FREDENSBORG
KOMMUNE



LOKALPLAN K113
BOLIGBEBYGGELSEN FASANVÆNGET



INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING 3

KLAGEVEJLEDNING 3

REDEGØRELSE 4

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED 4

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN 4

EKSISTERENDE FORHOLD 5

LOKALPLANENS INDHOLD 8

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER 8

Eksisterende lokalplaner/byplanvedtægter 8

Kommuneplan 2021 9

MILJØVURDERING 9

BESTEMMELSER FOR K113 10

§ 1 FORMÅL 10

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS 10

§ 3 ANVENDELSE 11

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD 12

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING 12

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 12

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE 13

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER 15

§ 9 GRUNDEJERFORENINGER 16

§ 10 SERVITUTTER OG LOKALPLANER 16

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 17

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING 18

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING 18

Fingerplanen 2019 18

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING 18

Byggeloven/BR18 18

Naturbeskyttelsesloven 18

Museumsloven 19

Vandforsyning 19
Spildevand 19
Varmeforsyning 19
Affald 19
Vejlovgivning 20
Jordforurening 20
KORT OG BILAG 22

INDLEDNING

Fredensborg Byråd har den 28. april 2025 i henhold til planloven vedtaget Lokalplan K113 – Boligbebyggelsen Fasanvænget. Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 6. januar 2025 til den 4. marts 2025. Vedtagelsen blev annonceret den 5. maj 2025 på Fredensborg Kommunes hjemmeside www.fredensborg.dk

KLAGEVEJLEDNING

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan, jf. planlovens § 58 stk.1, klage over formelle mangler i afgørelsen om endelig vedtagelse af lokalplanen– de såkaldte retlige spørgsmål. Klageberettigede er myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig individuel interesse i sagens udfald.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Planklagenævnet bliver sekretariatsbetjent af Nævnenes Hus. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk, www.virk.dk eller www.naevneneshus.dk. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Det er Planklagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på: www.naevneneshus.dk

Ønsker du at prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan, jf. planlovens § 62. Der kan læses mere om forholdene ved at klage her: www.naevneneshus.dk

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanen omfatter et områder beliggende i Ullerød. Område omfatter boligbebyggelsen Fasanvænget. Området som udgør ca. 18,4 ha ligger i byzone, umiddelbart øst for Kystbanen mellem Ullerødvej, Ullerødgårdsvej og Drosselvænget.

Lokalplanområdet er vist på kortet nedenfor og omfatter alle matrikler som fremgår af lokalplanens § 2.



BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Fredensborg Kommune besluttede i 2024 at igangsætte udarbejdelse af Lokalplan K113 med henblik på at opdatere og præcisere indholdet af den gældende Lokalplan nr. 72 fra 1994 i forhold til de eksisterende forhold og for at imødekomme ønsker om etablering af fremtidige tekniske anlæg som fx el-ladestandere og affaldsanlæg.

Baggrunden for lokalplanen er, at der gennem en generel dispensation fra lokalplan nr. 72 er givet mulighed for at udvide haver flere steder i området samt at opføre skure i de private haver. Den generelle dispensation udløb i 2020 men ønskes videreført med samme principper for udvidelse. Herudover er der kommet nye anlæg til renovation i området som ønskes indarbejdet i lokalplanen og med flere elbiler i området er der ønske om at sikre mulighed for at anlægge ladestandere til El-biler, når det er aktuelt. Samtidig er det et ønske at give mulighed for faste hegn, dog efter bestemmelser som fastholder områdets grønne præg.

Lokalplanens formål er at videreføre retningslinjer fra Lokalplan nr. 72 med henblik på at fastholde områdets karakter med gule gårdhavehuse og grønne fælles friarealer og at muliggøre placering af nye tekniske anlæg, herunder renovationsanlæg, el-ladere og udvidelse af transformerstationer. Lokalplanen har samtidig til formål fortsat at sikre områdets grønne præg og give mulighed for haveudvidelser efter særlige principper herfor.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området Fasanvænget

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende boligbebyggelse Fasanvænget, som blev opført i begyndelsen af 1970érne. Bebyggelsen afgrænses af Ullerødvej og åbne marker mod nord, af kystbanen mod vest, af boligbebyggelsen Drosselvænget mod syd og af Ullerødgårdsvej og parcelhusområder mod øst. Bebyggelsen består af 360 gårdhavehuse i én etage. Boligerne er opført i 15 mindre grupper omkring fælles gårde. Mellem de enkelte grupper er der fælles grønne friarealer, en tennisbane, boldbane samt vej- og stiarealer. I bebyggelsen ligger også en daginstitution og et fælleshus.



Bebyggelsen Fasanvænget er kendetegnet af de sammenhængende gårdhavehuse i gule sten med flade build-up tage. Grønne områder og stier kiler sig fint ind mellem husene.







Bebyggelsen vejbetjenes fra stamvejen Fasanvænget, hvorfra en privat boligvej fører ind til de enkelte fællesgårde. I gårdene er der både en garagebygning og ikke overdækkede parkeringspladser samt en legeplads/fællesareal. Der løber stier gennem området med forbindelse til det offentlige stisystem uden for området. Bebyggelsen fremstår ensartet og harmonisk og danner fine rum omkring de fælles gårde.





Bebyggelsen er opført efter en tinglyst udstykningsdeklaration, som ikke længere er gældende. Her var bl.a. fastlagt bestemmelser om bygningernes udformning og anvendelse. Enkelte boliger har tilbygget en overdækning/havestue og/eller et overdækket indgangsparti. På nogle huse er bygget skure op ad gavlvæggene.









Mellem og omkring de enkelte boliggrupper er der grønne strøg med græs og fritstående buske og træer. Hver bolig har sin egen private gårdhave, som er afgrænset med hæk eller hegn dækket af hæk/beplantning. Afgrænsningen fra have mod både sti og fællesarealer har stor betydning for, hvordan området opleves udefra. Derfor er der lige fra områdets start fastlagt principper for havernes afgrænsning, herunder at de skal fremstå som lige rækker, der muliggør, at man kan komme ind i haverne fra havernes bagskel, og at stiforløbene i området ikke generes af beplantning.

Mod de større veje er der grønne rabatter. Her er etableret anlæg til sortering af renovation. Ved fælleshuset/varmecentralen er en større samlet plads til renovation og haveaffald.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som fastholder bebyggelsen Fasanvængets nuværende anvendelse og struktur og giver mulighed for, at der kan etableres tekniske anlæg som fx affaldsstationer langs området veje.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som fastlægger bebyggelsens udformning, herunder at boligbebyggelsen skal fastholdes i én etage med flade tage med facader i gule mursten. Lokalplanen fastlægger også, hvilke farver der må bruges til træværk i bebyggelsen, med henblik på at sikre en arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen.
I lokalplanen åbnes mulighed for, at der i hver have kan etableres enten et drivhus eller et skur, og lokalplanen fastlægger placeringen af disse.

