



**FREDENSBORG
KOMMUNE**

Forslag til LOKALPLAN K111 Ullerødgaard - boligområde



2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	3
OFFENTLIG HØRING	3
BORGERMØDE	3
REDEGØRELSE	4
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED.....	4
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN	4
EKSISTERENDE FORHOLD.....	5
LOKALPLANENS INDHOLD.....	7
KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER.....	11
MILJØVURDERING	14
KLAGEVEJLEDNING.....	14
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	15
BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN K111	16
§ 1 FORMÅL	16
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§ 3 ANVENDELSE.....	16
§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD	17
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	18
§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER.....	19
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	21
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	22
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	24
§ 10 GRUNDEJERFORENINGER	27
§ 11 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG.....	27
§ 12 SERVITUTTER OG LOKALPLANER	28
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	28
REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING.....	29
STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING	29
PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	29
KORT OG BILAG.....	34

INDLEDNING

Fredensborg Byråd har i henhold til planloven vedtaget at offentliggøre et forslag til Lokalplan K111 boligområdet Ullerødgaard samt kommuneplantillæg nr. 12.

OFFENTLIG HØRING

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

Fra den **4. juni 2025 til den 30. juli 2025** fremlægges lokalplansforslagene i offentlig høring.

Bemærkninger til lokalplanforslaget skal indsendes via [Høringsportalen](#) senest **30. juli 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 lokalplansforslagene, kan byrådets vedtagelse af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

BORGERMØDE

Borgermøde om lokalplansforslagene afholdes den **19. juni 2025 kl. 17.00** i Rådhuskælderen på Fredensborg Rådhus.

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i byzone i Kokkedal og inden for det stationsnære område til Kokkedal Station. Området er 21.070 m² og omfatter matr.nr. 1b, Jellerød, Karlebo.

Området grænser mod nord, syd og vest op til boligområderne Hjørtevænget og Dådyrvænget. Det er boligområder, der er udstykket i første del af 1970'erne med parcelhuse opført i ét plan. Mod øst grænser området op til vejen Lågegyde og et nyere boligområde. Både vej og boligområde ligger i Hørsholm Kommune.



Kortudsnit 1 - Afgrænsningen af lokalplan K111 er aftegnet med hvidt

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Den tidligere landejendom Ullerødgaard er omfattet af lokalplan LP90 – Ullerødgård fra 1998. LP90 giver mulighed for byggeri af 24 parcelhuse. Omkring år 2000 blev 4 af de mulige parceller bebygget. Det eksisterende gårdanlæg indgår ikke i bebyggelsesplanen i lokalplan LP90.

Det eksisterende gårdanlæg er udpeget i Kommuneplan 2021 som bevaringsværdig. For at sikre bygningerne fremadrettet skal de udpeges og beskrives som bevaringsværdige i en lokalplan. Bygningerne er beskrevet under afsnit om SAVE-registrering og bevaringsværdige bygninger på side 12.

Ejeren af ejendommen Lågegyde 51 ønsker mulighed for at udvikle Ullerødgaard til et bæredygtigt og mindre boligområde med forskellige boligtyper og -størrelser, der appellerer både til børnefamilier og seniorer. Ønsket er, at bevare det eksisterende gårdmiljø og samtidig skabe mulighed for ny bebyggelse i gård- og haveanlæg. Det skal ske med respekt for områdets bevaringsværdier, dets arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter samt i samhørighed med de omkringliggende boligområder.

I 2022 besluttede Fredensborg Kommune at udarbejde et forslag til en ny lokalplan - K111 boligområdet Ullerødgaard.

Formålet med lokalplanen er at sikre en harmonisk og bæredygtig udvikling af området, hvor områdets kulturhistoriske og landskabelige værdier bevares og integreres med nye boliger og funktioner. Lokalplan K111 gør det muligt at omdanne det eksisterende gårdanlæg til 6 boliger og nyt bæredygtigt byggeri med 10 rækkehuse i ét plan og 7 rækkehuse i 2 plan samt udstykning til 11 parcelhuse.

I lokalplanen bliver der fastlagt bestemmelser, der bidrager til at bevare de eksisterende arkitektoniske kvaliteter og landskab. Herunder bestemmelser med det formål at regulere bebyggelsens omfang, placering og sikre arkitektonisk helhed og sammenhæng i bebyggelsen og til naboområderne. Lokalplanen sikrer endvidere tilhørende friarealer, parkeringsarealer, interne vej- og stiforbindelser, miljøstationer og klimasikring.

