Målet er at reducere klimaaftrykket fra bygge- og anlægsprojekter og minimere ressourceforbruget. Der er derfor fokus på at bygge energibevist og bæredygtigt ved brug af kvalitetsmaterialer. Jorden fra det bebyggede areal ønskes indarbejdet på matriklen, hvor målet er et kuperet og varieret terræn der appellerer til børns fantasi og kreativitet samt at håndtere mindre opstuvning og forsinkelse af regnvand ved større regnhændelser end 5 årshændelse.

Lokalplanområdet er omgivet af boliger, en skole og et plejecenter. Bygningerne er arkitektonisk forskellige samt forskellige i deres anvendelse. Fælles for bygningerne er, at de er maks. to etager og trukket tilbage fra vejen, hvilket giver et grønt og åbent udtryk set fra Humlebækvej og Lystholm. Denne åbne karakter ønskes fortsat bevaret for området og i lokalplanen.

Fordi de omkringliggende bygninger er så arkitektonisk forskellige tager bygningen i denne lokalplan hovedsageligt udgangspunkt i beliggenheden i naturområdet og de mest klassiske bygningselementer, omkring bygningen. Lokalplanen har til hensigt, at daginstitutionen

skal komplementere det kuperede landskab og indpasse sig i det område den ligger i hvad angår materialer og farver. Facaden må opføres i tegl – gerne genbrug – og træ. Tage må opføres som grønne, levende tage, tage i træ, tegl, tagpap, mat stål eller som ikke-reflekterende solcelletag.



Billede 7 Eksempler på facademateriale

Bygningen vil blive opført med fokus på bæredygtighed ved at bruge genbrugs- og genanvendte materialer, hvor det giver værdi og opfylder kvalitetskravene. At bruge genbrugsmaterialer giver både værdi set fra et bæredygtigt perspektiv og fra et æstetisk perspektiv, fordi materialerne allerede vil have en vis grad af patina ved opsætning. Bygningen vil desuden være designet til nem adskillelse, så slidte elementer kan repareres og enkelte dele kan udskiftes. Samtidig vil løsninger og samlinger blive udformet med henblik på at bevare materialernes kvalitet og genanvendelsesværdi, når de tages ned igen.



Billede 8 Eksempler på tagmateriale

Daginstitutionen, som er i én etage ud mod cykelstien og i to etager, når terrænet falder, vil blive placeret i den østlige del af lokalplanområdet lige syd for cykelstien. Der er en byggelinje 20 meter fra Lystholms vejmidte og en byggelinje 20 meter fra Humlebækvejs vejmidte, hvor der ikke må etableres bygninger eller faste hegn. De to byggelinjer sikrer, at området fortsat fremstår åbent, som det er i dag og at bygningen placeres med en god afstand til vej ligesom de andre bygninger i området. Samtidig sikrer byggelinjerne, at der ikke bygges i det støjbelastede område.

Vejadgangen sker fra Lystholm, nord for cykelstien. Her vil være

adgang for alle brugere af institutionen, herunder også for renovation, varekørsel, beredskab, specialkørsel mv.



Billede 9 Snit af grunden med eksempel på en bygning i 1-2 etager

Bygningen er placeret ud fra et hensyn til det åbne landskab samt af praktiske hensyn. Parkeringspladsen er placeret lige nord for cykelstien og institutionen ligger lige syd for cykelstien. Bygningen vil åbne op mod legepladsen, som er ideelt placeret i forhold til verdenshjørnerne. Skure til cykler og opbevaring vil være integreret i bygningens arkitektur samt placeret nord for cykelstien i forbindelse med parkeringsområdet. Mindre legehuse og skure til legeudstyr vil kunne placeres i begrænset omfang på legepladsen – dog uden for bygge-linjerne.



Billede 10 Principskitse for institutionen og udearealer

Legepladsen er indrettet som varieret legelandskab med terrasser, lavninger, små bakker, sandleg og mindre overdækning tættest på bygningen. Områderne er indrettet så der er mulighed for boldspil, leg på cykel og at gå på opdagelse i de beplantede områder. For at skabe en naturlig opdeling på legepladsen vil der blive plantet træer og buske. Derudover vil der blive plantet og sået stauder og urter, som er designet til at stimulere sanserne. For at fremme biodiversiteten i området er der fokus på at plante hjemmehørende arter og etablere levesteder for både fugle og insekter.



Billede 11 Eksempler på indretning af udearealer

Legepladsen skal motivere til leg, aktiviteter og oplevelser, der fremmer børnenes trivsel. Den understøtter ligeledes en aktiv og sund fritid udenfor institutionens åbningstider, hvor der er åbent for offentligheden. Dette giver mulighed for, at både børn og familier i nærområdet kan nyde faciliteterne og få glæde af det inspirerende miljø.

Det vestlige område i lokalplanområdet er udlagt til offentligt, grønt, rekreativt område. Dette areal skal forblive uændret, dog med mulighed for at lave en regnvandssø. En del af området kan også formes som et let bakket landskab for at gøre området sjovt at udforske for børn og nysgerrige personer. I forhold til beplantning skal området fortsat fremstå som eng med enkelte solitære træer eller mindre trægrupper.

Foruden regnvandssøen i den vestlige del af lokalplanområdet gives der også mulighed for, at regnvand kan håndteres i lavninger eller regnvandsbede i det støjbelastede område samt på parkeringspladsen. Disse lavninger kan tørre ud i tørre tider og fyldes med regn ved store skybrud.



Billede 12 Eksempler på lavninger og regnvandssø - eventuelt med en bro eller platform i træ

Parkeringspladsen og vejadgang placeres nord for cykelstien. Parkeringsarealet skal udlægges med permeabel belægning, regnvandsbede, buske og træer. Der vil på alle grønne områder kunne etableres lav belysning i maksimalt en meters højde med nedadrettet lys. Det område, der i lokalplanen er udlagt til parkering, rummer i dag de tre midlertidige pavilloner, der bruges til daginstitution. Pavillonerne er sat på en høj gruspude på cirka 1 meter. Når parkeringsområdet anlægges, føres terrænet tilbage til det oprindelige terræn. Der skal etableres én parkeringsplads pr. 50 m² daginstitutionsareal og antallet af ladestander skal følge Ladestanderbekendtgørelsen. Næsten hele arealet nord for cykelstien er udlagt til veje og parkering, men det er muligt at etablere vild eng på det areal, der eventuelt bliver i overskud efter parkeringsareal og veje er etableret.