For at fastholde områdets grønne karakter fastlægger lokalplanen, at hegn mod stier og fællesarealer skal være levende hegn eller hække, og at evt. faste hegn skal placeres mod egen have, bag beplantning eller hæk. Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om, hvor høje hække og hegn må være. I nogle haver er der mulighed for, at haven kan udvides. Disse udpeges i lokalplanen med tilknyttede principper om en mindste afstand til det matrikulære skel og at der altid skal være en fri passage mellem hække, der støder op til hinanden. Ændringer af hække skal ifølge lokalplanens bestemmelser ske på en måde, så hækkene langs en husrække ad gangen danner en lige række.*

For at understøtte at bebyggelsen Fasanvænget kan udvikles i en klimavenlig retning, muliggør lokalplanen, at der kan opsættes solceller på bebyggelsens tage, og at der kan etableres regnbede til forsinkelse af regnvand langs områdets veje og i de grønne arealer, med bestemmelse om, at disse skal udformes som naturligt formede landskabselementer og beplantes.

*Det er Grundejerforeningen, som godkender haveudvidelserne i hvert enkelt tilfælde.

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 72 for Boligbebyggelsen Fasanvænget. Ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses Lokalplan nr. 72.

Kommuneplan 2021

Den østlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde **KB 08**. De eksisterende rammebestemmelser er følgende:

Plandistrikt	Kokkedal
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone



Ovenfor ses afgrænsningen af rammeområde KB 08

Miljøforhold

Regnhændelser
(5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Dette rammeområde er udpeget i risikokort for regnhændelser. Der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger med henblik på at forebygge lokale problemer med overfladevand. Behovet for afværgeforanstaltninger fastlægges på baggrund af den konkrete vurderede risiko. F.eks. kan afværgeforanstaltninger være krav om sokkelkoter, skybrudsveje, terrænregulering eller arealreservering til opsamling, forsinkelse, nyttiggørelse og lokal afledning af regnvand. Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringsniveau alt efter byggeriets værdi.

Grundvand

Dette rammeområde er udpeget i risikokort terrænnært grundvand. Der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger med henblik på at forebygge problemer med høj grundvandsstand. Behovet for afværgeforanstaltninger fastlægges på baggrund af den konkrete vurderede risiko. F.eks. kan afværgeforanstaltninger være terrænregulering, udlægning af vådområder/naturområder eller krav om omfangsdræn. Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringsniveau alt efter byggeriets værdi.

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening af forslag til lokalplan K113 efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 4 af 03/01/2023.

Det er vurderet, at det i henhold til lovens § 8, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget, idet planforslaget alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet med hjemmel i lovens § 10 og ud fra de relevante kriterier, som er oplistet i lovens bilag 3.

BESTEMMELSER FOR K113

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 FORMÅL

1.1. Formålet med lokalplanen er at fastholde den eksisterende boligbebyggelses bebyggelsesstruktur med dens nuværende placering og karakter og samtidig give mulighed for, at der kan ske en udvidelse af områdets tekniske anlæg, så disse kan følge med udviklingen, fx i forhold til affaldssortering, klimasikring og forsyning.

1.2. Formålet er herudover at åbne mulighed for, at der kan ske en udvidelse af udpegede haver og at sikre, at områdets grønne karakter fastholdes, bl.a. ved bestemmelser om hegning mod fælles friarealer.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 3aba, 3abb, 3abc, 3abd, 3abe, 3abf, 3abg, 3abh, 3abi, 3abk, 3abl, 3abm, 3abn, 3abo, 3abp, 3abq, 3abr, 3abs, 3abt, 3abu, 3abv, 3abx, 3aby, 3abz, 3abæ, 3abø, 3aca, 3acb, 3acc, 3acd, 3ace, 3acf, 3acg, 3ach, 3aci, 3ack, 3acl, 3acm, 3acn, 3aco, 3acp, 3acq, 3acr, 3acs, 3act, 3acu, 3acv, 3acx, 3acy, 3acz, 3acæ, 3acø, 3ada, 3adb, 3adc, 3add, 3ade, 3adf, 3adg, 3adh, 3adi, 3adk, 3adl, 3adm, 3adn, 3ado, 3adp, 3adq, 3adr, 3ads, 3adt, 3adu, 3adv, 3az, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 3ck, 3cl, 3cm, 3cn, 3co, 3cp, 3cq, 3cr, 3cs, 3ct, 3cu, 3cv, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, 3cø, 3da, 3db, 3dc, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev, 3ex, 3ey, 3ez, 3eæ, 3eø, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fg, 3fh, 3fi, 3fk, 3fl, 3fm, 3fn, 3fo, 3fp, 3fq, 3fr, 3fs, 3ft, 3fu, 3fv, 3fx, 3fy, 3fz, 3fæ, 3fø, 3ga, 3gb, 3gc, 3gd, 3ge, 3gf, 3gg, 3gh, 3gi, 3gk, 3gl, 3gm, 3gn, 3go, 3gp, 3gq, 3gr, 3gs, 3gt, 3gu, 3gv, 3gx, 3gy, 3gz, 3gæ, 3gø, 3ha, 3hb, 3hc, 3hd, 3he, 3hf, 3hg, 3hh, 3hi, 3hk, 3hl, 3hm, 3hn, 3ho, 3hp, 3hq, 3hr, 3hs, 3ht, 3hu, 3hv, 3hx, 3hy, 3hz, 3hæ, 3hø, 3ia, 3ib, 3ic, 3id, 3ie, 3if, 3ig, 3ih, 3ii, 3ik, 3il, 3im, 3in, 3io, 3ip, 3iq, 3ir, 3is, 3it, 3iu, 3iv, 3ix, 3iy, 3iz, 3iæ, 3iø, 3ka, 3kb, 3kc, 3kd, 3ke, 3kf, 3kg, 3kh, 3ki, 3kk, 3kl, 3km, 3kn, 3ko, 3kp, 3kq, 3kr, 3ks, 3kt, 3ku, 3kv, 3kx, 3ky, 3kz, 3kæ, 3kø, 3la, 3lb, 3lc, 3ld, 3le, 3lf, 3lg, 3lh, 3li, 3lk, 3ll, 3lm, 3ln, 3lo, 3lp, 3lq, 3lr, 3ls, 3lt, 3lu, 3lv, 3lx, 3ly, 3lz, 3læ, 3lø, 3ma, 3mb, 3mc, 3md, 3me, 3mf, 3mg, 3mh, 3mi, 3mk, 3ml, 3mm, 3mn, 3mo, 3mp, 3mq, 3mr, 3ms, 3mt, 3mu, 3mv, 3mx, 3my, 3mz, 3mæ, 3mø, 3na, 3nb, 3nc, 3nd, 3ne,