Forudgående dialog med ejere og naboer til området

Forud for udarbejdelse af forslag til lokalplan K111 inviterede Fredensborg Kommune den 28. november 2022 naboerne til dialogmøde om udvikling af området.

På dialogmødet fremkom naboerne med en række input og bekymringer, herunder vedrørende etageantal, boligantal, trafikbelastning og vejadgang via Lågegyde i Hørsholm Kommune. Ejer reviderede efterfølgende projektet betydeligt og imødekom flere af ønskerne – bl.a. ved at reducere boligantallet og ændre boligtyperne, så projektet primært består af parcel- og rækkehuse.

Den 1. april 2025 inviterede Fredensborg Kommune naboerne til endnu et dialogmøde med deltagelse af medlemmer fra det politiske udvalg. På mødet udtrykte grundejerforeningerne Ullerødgård Øst og Ullerød Øst II tilfredshed med det opdaterede projektforslag. Naboer mod syd udtrykte bekymring for øget trafik som følge af de planlagte 23 nye boliger. De opfordrede til dialog med Hørsholm Kommune om muligheden for at føre noget af trafikken via Lågegyde. Naboer ved Hjortevænget pegede på manglen af gæsteparkering.

EKSISTERENDE FORHOLD

Udviklingen af Kokkedal tog fart i 1960'erne og 1970'erne, hvor de store jordarealer blev udstykket til parceller til byggeri af boliger. Det er også i denne periode at Ullerødgaards jordene blev frastykket til villaområder, og Ullerødgaard er i dag flankeret af parcelhuse mod tre verdenshjørner.

Ullerødgaard (tidligere Lille Jellerødgaard) daterer sig tilbage til begyndelsen af 1800-tallet. Der er sket en kontinuerlig udbygning og ombygning af gården, der kan aflæses i byggestil og proportioner, hvilket giver gården et udtryk, der afspejler sin tid og udført med respekt for traditionelle byggeteknikker. Gårdanlægget, som det fremstår i dag, er bygget og ombygget efter 1907.



1862-1899



1975



2020

Kortudsnit 2 - 4



Foto 1 - Ullerødgaard 1936

I dag består ejendommen af gård- og haveanlæg på godt 2 ha. Haven har altid været en central og betydningsfuld del af gårdanlægget. Den har som bygningsdelene ændret sig i tidens løb fra produktions- og prydhave til et mere parklignende landskab.

Der er større niveauspring på cirka 6,5 meter fra det sydvestlige hjørne til det nordøstlige hjørne. Stigningen sker primært i den nordlige del af ejendommen.

Ullerødgaard er omgivet af parcelhuse i ét plan mod nord, syd og vest. Mod øst er det Lågegyde, der skiller Ullerødgaard fra en større rækkehusbebyggelse. Vejadgangen er via Lågegyde.



Foto 2 - Ullerødgaard 2023

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan K111 fastlægger bestemmelser, der skal muliggøre omdannelse af det eksisterende gårdanlæg – Ullerødgaard - til 6 boliger, nedrive en tolængede driftsbygning samt etablere nyt bæredygtigt rækkehusbyggeri med 10 huse i ét plan og 7 rækkehuse i ét til to plan samt udstykning til 11 parcelhus i ét plan.

En bevarelse af gårdanlæggets oprindelige karakter og de kulturhistoriske værdier er centralt i omdannelsen til moderne boliger. Der er fokus på at respektere de eksisterende byggemetoder og materialer, så bygningernes historie fortsat kan aflæses. Derfor restaureres originale facader, vinduer, tagformationer og andre arkitektoniske detaljer med omtanke.

Gårdanlægget rummer spor fra forskellige tidsperioder, og lokalplanen sikrer, at denne historiske udvikling respekteres. Eksisterende detaljer bevares, mens nødvendige tilpasninger udføres i et nutidigt design, der understøtter områdets kulturhistorie. Hvor der er behov for at indsætte en terrassedør eller et vindue, vil de eksisterende åbninger blive anvendt, hvis det er muligt. Disse døre og vinduer vil være i et moderne design, så det er tydeligt, at der er blevet tilføjet nye elementer til gården. På denne måde vil facaden fremstå som et autentisk aftryk af gårdens historie.

Ideer til renovering og ombygning af det eksisterende gårdanlæg kan ses i Bilag 1 bagerst i lokalplanen.