Billede 13 Eksempler på træer, buske, stauder, regnvandsbede og permeabel belægning på parkeringsområder

Tryghed

Fredensborg Kommune fremmer oplevelsen af tryghed ved at fokusere på arkitektur af høj kvalitet og skabe attraktive områder, hvor det er behageligt at opholde sig. Den nye daginstitution vil blive placeret i et område, der i forvejen er ret åbent og kun omgivet af få eksisterende træer og buske ud mod Lystholm og Humlebækvej. Cykelstien, der løber øst-vest, forbliver med samme placering og der er i dag belysning på cykelstien. I lokalplanen bliver der mulighed for at lægge daginstitutionen med en afstand på 5 meter til cykelstien og der stilles krav om at der skal plantes træer både på parkeringspladsen og på legepladsen. For at sikre, at lokalplanområdet ikke visuelt bliver lukket af ved disse ændringer, er det ikke tilladt at opsætte faste hegn eller høje hække langs cykelstien, delområderne eller lokalplangrænsen. Der kan dog opsættes trådhegn omkring daginstitutionsområdet. Et åbent miljø kan øge tryghedsfølelsen ved at give mulighed for lange kig og skabe overskuelige områder. Derudover kan der opsættes en diskret og behagelig belysning på parkeringspladsen og nær institutionen samt på facaden på institutionen, som kan bidrage til en tryk atmosfære.

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER

Eksisterende lokalplaner

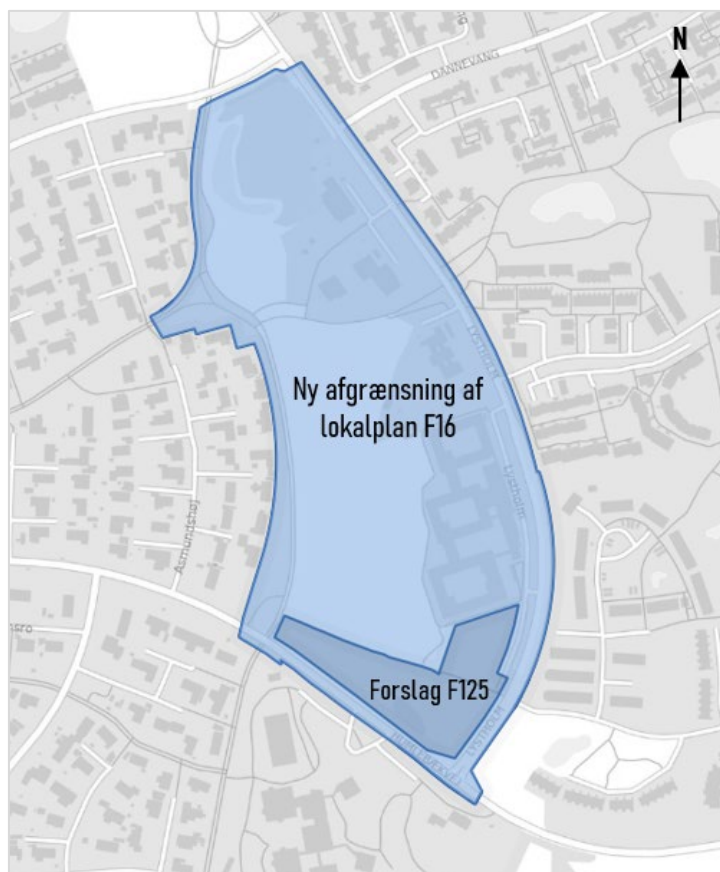
Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan F16, senest vedtaget den 26. maj 2003.

Det område syd for cykelstien, som lokalplanforslag F125 dækker, er i Lokalplan F16 beliggende i delområde I og må anvendes til *'Offentligt grønt område'*. For område I gælder, at der kun må opføres bebyggelse og indretning, der knytter sig til områdets anvendelse som grønt område.

Det område nord for cykelstien, som lokalplanforslag F125 dækker, er i Lokalplan F16 en del af delområde IIB og må anvendes til *'Institutioner for børn, unge og ældre - plejecenter og produktionskøkken, ældreboliger og lignende. Indtil anvendelse til offentlige formål i delområde II etableres, udlægges arealerne til grønt formål.'*

I område IIB må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35. Bebyggelse må opføres i 1-2 etager.

Lokalplan F16, aflyses med vedtagelse af den aktuelle lokalplan, for det område, der er omfattet af den nye lokalplan F125.



Billede 14 Afgrænsning af lokalplan F16 og F125

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet er i (Tillæg 14 til) Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområderne:

Rammeområde – FO 08

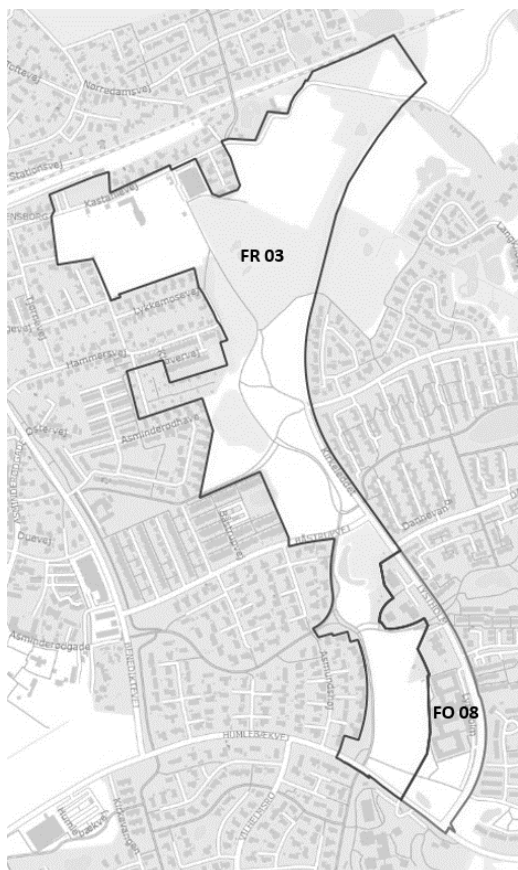
Navn	Vest for Lystholm
Rammeområde	FO 08
Plandistrikt	Fredensborg
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål, Daginstitutioner, Døgninstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. Bebyggelsespct.	25% for området som helhed
Maks. antal etager	2
Notat	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutionsområde, ældrecenter og børneinstitutioner.

Rammeområde – FR 03

Navn	Kastanievej-Lykkemosegård-området
Rammeområde	FR 03
Plandistrikt	Fredensborg
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Koloni- og nyttehaver, Nærrekreativt område,

Fremtidig zonestatus	Sports- og idrætsanlæg, Område til offentlige formål
Maks. Bebyggelsespct.	Byzone
Maks. antal etager	-
Notat	-
	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål, grønt område, stadionanlæg, fritidshaver.
	b) Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den til formålet nødvendige.

Lokalplan F125 er i overensstemmelse med Tillæg nr. 14 til Kommuneplanens rammebestemmelser.