3nf, 3ng, 3nh, 3ni, 3nk, 3nl, 3nm, 3nn, 3no, 3np, 3nq, 3nr, 3ns, 3nt, 3nu, 3nv, 3nx, 3ny, 3nz, 3næ, 3nø, 3oa, 3ob, 3oc, 3od, 3oe, 3of, 3og, 3oh, 3oi, 3ok, 3ol, 3om, 3on, 3oo, 3op, 3oq, 3or, 3os, 3ot, 3ou, 3ov, 3ox, 3oy, 3oz, 3oæ, 3oø, 3pa, 3pb, 3pc, 3pd, 3pe, 3pf, 3pg, 3ph, 3pi, 3pk, 3pl, 3pm, 3pn, 3po, 3pp, 3pq, 3pr, 3ps, 3pt, 3pu, 3pv, 3px, 3py, 3pz, 3pæ, 3pø, 3qa, 3qb, 3qr, 3qø, 3ra, 3rb, 3rc, 3rd, 3re, 3rf, 3rg, 3rh, 3ri, 3rk, 3rl, 3rm, 3rn, 3ro, 3rp, 3rq, 3rr, 3rs, 3rt, 3ru, 3rv, 3rx, 3ry, 3rz, 3ræ, 3rø, 3sa, 3sb, 3sc, 3sd, 3se, 3sf, 3sg, 3sh, 3si, 3sk, 3sl, 3sm, 3sn, 3so, 3sp, 3sq, 3sr, 3ss, 3st, 3su, 3sv, 3sx, 3sy, 3sz, 3sæ, 3sø, 3ta, 3tb, 3tc, 3td, 3te, 3tf, 3tg, 3th, 3ti, 3tk, 3tl, 3tm, 3tn, 3to, 3tp, 3tq, 3tr, 3ts, 3tt, 3tu, 3tv, 3tx, 3ty, 3tz, 3tæ, 3tø, 3ua, 3ub, 3uc, 3ud, 3ue, 3uf, 3ug, 3uh, 3ui, 3uk, 3ul, 3um, 3un, 3uo, 3up, 3uq, 3ur, 3us, 3ut, 3uu, 3uv, 3ux, 3uy, 3uz, 3uæ, 3uø, 3va, 3vb, 3vc, 3vd, 3ve, 3vf, 3vg, 3vh, 3vi, 3vk, 3vl, 3vm, 3vn, 3vo, 3vp, 3vq, 3vr, 3vs, 3vt, 3vu, 3vv, 3vx, 3vy, 3vz, 3væ, 3vø, 3xa, 3xb, 3xc, 3xd, 3xe, 3xf, 3xg, 3xh, 3xi, 3xk, 3xl, 3xm, 3xn, 3xo, 3xp, 3xq, 3xr, 3xs, 3xt, 3xu, 3xv, 3xx, 3xy, 3xz, 3xæ, 3xø, 3ya, 3yb, 3yc, 3yd, 3ye, 3yf, 3yg, 3yh, 3yi, 3yk, 3yl, 3ym, 3yn, 3yo, 3yp, 3yq, 3yr, 3ys, 3yt, 3yu, 3yv, 3yx, 3yy, 3yz, 3yæ, 3yø, 3za, 3zb, 3zc, 3zd, 3ze, 3zf, 3zg, 3zh, 3zi, 3zk, 3zl, 3zm, 3zn, 3zo, 3zp, 3zq, 3zr, 3zs, 3zt, 3zu, 3zv, 3zx, 3zy, 3zz, 3zæ, 3zø, 3æa, 3æb, 3æc, 3æd, 3æe, 3æf, 3æg, 3æh, 3æi, 3æk, 3æl, 3æm, 3æn, 3æo, 3æp, 3æq, 3ær, 3æs, 3æt, 3æu, 3æv, 3æx, 3æy, 3æz, 3ææ, 3æø, 3øa, 3øb, 3øc, 3ød, 3øe, 3øf, 3øg, 3øh, 3øi, 3øk, 3øl, 3øm, 3øn, 3øo, 3øp, 3øq, 3ør, 3øs, 3øt, 3øu, 3øv, 3øx, 3øy, 3øz, 3øæ, 3øø, 3aaa, 3aab, 3aac, 3aad, 3aae, 3aaf, 3aag, 3aah, 3aai, 3aak, 3aal, 3aam, 3aan, 3aao, 3aap, 3aaq, 3aar, 3aas, 3aat, 3aau, 3aav, 3aax, 3aay, 3aaz, 3aaæ, 3aaø alle Ullerød by, Karlebo samt alle matrikler, der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.

2.2. Lokalplanområdet opdeles i Delområde A og Delområde B.

2.3. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1. **Delområde A** vist på kortbilag 1 må kun anvendes til tæt-lav boligformål, privat haveareal og fællesarealer.

3.2. Den enkelte bolig må kun anvendes til helårsbolig.

3.3. Områdets fællesarealer må anvendes til fælles grønne områder, legeområder og sportsarealer, fælleshus, stier, parkering og vejarealer samt til tekniske anlæg, herunder anlæg til renovation, forsyning og håndtering af regnvand.

NOTE: Fællesarealer er alle arealer, der ikke er omfattet af boliger, private haver og carporte samt offentlige veje og stier.

3.4. **Delområde B** vist på kortbilag 1 må kun anvendes til institutionsformål, herunder daginstitution mv. med tilhørende udeareal.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

4.1. Inden for lokalplanområdets delområde A og B må der ikke udstykkes nye boligejendomme, men der må gerne ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

4.2. Inden for lokalplanområdet kan der udstykkes areal til tekniske anlæg og carporte til de enkelte boligejendomme.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Delområde A og B

5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Ullerødgårdsvej som vist på kortbilag 2.

5.2. Veje skal fastholdes i deres nuværende placering og bredde som vist på kortbilag 2.

5.3. Parkeringspladser skal fastholdes i deres nuværende placering som samlede parkeringsarealer i områdets fællesgårde og foran områdets fælleshus og institution.

5.4. Veje og parkeringsarealer i fællesgårdene skal indrettes, så der tages hensyn til at områderne samtidig kan fungerer som opholds- og legeområder.

5.5. Stier skal fastholdes i deres nuværende placering og bredde. Stinettet skal kobles til det omliggende stisystem på Ullerødvej og langs Drosselvænget som vist på kortbilag 2.

5.6. Stier skal tilgodese tilgængelighed for alle, herunder personer med synshandicap og bevægelseshandicap.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde A

6.1. Den oprindelige og eksisterende boligbebyggelse skal fastholdes med sin nuværende placering. Ved ombygning må bebyggelsen ikke forandres eller nedrives, så den struktur, karakter og det udtryk, der præger den samlede bebyggelse ændres eller forringes.

Delområde A

6.2. Bebyggelsen skal være 1 etage. Fælleshuset kan dog være i 2 etager.

6.3. For fælleshuset gælder, at bygningens højde fra terræn til sammenskæring mellem facade og tagflade ikke må overstige

5,5 m og tagets højeste punkt må ikke overstige 7 m. Der kan etableres overdækket garage i tilknytning til varmecentral/fælleshus.

Sekundære bygninger og konstruktioner

6.4. Uanset bestemmelsen 6.1. kan der på hver enkelt ejendom opføres følgende:

- En havestue med en placering og udformning som vist på principstregtegningerne Bilag a1, a2 og a3.
- I stedet for en havestue kan etableres en overdækning/pergola med en maksimal udstrækning som den på Bilag a viste havestue. Den maksimale højde på overdækningen skal ligge mindst 20 cm under bygningens murkrone.
- En overdækning af indgangsdøren med en placering og udformning som angivet på principstregtegningerne bilag b.
- Et drivhus eller et skur på max 6 m2 inden for den enkelte private haves afgrænsning vist på kortbilag 1. Drivhuse og skure skal have saddeltag eller ensidig taghældning. Højden må ikke overstige 2,40 m.