Den tolængede driftsbygning mod syd og vest er vanskelig at om-danne til funktionelle boliger på grund af dens dybde, og det vil være vanskeligt at få tilstrækkeligt dagslys ind i boligen. Den manglende mulighed for at sikre tilstrækkeligt dagslys i driftsbygning gør den uegnede til beboelse. Ved at erstatte driftsbygningen med nybyggeri kan man skabe både bæredygtige og energieffektive hjem. Lokalplanen giver derfor mulighed for at nedrive den tolængede driftsbygning



Figur 1 - Illustrationsplan af bebyggelsesplanen

og i stedet opføre tre nye rækkehuse, der i arkitektur og placering fastholder fortællingen om det samlede gårdanlæg. Bestemmelserne i lokalplanen sikre, at det nye byggeri tilpasser sig gårdanlægs arkitektur, så der bliver en god, visuel og funktionel sammenhæng mellem det gamle og det nye. Samtidig bliver den nye bygning tilpasset naboområdet med en lavere bygningshøjde. Se bilag 2.

Ud over transformationen af gårdanlægget åbner lokalplanen for opførelsen af 11 parcelhuse i ét plan mod nord. Mod syd og vest kan der opføres 10 rækkehuse i ét plan, hvoraf tre placeres ved den tidligere tolængede driftsbygning. Mod øst er der mulighed for at opføre af 7 rækkehuse i to plan. De nye rækkehuse i op til to plan placeres i det tidligere haveanlæg til gården og organiseres, så de indgår som en naturlig del af området.

Ni af de nye parcelhusudstykninger i nord vejbetjenes fra Hjortevænget 400-vejen og to udstykninger får vejadgang fra 600 vejen. Den eksisterende bebyggelse og rækkehusene får vejadgang via stamvejen Dådyrvænget.

En ny sti fra Dådyrvænget igennem lokalplanområdet og videre til Lågegyde skaber en sammenhængende og tilgængelig rute for både gående og cyklister, og forbinder boligområderne med kysten ved Øresund. Denne forbindelse styrker integrationen mellem det nye boligområde og de eksisterende boligområder og inviterer til fællesskab på tværs af bebyggelserne.



Foto 3 - 6 Reference på parcelhuse i en etage og i forskudt plan

Det kuperede terræn i området stiller særlige krav til indpasning af bebyggelsen. For at bevare landskabets naturlige karakter er der i lokalplanen bestemmelser for terrænbearbejdning. Regulering af terrænet skal begrænses til det absolut nødvendige, og eventuelle

støttemure skal udføres i naturgranitsten med en maksimal højde på 0,5 meter.

Ved byggemodningen vil der være terrænregulering, der overstiger 0,5 meter. Det er nødvendigt for at sikre en god og sikker trafikalløsning samtidig med veje og stier kan benyttes som skybrudsveje. I syd er der behov for opfyldning af en lavning, hvor regnvandet ikke må samler sig. Det fremgår af kortbilag 6. Særligt i den nordlige del af området er der store terrænspring, og det kræver særlig omhu når nye parcelhuse tilpasses landskabet, så det er terrænet, der sætter rammen, og ikke omvendt.

Ud over det arkitektoniske og landskabelige fokus spiller klimatilpasning, bæredygtighed og biodiversitet en central rolle i udviklingen af boligområdet.

Det vurderes ofte som mere bæredygtigt at ombygge og renovere eksisterende byggeri frem for at nedrive og opføre nyt. Derfor er der lagt vægt på at bevare og istandsætte det eksisterende gårdanlæg. Gården har ikke kun betydning i et bæredygtighedsperspektiv, men også som en vigtig del af den kulturhistoriske fortælling om Kokkedals udvikling.

Byggematerialer fra den gamle tolængede driftsbygning, som kan nedrives, vil i videst muligt omfang blive genanvendt eller genbrugt i de nye byggerier.

De nye rækkehuse opføres i træ, et byggemateriale med et lavt – og ofte negativt – klimaaftryk, da træ optager og lagrer CO₂ i vækstfasen. Store vinduespartier sikrer et godt dagslysindfald, hvilket reducerer behovet for kunstig belysning. Træ er desuden valgt, fordi det er muligt at vedligeholde og udskifte enkeltelementer. Vinduerne skal derfor have trærammer, hvilket muliggør udskiftning af dele frem for hele vinduespartier.

Lokalplanen fremmer også biodiversitet ved at bevare udvalgt beplantning og beskytte levesteder for sårbare arter som fx flagermus. Der stilles krav til ny beplantning – både som afskærmning mod eksisterende naboer og som bidrag til fremtidig trævækst i området.

Klimaudfordringer som ekstremregn og skybrud indgår med forskellige løsninger i lokalplanen. Vandrender, veje og stier fungerer som vandføringsveje til åbne forsinkelsesbassiner - hvor den eksisterende sø indgår – så vandet tilbageholdes på egn matrikel. Disse tiltag bidrager både til effektiv afvanding og til områdets bæredygtige udvikling.