Billede 15 Kommuneplanrammerne FR 03 og FO 08

BESTEMMELSER FOR F125

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 223 af 01/03/2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er, at

- 1.1. muliggøre byggeri af en daginstitution i den østlige del af lokalplanområdet og give mulighed for regnvandshåndtering samt rekreativ brug af et offentligt, rekreativt, grønt område i den vestlige del af lokalplanområdet.
- 1.2. at regulere omfang og placering af ny bebyggelse, så det indgår i en naturlig sammenhæng med de omkringliggende bygninger, hvad angår bygningens højde og afstand til vejen.
- 1.3. sikre at den nye bygning indpasses i det naturlige, kuperede terræn og udføres i arkitektonisk høj kvalitet, der harmonerer med til det eksisterende, grønne landskab.
- 1.4. give mulighed for etablering af anlæg og opsætning af anlæg til produktion af vedvarende energi på bygninger.
- 1.5. fastlægge at lokalområdets vejadgang til delområde A og parkering sker fra Lystholm.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 10 fs, Asminderød By, Asminderød, den sydlige del af matrikelnummer 10 cg, Asminderød By, Asminderød og den sydligste del af matrikelnummer 10 ci, Asminderød By, Asminderød, der ligger ud mod Lystholm, samt alle matrikler der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.
- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som vist på kortbilag 2.
- 2.3. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

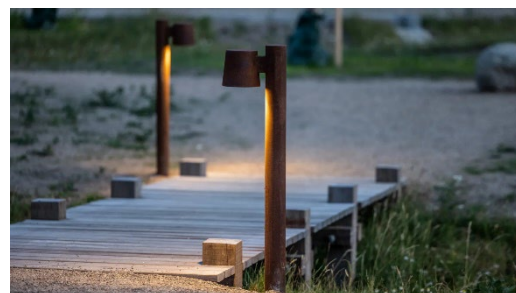
- 3.1. Delområde A må kun anvendes til offentlige formål som fx daginstitution samt til parkering og vejadgang til daginstitutionen.
- 3.2. Delområde B må kun anvendes som offentligt, rekreativt, grønt område.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1. Inden for delområde A kan der ske udstykning. Delområde B skal fortsat være en del af matrikelnummer 10 cg, Asminderød By, Asminderød.
- 4.2. Der kan inden for lokalplanområdet ske udstykning til andre formål f.eks. veje, stier, teknikbygninger m.v.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Lystholm som vist på kortbilag 3.
- 5.2. Der skal etableres minimum 1 p-plads pr. 50 m² institutionsareal i delområde A. Parkering skal etableres i det viste område på kortbilag 3.
Der skal opsættes ladestandere i henhold til den til hver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.
- 5.3. Der skal etableres minimum 2 handicapparkeringspladser, hvoraf den ene skal være til minibus.
- 5.4. Området for parkering i delområde A skal udføres med permeabel belægning. Kørearealer er undtaget.
- 5.5. Der må ikke etableres parkering i delområde B.
- 5.6. Stier i delområde A skal etableres i princippet, som vist på kortbilag 3.
- 5.7. Der skal etableres minimum 0,5 cykelparkeringspladser pr. ansat, samt et areal på minimum 40 m² til kort parkeringsophold for cykler. Overdækkede cykelskure skal placeres som i princippet vist på kortbilag 3, nord for cykelstien.
- 5.8. Den eksisterende cykelsti beliggende øst/vest i lokalplanområdet som vist på kortbilag 3 skal bevares.
- 5.9. Belysning i delområde A skal etableres som lav pullertbelysning med en højde på maksimalt 1 meter og med nedadrettet lyskilde, se billede 16. Dog kan der opsættes højere lysarmaturer ved parkeringspladsen, veje og stier.
- 5.10. Langs vejene Lystholm og Humlebækvej pålægges en bygge- linje 20 m fra vejmidte. Inden for den bygge- linje må der ikke etableres nogle former for bebyggelse, sekundær bebyggelse, faste hegn, tekniske anlæg eller overdækkede arealer. Der kan tillades perimeterhegn.



Billede 16 Referencebillede på nedadrettet pullertlampe.

§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER

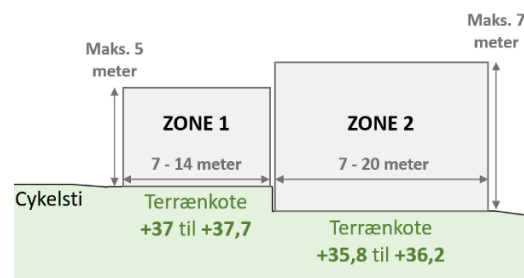
- 6.1. Træet angivet på kortbilag 2 er bevaringsværdigt og må ikke fældes eller beskæres udover alm. nødvendig træpleje. Der må ikke terrænreguleres indenfor eller i nær tilknytning til træets drypzone, svarende til trækronens omfang.
- 6.2. Træer og beplantning der plantes jf. § 9 er bevaringsværdigt og må ikke fældes eller beskæres udover alm. nødvendig træpleje.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde A

- 7.1. I delområde A må der maksimalt opføres 1800 m² bebyggelse inden for det angivne byggefelt jf. kortbilag 2. Sekundær bebyggelse etableret i sammenhæng med den primære bebyggelse, tæller ikke med i de 1800 m² bebyggelse.
- 7.2. Ny bebyggelse og primære opholdsarealer skal placeres, så de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.
- 7.3. Byggefeltet er inddelt i to zoner.
I zone 1 må bebyggelsen maksimalt være 1 etage og have en facadehøjde mod nord (mod cykelstien) på 5 meter målt fra terræn til underkant af tag.
Bygningen skal bygges i terrænkote +37 til +37,7.
Zone 1 skal have en minimumsdybde på 7 meter og maksimumsdybde på 14 meter som vist på figur 1.

I zone 2 må bebyggelsen maksimalt være 2 etager og have en facadehøjde mod syd (mod Humlebækvej) på 7 meter målt fra terræn til underkant af tag.
Bygningen skal bygges i terrænkote +35,8 til +36,2.
Zone 2 skal have en minimumsdybde på 7 meter og maksimumsdybde på 20 meter som vist på figur 1.
- 7.4. Der skal være en forskydning på minimum 1 meter i gulvkote mellem bygningerne i zone 1 og zone 2.
- 7.5. Sekundære bygninger til renovation og cykler skal etableres på området nord for cykelstien.
- 7.6. Sekundære bygninger herunder skure til legeredskaber og børnecykler, legehuse og drivhus kan etableres udenfor byggefeltet. Dog skal alle bygninger placeres uden for byggelinjen jf. § 5.10.
- 7.7. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen og må ikke placeres ovenpå taget.



Figur 1 Bygningernes terrænkote, dybder og højder.

Delområde B

- 7.8. I område B må kun opføres bebyggelse og indretning, der knytter sig til områdets anvendelse som offentligt, rekreativt, grønt område.