6.5. Eksisterende carporte i fællesgårde kan fastholdes med deres nuværende placering.

Delområde B

6.6. Inden for delområdet vist på kortbilag 1 fastsættes en bebyggelsesprocent på 40, og bebyggelse må kun opføres i 1 etage med fladt tag.

6.7. Der kan etableres overdækkede cykelskure, legeredskabsskure og lign. i tilknytning til institutionen. Disse skure må ikke overstige højden på murkronen på de tilstødende bygninger.

Delområde C

6.8. I delområde C kan opsættes én mobilantennemast med tilhørende tekniske installationer. Masten må maksimalt have en totalhøjde på 36 m.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

7.1. Facader på beboelsesbygninger skal fastholdes som blank mur bestående af gule tegl. Facaderne må ikke ændres ved vandskuring, pudsning, maling eller lign. Murstensfacaderne må heller ikke dækkes af anden beklædning.

7.2. Skralderum/skarnboks i facade må ikke tilmures, og eksisterende låge/dør i træ skal fastholdes som en del af facadeudtrykket.

7.3. Facader på institution skal udføres som blank mur bestående af gule tegl, som træbeklædning eller en kombination heraf.

7.4. Tage på bebyggelsen skal fastholdes som flade tage. På fælleshuset og institutionen kan taget herudover udføres som symmetrisk sadeltag med en hældning på maksimalt 15 grader.

7.5. Ved renovering af tagflader kan murkronen forhøjes med 8 cm, til i alt 15 cm. Tagfladen må ikke overstige murkronen, hvor tagflade og murkrone mødes.

7.6. Der kan opsættes solceller på tagflader.

Solceller på flade tage skal være trukket mindst 50 cm tilbage fra indersiden af murkronen. Solceller må maksimalt vinkles 15 grader i forhold til tagfladen og højden inklusive montageskinne må maksimalt være 40 cm.

7.7. Tage skal være sort eller grå tagpap. På fælleshuset skal saddeltag udføres som tagpaptag med listedækning. Institutionsbygningen samt carporte kan derudover udføres med grønt tag (sedum).

7.8. Tagmaterialer og tagrender må ikke indeholde kobber eller zink.

7.9. Skure og carporte skal opføres i træ.

7.10. Til indfarvning af udvendigt træværk må kun anvendes dækkende eller halvdækkende farver og farvekombinationer som følger:

Grøn umbra nr. 6020– må kun anvendes alene uden kombination med andre farver.

Sort umbra nr. 9005– må kun anvendes alene uden kombination med andre farver.
Lysegrå umbra nr. 7035 – må anvendes alene eller i kombination med kridt.

Stengrå nr. 7040– må anvendes alene eller i kombination med kridt.

Kridt nr. 9010– må anvendes alene eller i kombination med enten lysegrå umbra eller stengrå.

7.11. Skiltning og reklamering må ikke finde sted, heller ikke som flagning med bomærke, facadebelysning eller lignende. Undtaget herfra er henvisningsskilte og vejskilte i området samt skilte, som oplyser om boligens beboere og husnummer.

7.12. Evt. skilte til erhverv i boligområdet skal placeres ved indgangsdøre og må ikke have en størrelse over 20 x 50 cm. Skilte må være belyst, men skal vær udformet så blænding og refleksion undgås.

7.13. Belysning på bygninger og færdselsarealer skal tilpasses eksisterende belysning og skal af hensyn til omgivelserne være nedadrettet.

7.14. Der må ikke opsættes antenner eller paraboler, som overstiger murkronen.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde A

8.1. På fællesarealer skal de grønne områder fremstå med en åben parkkarakter med større græsflader eller flisebelagte haveanlæg og solitære træer og buske.

Hegn

8.2. Hegn mellem de enkelte parceller kan bestå af levende hegn eller fast hegn i en maksimal højde på 1,80 m.

8.3. Hegn mod fællesarealer skal bestå af levende hegn i en maksimal højde på 1,80 m. Der kan opsættes fast hegn på indersiden af det levende hegn i en maksimal højde på 1,80 m. Der skal være en afstand på min. 0,4 m fra faste hegn til hæk, så der er plads til at hækken kan vokse. Det levende hegn skal klippes i en højde, der sikrer at det faste hegn er dækket af det levende hegn.

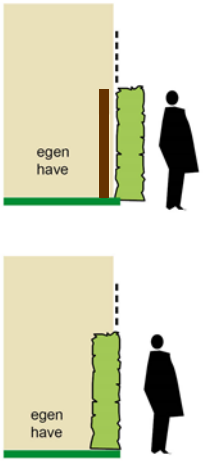
NOTE: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at området imødekommer ønsker om faste hegn men på en måde som sikrer, at området som helhed fremstår som et grønt område.

8.4. Hække mod fællesarealer som placeres alene, skal følge gårdhavens gavlflugt. Placeres hækken i kombination med hegn må hækken overskride gavlflugten, mens hegnet skal holde sig bag gavlflugten eller følge gavlflugten.

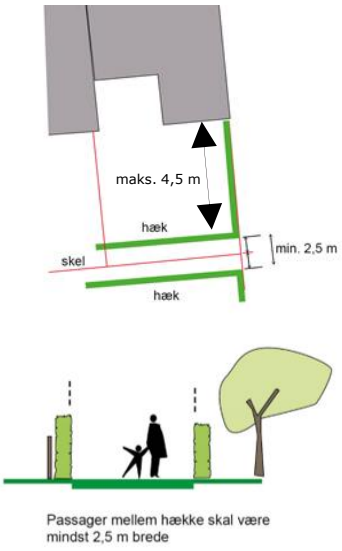
8.5. Afgrænsningen af privat haveareal kan maksimalt placeres 4,5 m fra gårdhavens facade, dog således at der altid er en afstand på mindst 1,25 m til det matrikulære bagskel.

8.6. Private haver som er markeret med grøn signatur på kortbilag 2, kan uagtet § 8.5 udvides mod fællesareal ud fra følgende principper:

- Afgrænsningen mellem det private areal og fællesareal skal fastlægges således, at der altid er en afstand på mindst 1,25 m til det matrikulære bagskel.
- Hvor ejendommens bagskel støder op mod hinanden, skal der altid opretholdes en fri bræmme på mindst 2,5 m. mellem havernes hække.
- Ændringer af den eksisterende afgrænsning mellem private haver og fællesarealer skal ske således, at afgrænsningen danner en ensartet og lige række som omfatter en hel husrække ad gangen.



Figuren ovenfor viser, at fast hegn skal etableres bag et levende hegn/hæk. Hække der står alene, skal følge gårdhavens gavlflugt jf. § 8.3 og 8.4



Figuren ovenfor viser afgrænsning af private have arealer jf. § 8.5 og 8.6

Klimatilpasning

8.7. På fællesarealer kan der i de grønne områder og langs veje anlægges regnbede til forsinkelse af regnvand. Disse skal udformes som naturligt formede landskabselementer og beplantes som en del af det samlede friareal.