Da råstoffer er en begrænset ressource, tilstræbes jordbalance i området. Jordoverskud fra udgravning genanvendes lokalt, hvor terrænet skal hæves. Dette reducerer behovet for tilført jord og minimerer transportomfanget.

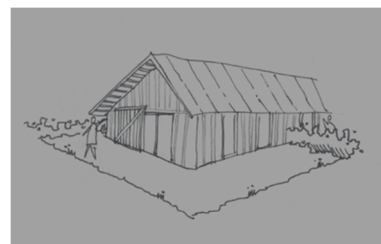
Det vil være muligt at opsætte solcelleanlæg på alle nye bygninger. Dette tiltag støtter kommunens klimamål om øget lokal energiproduktion.

Disponering

Lokalplanområdet organiseres i tre delområder:

- Delområde 1: Det gamle gårdanlæg bevarer og omdannes med respekt for historien. Den tolængede driftsbygning mod syd og vest nedrives og der bygges nye rækkehuse i ét plan i arkitektonisk med inspiration fra trælader.
- Delområde 2: Her opføres rækkehuse i ét og to plan og der etableres parkering og fælles områder. Rækkehusene opføres i træ med arkitektonisk inspiration fra trælader. Rækkehusene skaber med deres arkitektur en visuel sammenhæng med gårdanlægget.
- Delområde 3: Parcelhusområdet udstykkes med minimumsgrundstørrelser på 700 m². Boligerne opføres i ét plan og tilpasses terrænet, hvilket kan betyde at nogle parceller må påregne en byggeprocent lavere end 30. Boligerne kan opføres i en kombination af træ og tegl i lyse og varme gule sten. Husene etableres med sadeltag eller tag med ensidig taghældning.

På tværs af delområderne sikrer bebyggelsesplanen en samlet arkitektonisk helhed med fokus på fastholdelse af det kulturhistoriske gårdanlæg, fællesskab og bæredygtighed.



Figur 2 - Skitser af rækkehuse i ét plan.



Figur 3 - Skitser af rækkehuse i to plan.



Foto 7 - 12 Reference på lader og boliger opført i "lade" arkitektur.

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER

Eksisterende lokalplaner

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

Kommuneplan 2021

K111 er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde KB16. Rammebestemmelserne er følgende:

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	45% for området som helhed
Maks. antal etager	3	2
Notat	*	*

Tabel 1

*)

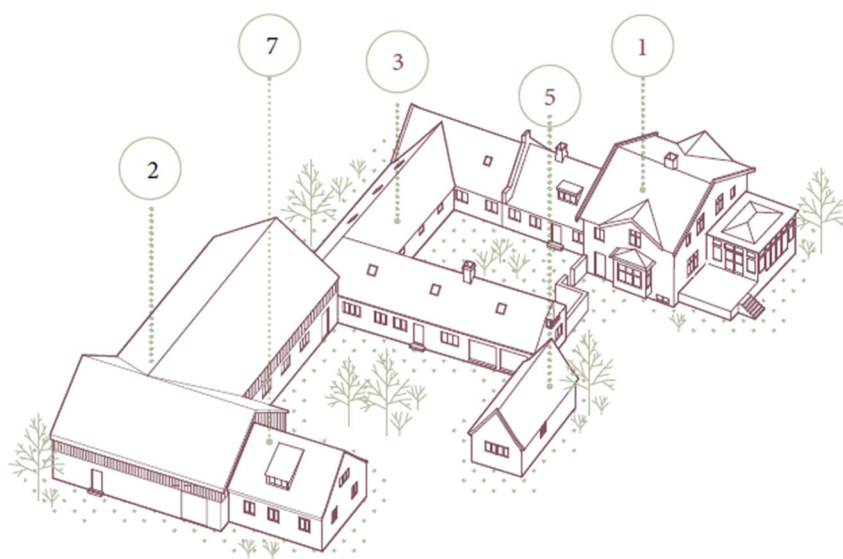
a) Bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området, b) Den eksisterende sø bevares, c) Omkring den eksisterende sø etableres et samlet friareal, der friholdes for bebyggelse, d) Der anlægges en rekreativ sti gennem friarealet, e) Eksisterende værdifuld beplantning bevares, f) Området vejbetjenes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

Formålet med Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021 er at ændre anvendelsen i rammeområde KB16, så det også muliggøre parcelhuse. Se selvstændigt hæfte med Kommuneplantillæg nr. 12 for de nævnte ændringer.

Lokalplan K111 er i overensstemmelse med Kommuneplantillæg nr. 12's rammebestemmelser.