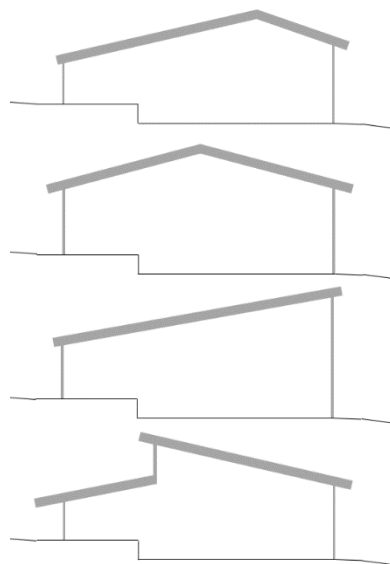
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Primær bebyggelse

- 8.1. Facader skal udføres i træ eller teglsten. Træet må ikke være malet, og murværket må ikke være pudset eller malet. Teglsten skal være i varme røde eller varme gule nuancer. Træ skal være træets naturlige farve og kan træbeskyttes med neutral farve. Træ og teglsten må gerne være genbrug.
- 8.2. Tagformen skal udføres enten som asymmetrisk eller symmetrisk sadeltag, som pulttag/halvtag (tag med ensidigt fald) eller som dobbelthalvtag. Se figur 2.
- 8.3. Taghældningen skal være minimum 10 grader.
- 8.4. Taget kan etableres med et udhæng. Udhænget må have en maksimal dybde på 1,5 meter. Udhænget skal være en naturlig forlængelse af tagets konstruktion med samme hældning – se billede 17.
- 8.5. Tagbeklædningen skal udføres som levende, grønt tag i græs, sedum eller andre planter, ikke-malet træ, sort tagpap, stål i mat, grå farve, tegl i sort eller rød farve eller som solcelletag. Tagmaterialer må ikke være blanke og reflekterende.
- 8.6. Der kan etableres ovenlysvinduer i tagfladen.

Sekundær bebyggelse

- 8.7. Sekundær bebyggelse, der etableres i sammenhæng med den primære bebyggelse, skal integreres i bebyggelsens arkitektur, så sekundær bebyggelse ikke fremstår som et påsat element.
- 8.8. Fritliggende, sekundær bebyggelse eller overdækninger som beskrevet i § 7.5 skal udføres med facader af træ.
- 8.9. Facader i træ skal enten være træets naturlige farve og kan træbeskyttes med neutral farve eller være malet i en grøn farve RAL 6003, 6009 eller 6011.
- 8.10. Sekundære bygninger skal opføres med sadeltag eller pulttag (tag med ensidigt fald).
- 8.11. Tagbeklædning på sekundær bebyggelse skal være træ eller som grønne, levende tage i græs, sedum eller andre planter.



Figur 2 Illustrationen viser fra øverst; asymmetrisk sadeltag, symmetrisk sadeltag, pulttag (halvtag), dobbelt halvtag.

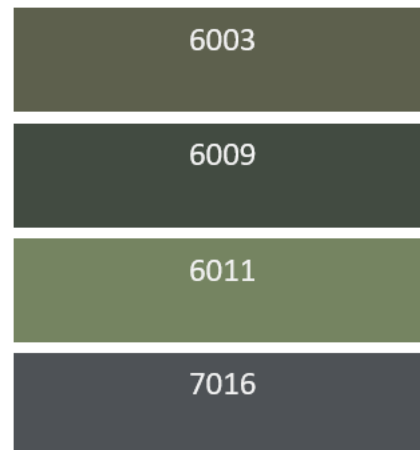


Billede 17 Udhæng som naturlig forlængelse af taget.

- 8.12. Drivhus skal opføres i træ og glas. Træet skal være træets naturlige farve og kan træbeskyttes med neutral farve eller males i grøn farve RAL 6003, 6009 eller 6011.

Generelle bestemmelser

- 8.13. Vinduer og døre skal være i træ. Træet skal være træets naturlige farve eller i grøn RAL 6009 eller antracitgrå farve RAL 7016.
- 8.14. Solenergianlæg på tage:
- skal placeres med samme hældning som tagfladen eller integreret i tagbeklædningen.
 - skal opsættes i samme retning og i en samlet form - én firkantet flade, som placeres med mindst ½ meters afstand til tagryg, -kanter eller facadeafslutning.
 - må ikke være blanke og reflekterende.
 - skal udføres med skjulte rør og kabler.
- 8.15. Tagmaterialer og tagrender må ikke indeholde kobber eller zink.
- 8.16. Belysning på institutionens facade skal være med afskærmede og nedadrettede lysarmaturer.
- 8.17. Skiltning må kun udføres på den primære bebyggelse.



Figur 3 RAL farvekoder

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Der skal afsættes areal til håndtering af renovation og affaldshåndtering for bebyggelsen. Renovation skal placeres i skure, der følger bestemmelserne jf. § 8 og § 7.5.

Hegning

- 9.2. Der må ikke opsættes tætte, faste hegn eller hække højere end 1,2 meter i lokalplanområdet.
- 9.3. I delområde A må der dog opsættes trådhegn til brug for institutionens anvendelse.
- 9.4. Der må ikke etableres jordvolde i skel mod områdets veje og stier. Terrænbearbejdning på grunden, der understøtter områdets anvendelse til institutionslegeplads og rekreativt område er tilladt.

Beplantning i delområde A

- 9.5. På den primære bygnings facade mod nord skal der etableres en kantzone. Kantzonen må gennembrydes af indgange. Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m. Kantzonen skal udføres som bede med beplantning, herunder

klatreplanter langs mindst 10 % af facaden.

9.6. Indenfor delområde A skal der plantes minimum:

- 50 m² stauder
- 60 nye buske, hvoraf minimum 30 plantes i området syd for cykelstien og minimum 20 plantes i området nord for cykelstien. Mindst 50 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,8 m. Øvrige buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,5 m.
- 30 nye træer, hvoraf minimum 15 plantes i området syd for cykelstien og minimum 10 plantes i området nord for cykelstien. Mindst 10 af træerne skal have en stammeomkreds 16-18 cm og mindst 10 træer skal have en stammeomkreds 20-25 cm. Minimum 1 træ skal være Stilk-eg (Quercus robur) og have en stammeomkreds 30 cm og placeres på legepladsen.

9.7. Alt der plantes på udearealerne skal være af hjemmehørende arter som bidrager med levesteder for fugle og insekter. De skal have rumskabende egenskaber og skal stimulere sanserne.

9.8. Den følgende planteliste er ikke udtømmende. De nedenstående plantearter skal dog være repræsenteret i plantningerne.