Tekniske anlæg

8.8. På fællesarealer kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning.

8.9. På fællesarealer kan endvidere anlægges de nødvendige tekniske anlæg for bebyggelsens forsyning og drift, herunder renovation, affaldshåndtering, el-ladestandere, regnvandsløsninger (LAR-anlæg) mv. De udlagte arealer til renovation og affaldshåndtering på bilag 2 samt andre nødvendige tekniske anlæg for bebyggelsen kan udvides enten i forbindelse med den eksisterende renovationsplads foran fælleshuset eller langs områdets veje.

8.10. Omkring transformerstationer og andre tekniske anlæg skal etableres skærmende beplantning med buske og træer.

§ 9 GRUNDEJERFORENINGER

9.1. Samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område A og B er pligtiget at være medlemmer af den 29. september 1970 stiftede grundejerforening "Fasanvænget".

9.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder fællesanlæg, idet foreningen dog helt eller delvis kan overdrage vedligeholdelsen af fællesarealer i gårdene til grundejere i den enkelte gård. I henhold til note i § 3 er fællesarealer alle arealer, der ikke er omfattet af boliger, private haver og carporte samt offentlige veje og stier.

9.3. For fællesarealer kan Grundejerforeningen desuden fastsætte vedtægter for reguleringen af anvendelse og udseende for de områder der ikke er omfattet af lokalplanens bestemmelser, fx parkeringsrestriktioner, el-ladestandere, varmepumper, vedligehold af beplantning og træers højde.

9.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Fredensborg Kommune.

§ 10 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

10.1. Lokalplan nr. 72 for boligbebyggelsen Fasanvænget, vedtaget af Karlebo Kommune, den 22.11.1994 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan K113 – Boligbebyggelsen Fasanvænget.

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

11.5. Når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående Lokalplan K113 – Boligbebyggelsen Fasanvænget til offentlig fremlæggelse.

Fredensborg Byråd, den 28. april 2025

Thomas Lykke Pedersen	Mads Toftegaard Madsen
Borgmester	Kommunaldirektør

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

Fingerplanen 2019
Lokalplanområdet er beliggende i Fingerplanens ydre storbyområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Kystnærhedszonen
Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Lokalplanen inddrager ikke nye arealer i byzone og vurderes ikke at medføre visuelle ændringer inden for kystnærhedszonen.

Byggeloven/BR18
Lokalplanen er udarbejdet i 2024, hvor BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 har lovhjemmel i Byggeloven. Byggeloven/BR18 fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, som gælder, hvis forholdet ikke reguleres af lokalplanen.

Ladestanderbekendtgørelse
I henhold til ladestanderbekendtgørelsens § 5 skal der forberedes ladestandere 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.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje
En mindre del af lokalplanens område er omfattet af skovbyggelinje fra fredsskovsarealer beliggende nordvest og sydvest for jernbanen. Ny bebyggelse kræver dispensation fra skovbyggelinjen.
Der er ikke og tænkes ikke etableret bebyggelse inden for skovbyggelinjen.

Sø- og åbeskyttelseslinje
Området er ikke omfattet af en sø- og åbeskyttelseslinje. Det er inden for 150 m fra sø/å ikke tilladt at foretage tilplantning eller ændringer i terrænet uden forudgående tilladelse fra Fredensborg Kommune.

Beskyttede naturområder
Der er ikke registreret beskyttede naturområder i lokalplanområdet.

Lavbundsarealer
En meget lille del af området i Fasanvænget er udpeget som lavundsareal. Dette område er allerede bebygget, og vurderes ikke at påvirke udpegningen af lavbundsarealer.

Beskyttelse af flagermus og træer
Arter opført på habitatdirektivets bilag IV er strengt beskyttet.

Alle danske arter af flagermus er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Ved fældning af træer skal det forinden undersøges, om træerne fungerer som ynglested, rastested eller som ledelinje for flagermus. Undersøgelserne skal udføres i perioden fra 20. juni - 7. august og 16. august – 15. september, og skal godkendes af Fredensborg Kommune. Hvis træerne kan fældes, skal det ske i perioden 1. september - 31. oktober. Der kan stilles krav om kompenserende foranstaltninger.

Museumsloven
Der er ikke registreret fund eller fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af Museumsloven, og arbejdet skal stoppes og Museum Nordsjælland – Hørsholm skal tilkaldes.

Grundvand

Område drikkevandsinteresser (OSD, IOL, BNBO)
De 2 sydvestlige boliggrupper i den sydvestlige del af Lokalplanområdets delområde A ligger i området med særlig drikkevandsinteresser og indenfor indvindingsopland til almen vandforsyning. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændret anvendelse af området, hvorfor det vurderes, at lokalplanen ikke at påvirke grundvandet.

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 separatkloakeret. I separatkloakerede områder føres spildevand og regnvand til Fredensborg Forsynings anlæg.

Såfremt regnvand fra tage skal nedsives lokalt, skal der indhentes tilladelse fra Fredensborg Kommune.

Varmeforsyning
Lokalplanområdet ligger indenfor et område med fjernvarme i kommunens varmeforsyningsplan. Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmeforsyning 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.

Jordforurening

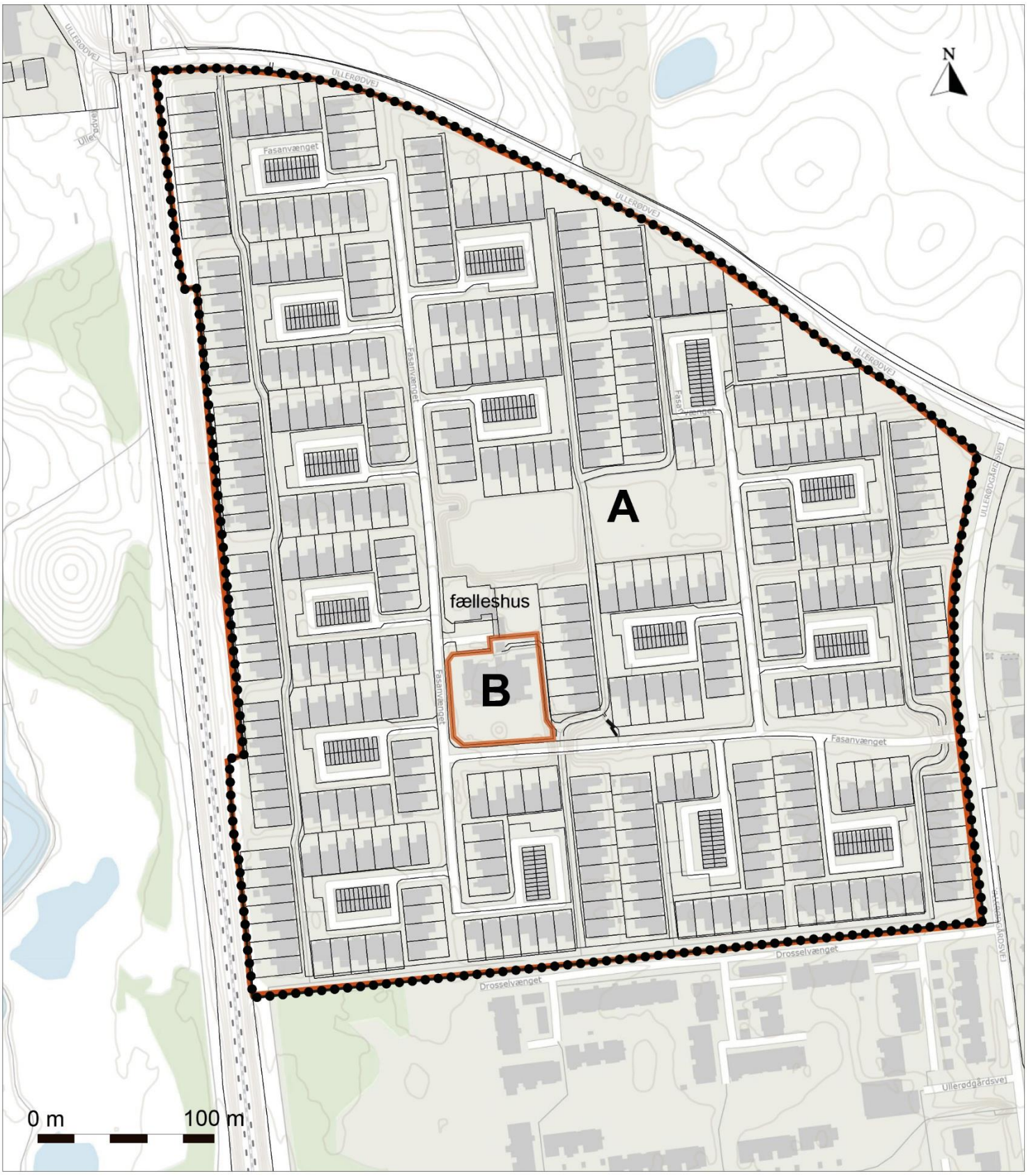
Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret areal – risiko for lettere forurenet jord. Flytning af jord fra området er omfattet af krav om analyse og anmeldelse af jordflytning.