SAVE-registrering og bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse, som blev udpeget i 2014 og er fastlagt i kommuneplanen. Samtidig giver lokalplanen mulighed for at nedrive bygning 3, der er registreret med en SAVE-værdi på 4.



Bevaringsværdige bebyggelse er udpeget ved en SAVE-registrering – en metode til kortlægning og registrering af bygningers bevaringsværdi.

Bygningerne vurderes på en skala fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste bevaringsværdi. Ullerød-gaard består af bygninger med bevaringsværdi 3-4. Se figur 2 på side 11.

Figur 4 – SAVE kortlægning. De følgende 15 foto er af gårdanlægget

Bygningerne fremgår af kortbilag 4 og beskrevet nedenfor. Nummer på bygningerne henviser til BBR.

- 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)

Bygning 1 - Hovedbygning fra 1907 er en velproportioneret og helstøbt villa opført i schweitzerstil, der signaliserede velstand og modernitet. Husets bevaringsværdi 3 knytter sig til de oprindelige detaljer som dekorative træudskæring i gavl, hoveddør og vinduer samt som en del af det samlede bygningskompleks. Udestue er tilføjet omkring 2010.



Foto 13 – 15 Bygning 1 - Hovedbygningen set mod nord, vest og sydøst.

Bygning 2 - I 1927 blev der opført en tolængede driftsbygning. Driftsbygningen er sammenbygget med avlslængerne fra 1907. Den nye tolængede driftsbygning er enkle og velproportioneret med trærempel mod øst. Bygningen er dominerende i højde og drøjde. Den tolængede bygning har en bevaringsværdi på 4.



Foto 16 -18 Bygning 2 - Tolængede driftsbygning set mod nordøst, vest og nordvest.

Bygning 3 - Sammenbygget med hovedbygningen ligger en trelængede avlsbygning med en bevaringsværdi på 4. De kan ligeledes hovedbygningen dateres tilbage til 1907. Bevaringsværdien knytter sig dels til det samlede bygningskompleks som et trelængede gårdmiljø og dels de mange bygningsdetaljer som gesims, sålbænk, tegltag, skalk og muredetaljer



Foto 19 – 20 trelængede avlsbygning set mod syd



Foto 21 - 23 Trelængede avlsbygning set mod øst og nord

Bygning 5 - Det er en lille fritliggende udlænge opført omkring 1940 med bevaringsværdi på 3. Det er en enkel velproportioneret bygning med næsten symmetriske facader, høj rejsning, trægavl, fremskudt sokkel, oprindelige vinduer samt udskåret spærender.



Foto 24 Mindre udlænge set mod nordøst

Bygning 7 - I forlængelse af den ene længe på bygning 2 blev der i 1937 opført en lille og velproportioneret tjenestebolig. Boligen har en bevaringsværdi på 3. Det velbevarede lille hus har oprindelige bygningsdetaljer som gesims, sålbænke og fremhævet sokkel.



Foto 25 – 27 Forvalterbolig set mod nord, nordvest og syd

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening af lokalplansforslagene efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det vurderes, at det i henhold til miljøvurderingsloven § 8, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplansforslaget, 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 desuden lagt vægt på planens karakteristika herunder, at:

- planen påvirker ikke Natura 2000-område eller kendte forekomster af arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, på grund af afstanden hertil samt den lokale håndtering af overfladevand.
- planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning.

KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage til Planklagenævnet over retlige spørgsmål i forhold til afgørelsen om miljøscreening af planforslagene, jf. miljøvurderingsloven § 48 samt planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Det betyder, at du kan klage, hvis du mener, at kravene i miljøvurderingsloven ikke er overholdt.

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

Klagefrist

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

Sådan klager du

Du skal sende klagen via Planklagenævnets digitale klageportal.

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

Klagen sendes automatisk via Klageportalen til Fredensborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet.

Klagegebyr

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

Søgsmål

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme omfattet af lokalplanforslaget ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plans indhold.

Efter § 17 i Planloven gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. De eksisterende lovlige forhold på en ejendom, samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for at fremkomme med bemærkninger er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse i overensstemmelse med planforslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for offentliggørelsen af lokalplanforslaget og indtil planen er endeligt vedtaget, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelsen.

BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN K111

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29/05/2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1. At give mulighed for at der kan opføres et samlet boligområde på den tidligere landejendom Ullerødgaard med blandede boligtyper, der indpasses så grundens terræn udnyttes til at skabe et område der fremstår som et kuperede, grønt og åbent boligkvarter.
- 1.2. At sikre, at den nye bebyggelse placeres, så der opnås harmonisk sammenhæng med det eksisterende bevaringsværdige gårdanlæg og den omkringliggende nabobebyggelse. Og sikre mulighed for etablering af anlæg til produktion af vedvarende energi på nye bygninger, så længe dette sker med hensyntagen til bygningens arkitektoniske helhed og lokalplanens øvrige bestemmelser.
- 1.3. At sikre, at de eksisterende bevaringsværdige gårdbygninger bevares og kan omdannes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter for områdets beboere. Og der i det tidligere haveanlæg kan opføres en bebyggelse med åben-lav boliger og tæt-lavboliger.
- 1.4. At give mulighed for at nedrive den sydvestlige driftsbygning (bygning 2).
- 1.5. At sikre, at de eksisterende karaktergivende landskabstræk og grønne beplantninger bliver bevaret. Og fastlægge placering af veje og stier gennem området og sikre areal til regnvandshåndtering og skybrudssikring.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1b, Jellerød, Karlebo samt alle matrikler, der efterfølgende udstykkes inden for lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Den enkelte bolig må kun anvendes til helårsbolig. Desuden skal der etableres de nødvendige veje, stier, parkeringsanlæg, friarealer og tekniske anlæg.

3.2. Der kan inden for lokalplanområdet drives liberalt erhverv (privat servicevirksomhed og lign.) under følgende forudsætninger:

- Hovedanvendelsen af ejendommen er helårsbeboelse,
- Ejendommen må ikke ved skiltning eller lignende ændre karakter af beboelsesejendom
- Behovet for parkering skal kunne opfyldes på ejendommen, uden at ejendommen bliver domineret af parkering eller mister sit præg af bolig.

3.3. Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1-3 jf. kortbilag 3 og 4. For hvert delområde fastsættes følgende nærmere anvendelser.

Delområde 1:

- Bygning 1 må anvendes til etageboliger
- Bygning 2 kan tillades nedrevet eller anvendes til tæt-lavboliger
- Bygning 3 må anvendes til tæt-lavboliger
- Bygning 5 må anvendes til fællesfaciliteter for områdets beboerne.
- Bygning 7 må anvendes til åben-lav bolig
- Byggefelt e må kun anvendes til tæt-lavboliger eller og fællesfaciliteter for beboerne.
- Byggefelt f må kun anvendes til udestue med balkon til etageboligerne i bygning 1.

Fællesarealerne i delområde 1 må anvendes til friarealer, fælles grønne områder og regnvandshåndtering.

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

Delområde 2:

Delområde 2 må kun anvendes til tæt-lavboliger, haver, fælles friarealer og grønt område samt fællesfaciliteter som veje, parkering, renovation og regnvandshåndtering.

Delområde 3:

Delområdet må kun anvendes til åben-lav boliger samt veje og stier.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

4.1. Indenfor lokalplanområdet må der foretages udstykning i overensstemmelse med nedenstående principper og som vist på kortbilag 3.

Delområde 1:

Indenfor delområde 1 kan de enkelte boliger sokkeludstykes.

Delområde 2:

Indenfor delområde 2 kan tæt-lavboligerne i byggefelt a og b udstykkes med en grundstørrelse svarende til en

byggeprocent på 40.

Hvis tæt-lavboligerne i byggefelt a og b ønskes udstykket som sokkelgrunde, skal de arealer, der på kortbilag 3 er vist som udstykning for boligerne, udlægges til fælles friarealer.

Indenfor byggeflet c og d kan de enkelte boliger sokkeludstykket.

Delområde 3:

Indenfor delområde 3 gælder en mindste grundstørrelse på 700 m², og området kan udstykket i 11 parceller i henhold til udstykningsprincip vist på kortbilag 3.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Delområde 1 og 2

- 5.1. Delområde 1 og 2 har vejadgang fra Dådørvænget som vist på kortbilag 3.
- 5.2. For delområde 1 og 2 skal der anlægges minimum 1,5 parkeringsplads til hver bolig i henhold til kommunens parkeringsnorm. Der skal anlægges minimum 2 cykelparkeringspladser til hver bolig, og de skal etableres, hvor de er let tilgængelige for brugerne.
- 5.3. Der skal anlægges mindst 3 handicapparkeringspladser. Mindst én af pladserne skal være til brug for en minibus.
- 5.4. Der skal forberedes ladestandere til alle parkeringspladser.

Delområde 3

- 5.5. Delområde 3 har vejadgang fra Hjortevænget (400-vejen). Undtaget er parcel 1 og 2, der har vejadgang fra Hjortevænget (600-vejen) som vist på kortbilag 3.
- 5.6. I delområde 3 skal der udlægges 2 parkeringspladser på hver parcel, i henhold til kommunens parkeringsnorm.