Træer skal være af følgende arter:

- Stilk-eg (Quercus robur)
- Alm. røn (Sorbus aucuparia)
- Alm. Hvidtjørn (Crataegus laevigata)
- Rød el (Alnus glutinosa)

Buske skal være af følgende arter:

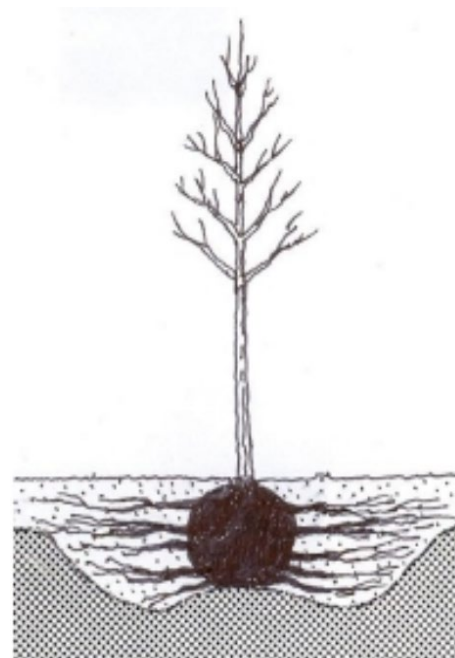
- Klitrose (Rosa spinosissima)
- Rød kornel (Cornus sanguinea)

Stauder / urter / græsser skal være af følgende arter:

- Bølgekronet storkenæb (Geranium phaeum)
- Alm Katost (Malva sylvestris)
- Betonie (Stachys officinalis)
- Hvid stenklover (Melilotus albus)
- Skovjordsbær (Fragaria vesca)
- Alm. Hindbær (Rubus idaeus)

9.9. Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

9.10. Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er 0,50 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede beddybde er mindst 0,7 m. Plantehullet skal være minimum 3 x større end rodklumpen.



Figur 4 Plantehullet skal være mindst tre gange så stort som rodklumpen for at give rødderne plads til at udvikle sig vandret og nå uden for plantehullet.

Ved gravning af plantehul skal en lille forhøjning af råjorden formes i bunden af plantehullet, så rødderne kan hæves en smule og undgår, at træet sætter sig efter plantningen.

Dette vil også forbedre afdræningen fra rødderne.

Kilde: Dansk Træplejeforening

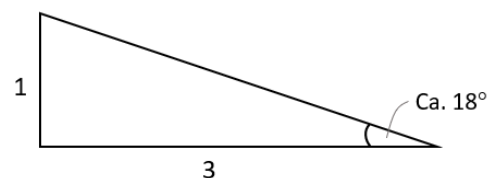
- 9.11. Træerne og buske må ikke plantes dybere end rodhalsen. Plante-hullet tilpasses med en forhøjning af råjord se figur 4.
- 9.12. Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt.
- 9.13. Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord eller tilsvarende egnet vækstmedie f.eks. Harpet muld, ren klasse 1. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal rodvolumen sikres under belægningen med rodvenligt bærelag.

Terrænregulering

Delområde A

- 9.14. Terrænreguleringer i delområde A skal udformes som naturlige skråninger uden brug af stensætninger eller støttemure.
- 9.15. I delområde A syd for cykelstien må terræn uden for byggefeltet maksimalt reguleres +/- 30 cm, så det ligner områdets naturlige terrænformer mest muligt jf. kortbilag 4. Dog skal det laveste punkt fortsat være i kote +35.

Undtaget herfor er bakker og lignende terrænbearbejdning, der kan anvendes ved leg samt lavninger til forsinkelse af regnvand. Jordoverskud i forbindelse med byggeriet i delområde A kan fx benyttes til denne terrænmodellering.



Figur 5 Terrænregulering med en hældning på maks. 1:3

- 9.16. I delområde A nord for cykelstien skal terrænet være mellem kote +37,6 til +38,8 efter etablering af parkering, veje og stier.
- 9.17. Skråninger må maksimalt have en hældning på 1:3, som vist på illustrationen i figur 5. LAR-bassiner kan have en hældning, der er stejlere.
- 9.18. Terrænet langs delområdets afgrænsning skal svare til områdets naturlige terræn ved lokalplanens vedtagelse jf. kortbilag 4.
- 9.19. Der må ikke terrænreguleres indenfor eller i nær tilknytning til det bevaringsværdige træs drypzone, svarende til trækro-nens omfang, udpeget på kortbilag 2.
- 9.20. Der er mulighed for at etablere LAR-bassiner og regnvandsbede mellem Lystholm og byggelinje og Humlebækvej og byggelinje, som kan ses på kortbilag 2 samt på området nord for cykelstien.

Delområde B

- 9.21. Der må ikke terrænreguleres i delområde B. Dog kan jordoverskud fra byggeriet i delområde A indarbejdes i delområde B for rekreativ anvendelse og for at styrke de eksisterende terrænformer. men der må maks. lægges 0,5 meter

overskudsjord på i forhold til oprindeligt terræn vist på kortbilag 4. Der er også mulighed for at lave en regnvandssø.

- 9.22. Ubebyggede arealer i delområde B skal bevares med deres nuværende karakter. Dvs. som uklippet græseng med spredte, fritstående træer. Der kan dog laves en regnvandssø.
- 9.23. Terrænet langs delområdets afgrænsning skal svare til områdets naturlige terræn ved lokalplanens vedtagelse jf. kortbilag 4.

§ 10 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG

- 10.1. Det er en forudsætning for ibrugtagning af daginstitutionen i lokalplanområdet, at stier, vejadgang og færdsels- og parkeeringsarealer jf. bestemmelserne i § 5 og beplantning jf. § 9 er etableret.
- 10.2. Det er en forudsætning for ibrugtagning af institutionen, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt på opholdsarealerne og på alle facaderne på institutionen.

Der henvises til Miljøstyrelsens gældende vejledning for vejstøj.

§ 11 LOKALPLANER

- 11.1. Lokalplan F16 for området mellem Asmundshøj og Lystholm i Fredensborg senest vedtaget af Fredensborg-Humlebæk Byråd, den 26. maj 2003 ophæves for det område der er omfattet af Lokalplan F125, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan F125.

§ 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.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående Lokalplan F125 Daginstitution ved Lystholm og tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021 endeligt.

Fredensborg byråd, den 1. september 2025

Thomas Lykke Pedersen
Borgmester

Mads Toftegaard Madsen
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

Fingerplanen 2019

Lokalplanområdet er beliggende i Fingerplanens "Det øvrige hovedstadsområde". Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Byggeloven/BR18

Lokalplanen er udarbejdet i 2025, hvor BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 har lovhemmel i Byggeloven. Byggeloven/BR18 fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, som gælder, hvis forholdet ikke reguleres af lokalplanen.

Ladestanderbekendtgørelsen

I henhold til ladestanderbekendtgørelsen § 5, stk. 2 skal bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestandere.

Museumsloven

Der er fund i nærhed til lokalplanområdet, men der er ikke fundet fund inden for lokalplanområdet.

Der er derfor sandsynlighed for fund på området og der sættes en forundersøgelse i gang inden byggeriet opstartes i samarbejde med Museum Nordsjælland og Bygherre.

Skulle der findes spor af fortidsminder (f.eks. flintgenstande, potteskår, ildsteder, nedgravninger o.lign.) under jordarbejde på ejendommen efter forundersøgelsen, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

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.

Habitatdirektivet – Bilag IV-arter

Der er udarbejdet en vurdering af bilag IV-arter af Cowi i forbindelse med undersøgelsen af grunden. Derudover er lokalplanområdet besigtiget af Fredensborg kommune med henblik på vurdering af natur og screening for evt. yngle- og rastesteder for bilag IV-arter.