Læs mere om jordforurening på Fredensborg Kommunes hjemmeside.

KORT OG BILAG

Kort 1	Eksisterende forhold, lokalplanens afgrænsning og del-områder
Kort 2	Veje, stier og haveudvidelser

Bilag a1	Principper for bebyggelsens udformning / havestuer
Bilag a2	Principper for havestuer
Bilag a3	Principper for havestuer
Bilag b	Principper for indgangspartier



Eksisterende bygning

Matrikelskel

Vej

Delområde

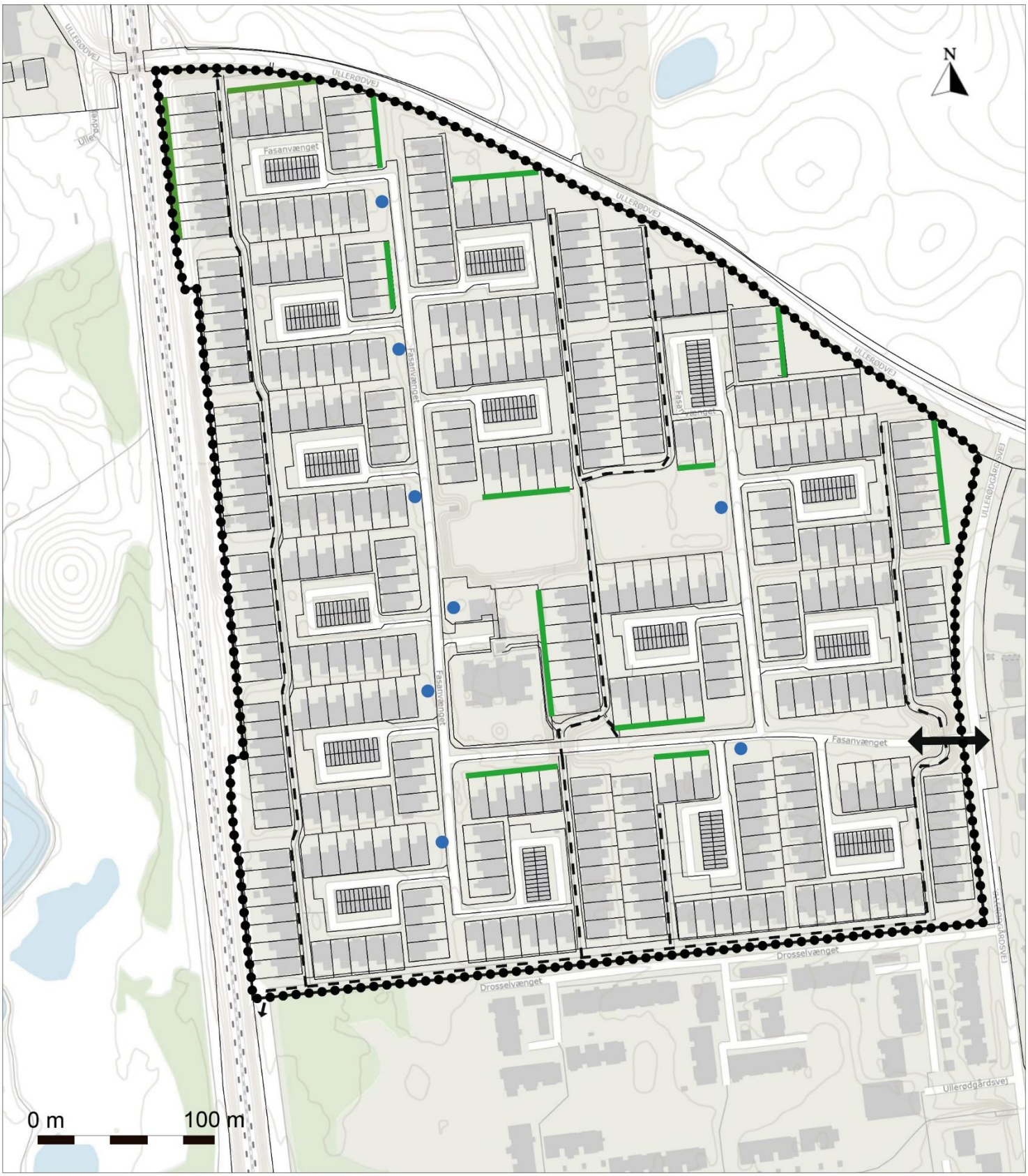
Lokalplanens afgrænsning

Forslag til lokalplan K113
For boligbebyggelsen Fasanvænget

Kortbilag nr. 1

Mål 1:3000

Eksisterende forhold, lokalplanens afgrænsning og delområder



Eksisterende bygning

Matrikelskel

Vej

Lokalplanens afgrænsning

Vejadgang