Generelt for hele området

- 5.7. Veje skal anlægges med et forløb, der sikrer, at de forbinder de angivne bogstaver A-B og C-D-E som vist på kortbilag 3.
- 5.8. Stier skal anlægges med et forløb, der sikrer, at de forbinder de angivne bogstaver v-w, x-y, z-æ og ø-å som vist på kortbilag 3.
- 5.9. Areal til parkering skal anlægges som vist på kortbilag 3. Stier og parkeringsarealer skal anlægges med permeable belægninger, der er egnet til personer med orienterings- og gangbesvær. Parkeringsarealet må ikke udføres i asfalt.
- 5.10. Udendørsbelysning af ubebyggede arealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal være afskærmet, nedadrettet

og med varme lysfarver – 2700 k.

§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER

Generelt for de bevaringsværdige bygninger og træer. Se også korte beskrivelser af de bevaringsværdige bygninger i redegørelsen fra side 12.

- 6.1. De bevaringsværdige bygninger 1, 3, 5 og 7 som fremgår af kortbilag 4, må af hensyn til arkitektoniske og kulturhistoriske værdier samt klimamæssige hensyn ikke nedrives uden byrådets tilladelse.
- 6.2. Enhver udvendig ændring af bevaringsværdige bygninger kræver tilladelse fra Fredensborg Kommune. Det gælder ændringer ved vinduer, døre, tag og facade.
- 6.3. Karakteren af de bevaringsværdige bygninger skal bevares i henhold til den byggeskik, der var gældende, da bygningen blev opført. Ved udskiftning af bygningsdele skal der skiftes til en udformning og kvalitet (materialevalg og udførelse), der svarer til bygningens byggeskik og -stil.
- 6.4. Bygning 2, der har en bevaringsværdi på 4, kan tillades nedrevet.
- 6.5. Etablering af solcelleanlæg på de bevaringsværdige bygninger er ikke tilladt.

Bygning 1 - Hovedbygning

- 6.6. Ombygning af bygning 1 skal ske indenfor eksisterende bygningsvolumen. Dog må udestuen mod øst nedrives og erstattes af ny udestue med balkon som princippet vist på bilag 1 side 11.
- 6.7. Facader skal udføres som pudsede facader i hvid f.eks. zinkhvid (RAL 9010). Sokkel skal være pudset i farven sort (RAL9005).
- 6.8. Eksisterende vinduespartierne skal udføres med en opsprossning i stil med den, der er vist på bilag 1, side 10. Vinduer og døre skal udføres i hårdttræ eller træ malet med en dækkende maling i en mørkebrun jordfarve.
- 6.9. Der må ikke etableres ovenlysvinduer eller kviste.
- 6.10. Taget skal udføres med sort naturskifer.
- 6.11. Skorstenen skal bevares.

Bygning 2 – Tolængede driftsbygning

- 6.12. Bygning 2 kan tillades nedrevet.

- 6.13. Hvis den eksisterende bygning bevarer, skal den ombygges til tre rækkehuse eller til fælles faciliteter for boligområdet.
- 6.14. Hvis bygningen bevarer, skal facaderne være pudsede facader i hvid f.eks. zinkhvid (RAL 9010). Sokkel skal være pudset i farven sort (RAL9005).
- 6.15. Hvis bygningen bevarer, kan eksisterende vinduespartier i beboelsesrum udskiftes til gulv til loftsvinduer som eksempel vist på bilag 1 side 9. Hvor der laves nye vinduesåbninger skal vinduer være uden opsprosnings.
- 6.16. Hvis bygningen bevarer, må ovenlysvinduer kun etableres som enkelt vinduer og ikke som sammenbyggede vinduespartier, som eksempel vist på bilag 1 side 9. Der kan ikke etableres kviste.
- 6.17. Hvis bygningen bevarer, skal tagbeklædningen udføres af rødt ståltag.