Der er ikke tidligere registreret bilag IV-arter på arealet, og vurderingen er, at området ikke indeholder egnede yngle- og rasteområder for nogle bilag IV-padderarter. Lavningen er for udtørret i store dele af året, området er omringet af infrastruktur og bebyggelse, der begrænser adgangsvejene til og fra området. Der er ingen hule træer med stor nok volumen til at kunne udgøre et yngle- og rasteområde for nogle af de danske forekomster af flagermusarterne.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i området med særlig drikkevandsinteresser og indenfor indvindingsoplandet Ullerød Kildeplads.

Område drikkevandsinteresser (OSD, IOL, BNBO)

Ændret arealanvendelse eller byudvikling i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almen vandforsyning (IOL) kan afføde krav om kortlægning og redegørelse for hensynet til grundvandsbeskyttelse.

Arealanvendelsen ændres fra grønt, rekreativt område og midlertidige pavilloner til daginstitution til grønt, rekreativt område og maks. to etagers bygning til daginstitution. Det vurderes at være en ikke grundvandstruende ændring.

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 Endrup vandværk.

Spildevand

Den nordøstlige del af lokalplanområdet hører til kloakopland FB70, som er separat kloakeret.

Der skal udarbejdes et spildevandstillæg, da en del af arealet ikke er en del af kloakopland.

I fælles- og separatkloakerede områder føres spildevand og regnvand til Fredensborg Forsynings anlæg. I spildevandskloakerede områder skal regnvand håndteres på egen grund.

For at reducere antallet og omfanget af oversvømmelser i Fredensborg Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til kloaksystemet, end det er dimensioneret til.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger uden for kommunens varmforsyningsplan, idet der ikke var bebyggelse indenfor området på tidspunktet for vedtagelse af varmeplanen. Lokalplanområdet er ikke tilknyttet kollektiv varmforsyning. Lokalplanområdet grænser op til et område godkendt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

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 og overkørsler er reguleret af vejlovene og skal godkendes af Fredensborg Kommune.

Der er udarbejdet en trafikanalyse, der belyser vejbetjening og parkeringsmuligheder for institutionen. Konklusionen er, at vejadgang skal ske fra Lystholm, med indkørsel ind til lokalplanområdet nord for cykelstien.

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.

Der er udført en geo- og miljøteknisk undersøgelse af byggefeltet. Resultatet af prøverne viser, at der ikke er påvist forurening i nogen af prøverne, som derfor kan klassificeres som forureningsklasse 0, og dermed svarer til ren jord. Det vurderes på denne baggrund, at jorden ved byggefeltet overvejende kan forventes at være ikke forurenet.

Den del af lokalplanområdet, der ændrer anvendelse til daginstitution, er omfattet af § 72b i jordforureningsloven. Denne paragraf bliver også kaldt "50 cm reglen" og betyder, at ejer eller bruger af arealet skal sikre, at enten de øverste 50 cm af det ubebyggede areal, ikke er forurenede eller, at der er etableret varig fast belægning. Dette for at hindre kontakt med evt. forurenede eller lettere forurenede jord. Læs mere om jordflytning og -forurening på Fredensborg Kommunes hjemmeside.

Støj

Lokalplanområdet er beliggende ud til Humlebækvej og Lystholm, som er to trafikerede veje ind mod Fredensborg by.

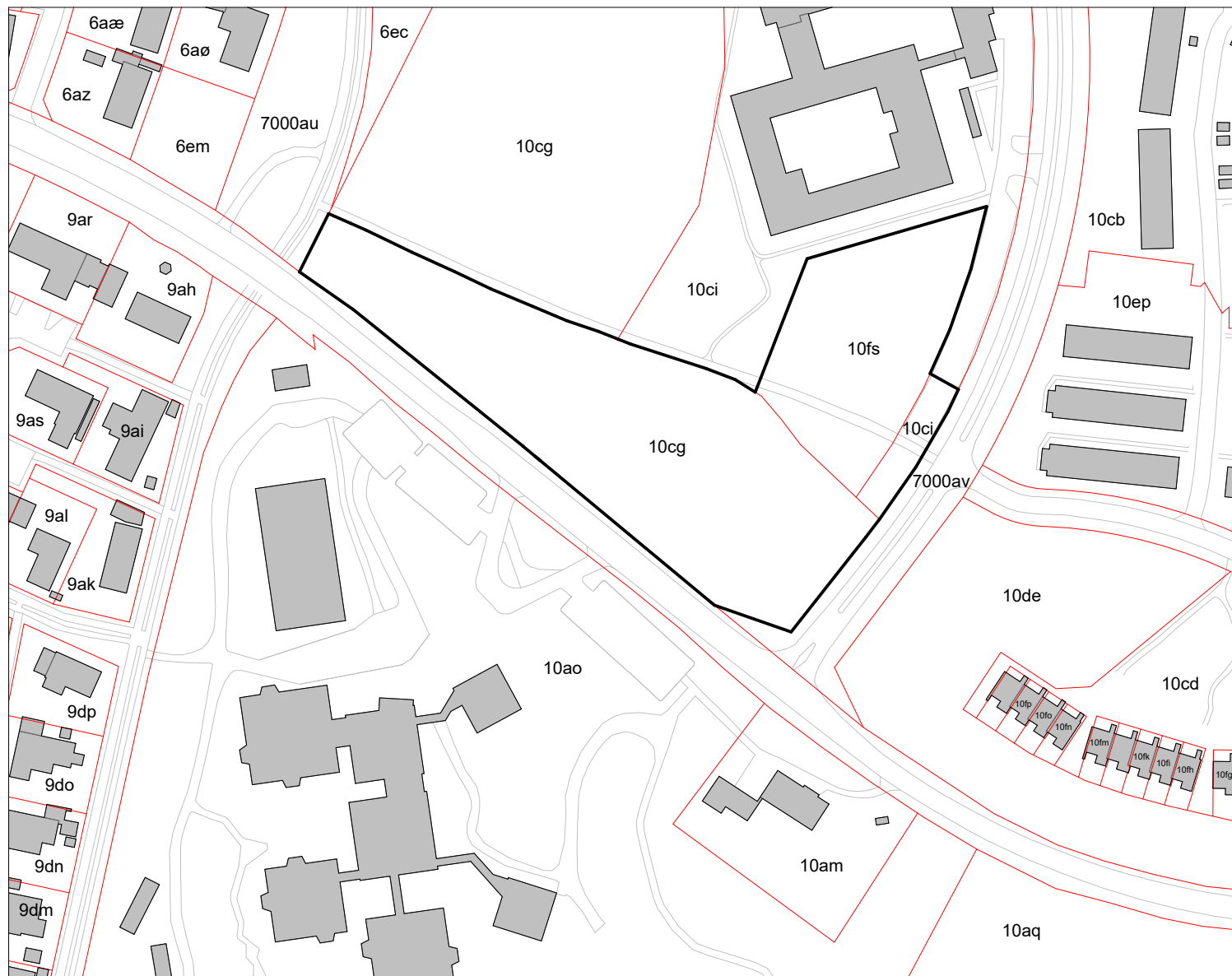
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udført støjregninger, der viser, at et område langs begge veje ikke kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj ved en daginstitution.