Stiforbindelse

Mulighed for haveudvidelse

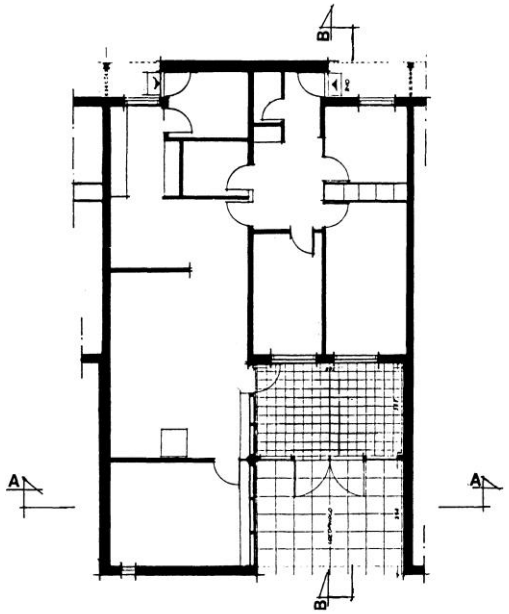
Affaldsstationer

Forslag til lokalplan K113
For boligbebyggelsen Fasanvænget

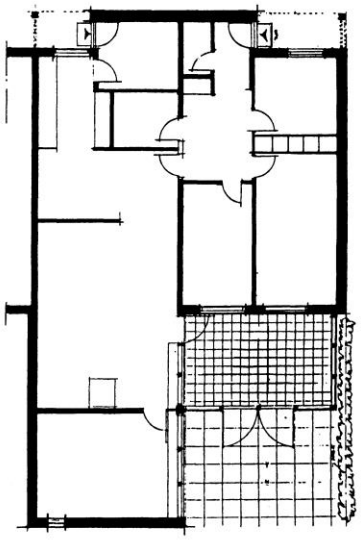
Kortbilag nr. 2

Mål 1:3000

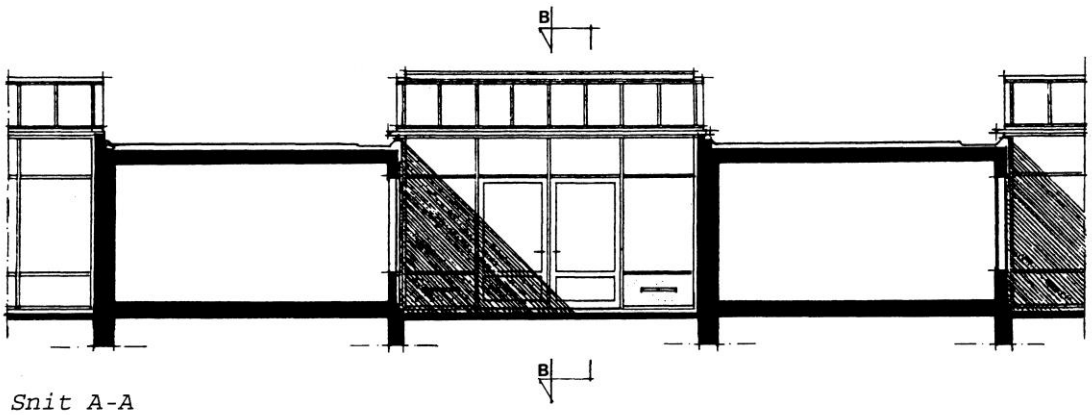
Vej, stier, haveudvidelser og affaldsstationer



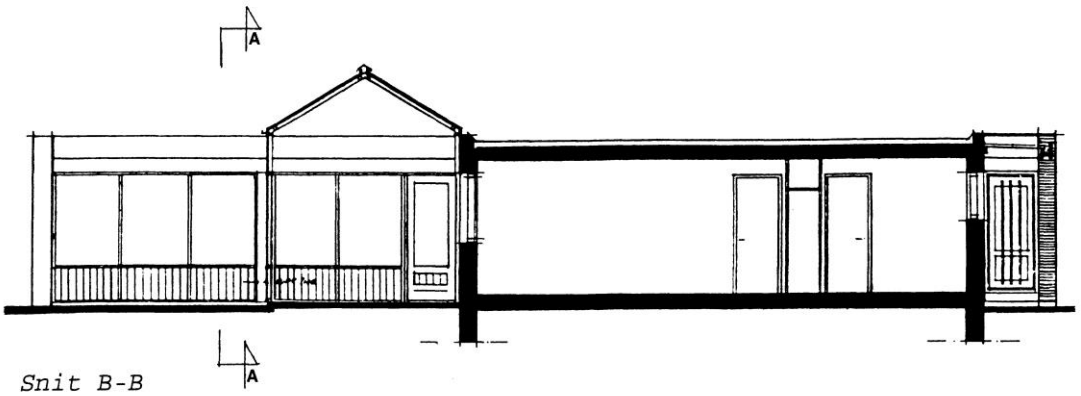
Stueplan med havestue



Stueplan med havestue ved ende-gårdhus



Snit A-A



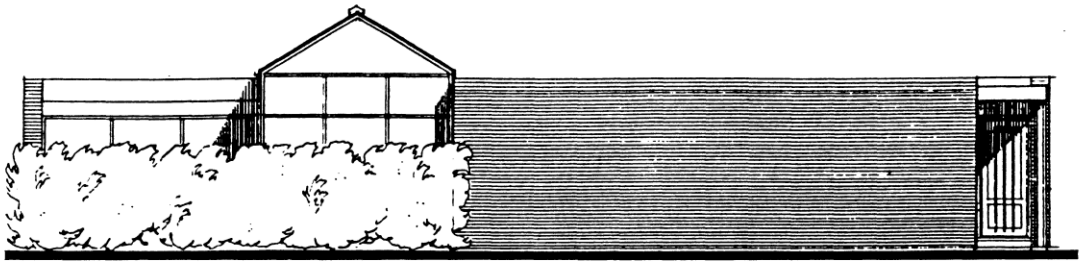
Snit B-B

HAVESTUE

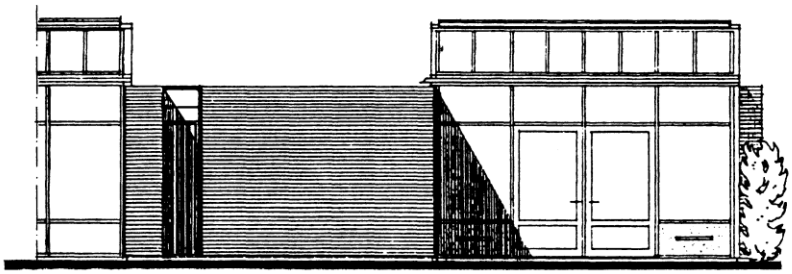
BILAG a

Forslag til lokalplan K113
For boligbebyggelsen Fasanvænget

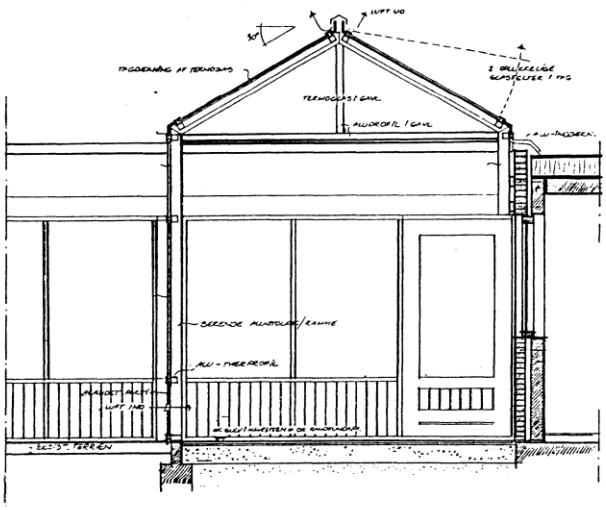
Bilag nr. a1



Vinterhave ved ende-gårdhus (gavl)



Vinterhave ved ende-gårdhus (facade)



Lodret snit i havestuen

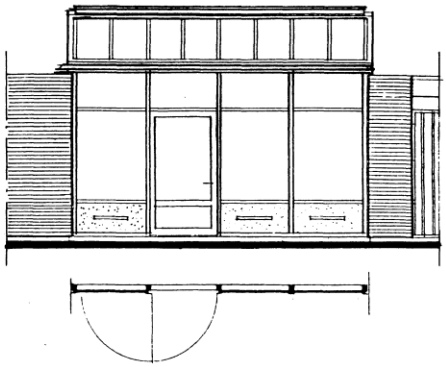
BILAG a

HAVESTUE

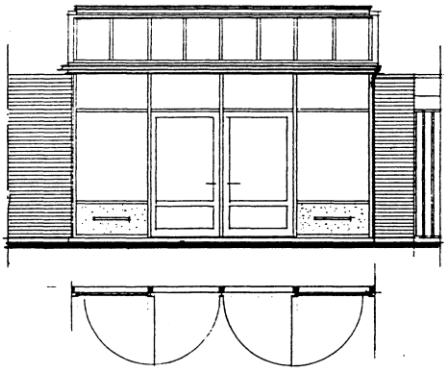
Forslag til lokalplan K113
For boligbebyggelsen Fasanvænget

Bilag nr. a2

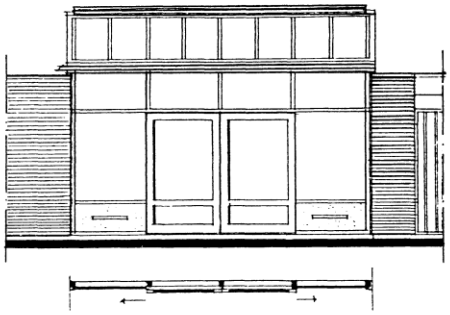
Dørmuligheder:



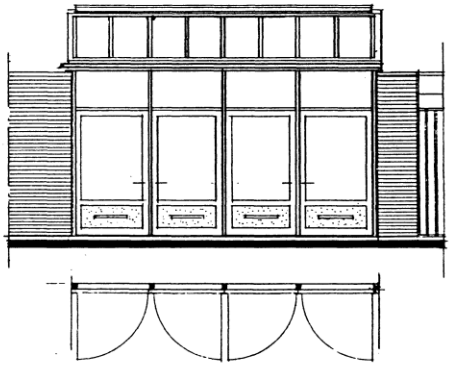
Opstalt af facade med en dør



Opstalt af facade med to døre



Opstalt af facade med to H-skydedøre

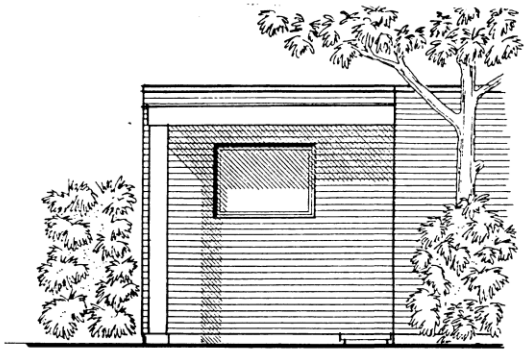


Opstalt af facade med fire døre

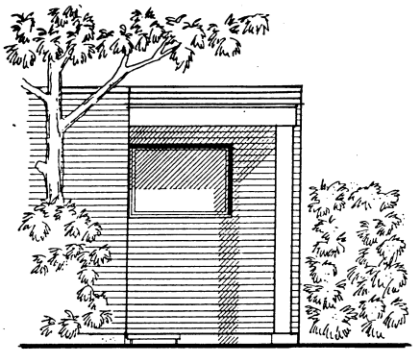
HAVESTUE **BILAG a**

Forslag til lokalplan K113
For boligbebyggelsen Fasanvænget

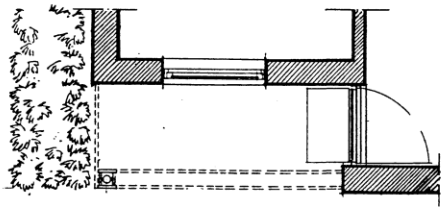
Bilag nr. a3



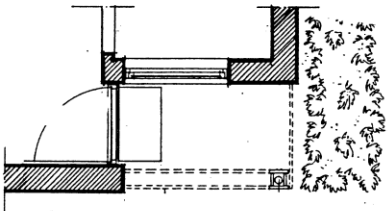
Opstalt af halvtag ved hovedindgang



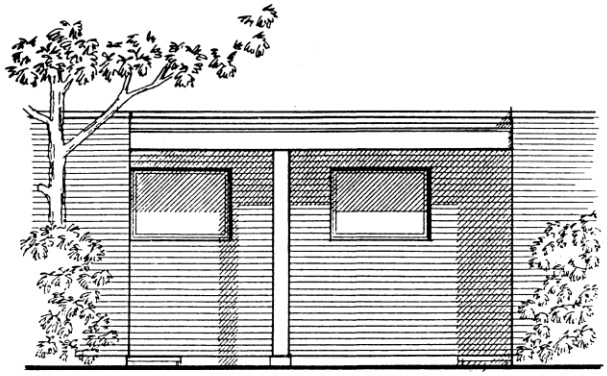
Opstalt af halvtag ved biindgang



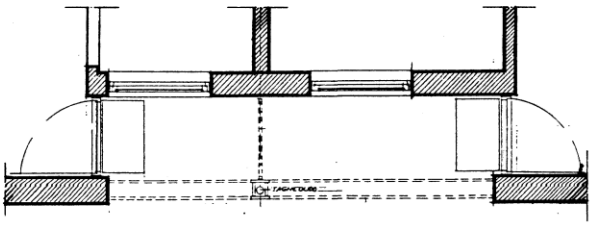
Plan



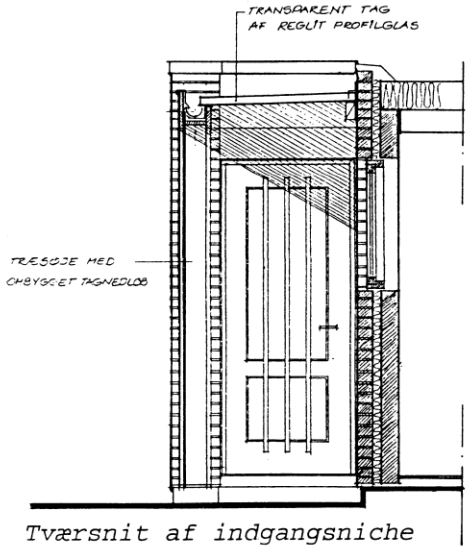
Plan



Opstalt af overdækket indgangsniche



Plan



Tværsnit af indgangsniche overdækket med transparent halvtag

BILAG b

INDGANGSPARTI

Forslag til lokalplan K113
For boligbebyggelsen Fasanvænget

Bilag nr. b