Støjbelastning fra vejtrafik må ikke overstige 58 dB(A) på udendørs opholdsarealer og på alle facader på institutionen.

Det er derfor indarbejdet i lokalplanen, at der holdes en afstand fra vejen, der ikke kan anvendes til udendørs opholdsarealer til leg eller daginstitutionsbygning i det støjbelastede område.

KORT OG BILAG

Kort 1	Afgrænsning af lokalplan og matrikelkort
Kort 2	Delområder, byggefelt, byggelinjer og beplantning
Kort 3	Stier, vejadgang, cykel- og bilparkering og LAR
Kort 4	Terræn – koter og kurver



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Eksisterende bebyggelse
-  10fs Matrikler og matr.nr.

0 50 100 m
1:2000

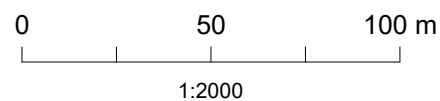
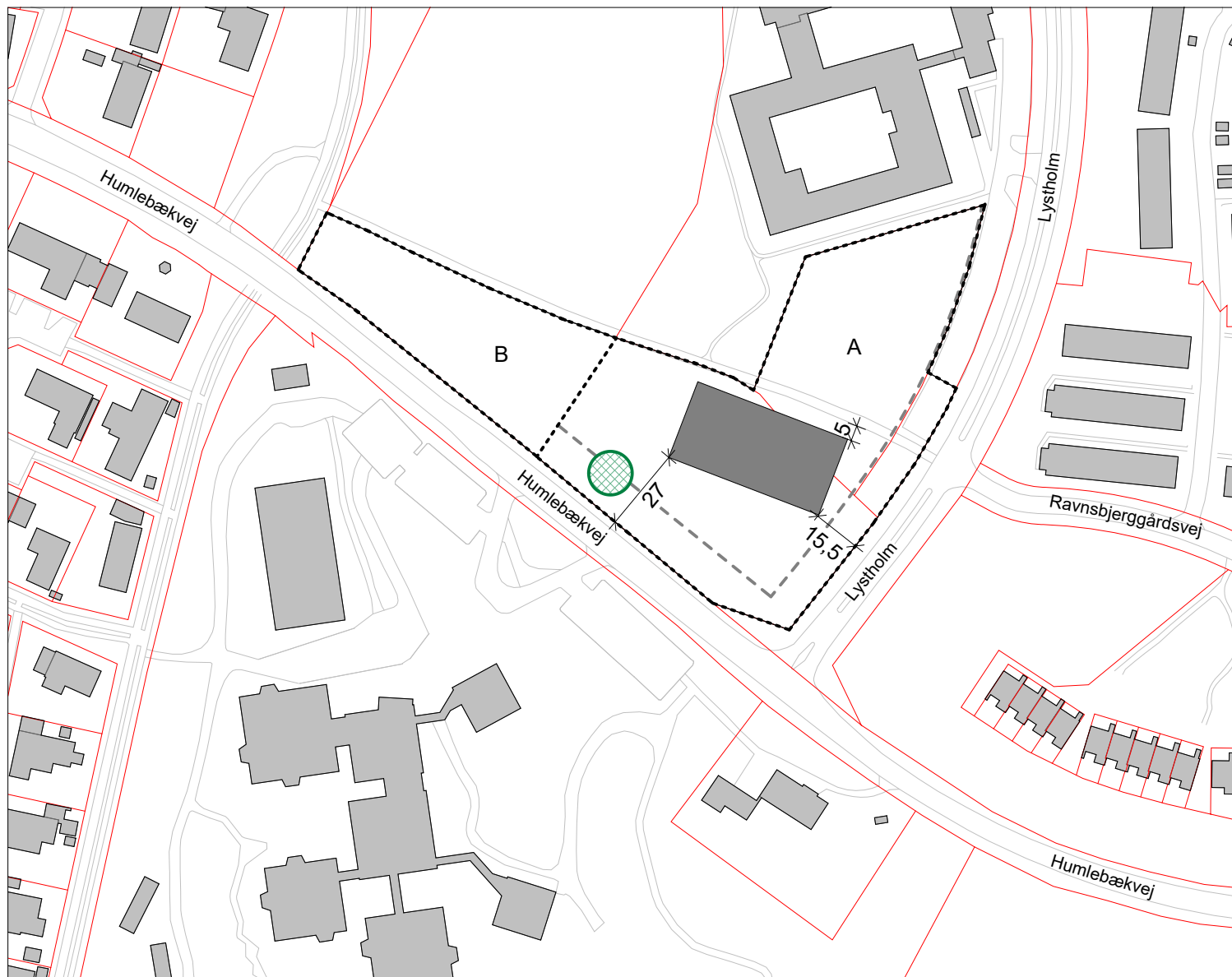


Forslag til lokalplan F125
Institution ved Lystholm

Kortbilag nr. 1
Mål 1:2000

**Afgrænsning af lokalplan
og matrikelkort**





Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder A + B
-  Byggefelt
-  Eksisterende bebyggelse
-  Byggelinje
-  Matrikler
-  Eksisterende bevaringsværdige træer

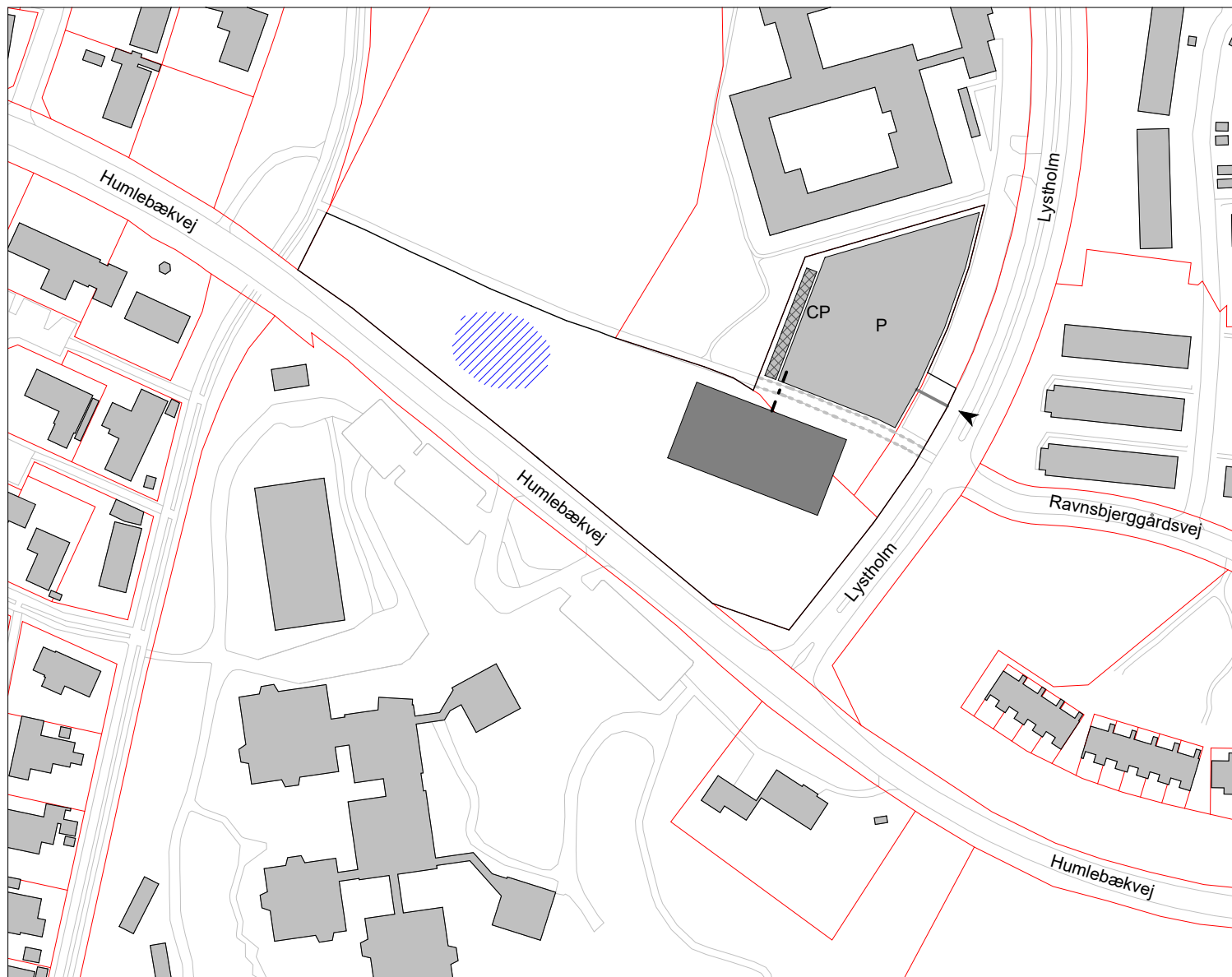


Forslag til lokalplan F125
Institution ved Lystholm

Kortbilag nr. 2
Mål 1:2000

**Delområder, byggefelt,
byggelinje og beplantning**





Signaturforklaring

-  Lokalplanafrænsning
-  Byggefelt
-  Eksisterende bebyggelse
-  Overkørsel/vejadgang
-  LAR/regnvandssø
-  Parkering
-  Cykelparkering
-  Matrikler
-  Stier
-  Vej
-  Eksisterende cykelsti

0 50 100 m
1:2000

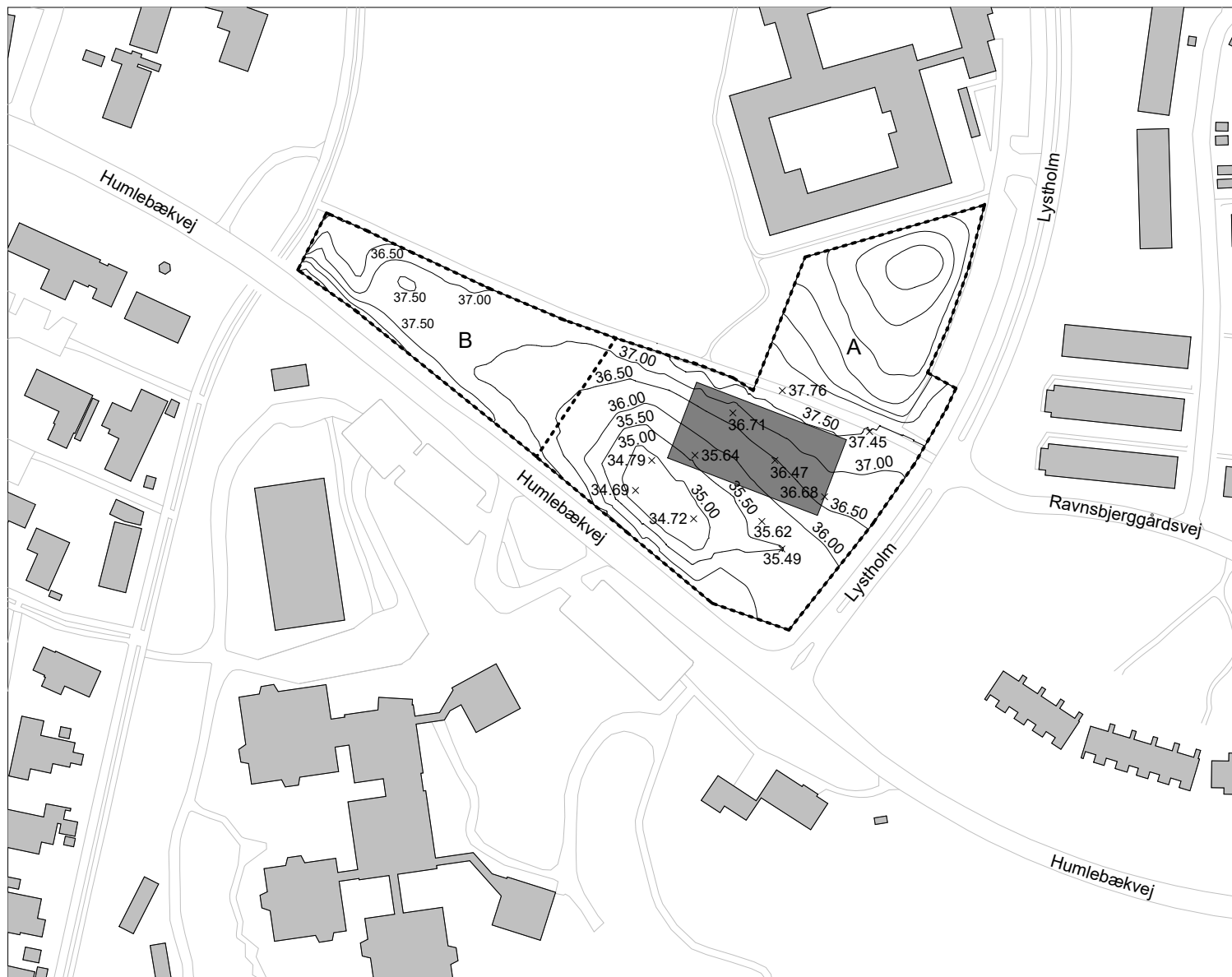


Forslag til lokalplan F125
Institution ved Lystholm

Kortbilag nr. 3
Mål 1:2000

Vej, cykel- og bilparkering





Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder A + B
-  Byggefelt
-  Eksisterende bebyggelse
-  Eksisterende terræn

0 50 100 m
1:2000



Forslag til lokalplan F125
Institution ved Lystholm

Kortbilag nr. 4

Terræn

Mål 1:2000