Bygning 3 – trelængede avlsbygninger

- 6.18. Ombygning af bygning 3 skal ske indenfor eksisterende bygningsvolumen.
- 6.19. Facader skal udføres som pudsede facader i hvid eksempelvis zinkhvid (RAL 9010). Sokkel skal være pudset i farven sort (RAL9005).
- 6.20. Eksisterende vinduespartierne skal udføres med den opsprosnings, der er vist ved lokalplanens vedtagelse se bilag 1 side 5 og 7. Hvor der laves nye vinduesåbninger skal vinduer være uden opsprosnings se bilag 1 side 6 og 8.
- 6.21. Der må kun etableres ovenlysvinduer som enkelt vinduer og ikke som sammenbyggede vinduespartier, som vist på bilag 1 side 6 og 8. Eksisterende kviste kan erstattes med ovenlysvinduer, hvis det sker med respekt for bygningens arkitektoniske udtryk. Ovenlysvinduer må ikke være større end 80x140 cm. Der kan ikke etableres nye kviste.
- 6.22. Tagbeklædningen skal udføres af røde matte vingetegl. Der må ikke etableres hverken engoberede tegl eller glasserede tegl
- 6.23. Skorstenen skal bevarer.

Bygning 5 – mindre driftsbygning

- 6.24. Ombygning af bygningen 5 skal ske indenfor eksisterende bygningsvolumen.
- 6.25. Facader skal udføres som pudsede facader i hvid f.eks. zinkhvid (RAL 9010). Sokkel skal være pudset i farven sort (RAL9005). Bindeværks skal være sort (RAL9005).

- 6.26. Der må ikke etableres kviste eller ovenlysvinduer.
- 6.27. Tagbeklædningen skal bestå af røde matte vingetegl. Der må ikke etableres hverken engoberede eller glaserede tegl.

Bygning 7 - Tjenestebolig

- 6.28. Ombygning af bygning 7 skal ske indenfor eksisterende bygningsvolumen.
- 6.29. Facader skal udføres som pudsede facader i hvid f.eks. zinkhvid (RAL 9010). Sokkel skal være pudset i farven sort (RAL9005).
- 6.30. Ovenlysvinduer må kun etableres som enkelt vinduer, som vist på bilag 1 side 13. Kvisten skal bevares eller erstattes af ny tilsvarende kvist som ved lokalplanens vedtagelse. Der kan må ikke etableres yderligere kviste. Ovenlysvinduer må ikke være større end 80x140 cm.
- 6.31. Tagbeklædningen skal bestå af røde matte vingetegl. Der må ikke etableres hverken engoberede eller glaserede tegl.

Beplantning

- 6.32. Træerne og beplantningsbælter angivet på kortbilag 4 er bevaringsværdige 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.
- 6.33. De udpegede træerne og beplantningsbælter må ikke ændres eller fældes uden byrådets tilladelse.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde 1

- 7.1. Bygning 1 har et maksimalt etageantal på to etager.
- 7.2. Der må ikke ske tilbygning til bygning 1. Dog kan den eksisterende udestue nedrives og der kan opføres ny tilbygning i ét plan med mulighed for balkon indenfor byggefeltet f som vist på kortbilag 3.
- 7.3. Bygning 2 har et maksimalt etageantal på én etage.
- 7.4. Bygning 3 har et maksimalt etageantal på én etage.
- 7.5. Bygning 5 har et maksimalt etageantal på én etage.
- 7.6. Bygning 7 har et maksimalt etageantal på 1½ etager med mulighed for udnyttelse af tagetagen.
- 7.7. Der må ikke ske tilbygning til de bevaringsværdige bygninger 2, 3, 5 og 7.

- 7.8. Indenfor byggefelt e vist på kortbilag 3 er det maksimale etageantal 1 uden mulighed for udnyttelse af tagetagen. Der kan opføres maksimalt 330 m² til tre tæt-lavboliger.

Delområde 2

Byggefelt a og b

- 7.9. Bebyggelsen skal opføres indenfor byggefelter a og b
- 7.10. Det maksimale etageantal er 1 uden mulighed for udnyttelse af tagetage.
- 7.11. Den maksimale boligstørrelse af 115 m².
- 7.12. Der kan etableres op til 6 m² sekundært byggeri til de enkelte tæt-lavboliger. Det sekundære byggeri må ligge udenfor byggefeltet, men ikke i skel mod eksisterende omkringliggende naboer.

Byggefelt c og d

- 7.13. Bebyggelsen skal opføres indenfor byggefelter c og d.
- 7.14. Den maksimale etageantal er 2.
- 7.15. Den maksimale boligstørrelse er 120 m².
- 7.16. Der kan inde for byggefelterne etableres op til 6 m² sekundært byggeri til de enkelte tæt-lavboliger.

Fælles for delområde 2

- 7.17. Der kan opføres mindre byggeri til fælles håndtering af renovation.

Delområde 3

- 7.18. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 30% for den enkelte matrikel.
- 7.19. Det maksimale etageantal er 1 uden mulighed for udnyttelse af tagetage.
- 7.20. Den maksimale bygningshøjde er 6 m over det eksisterende terræn, der fremgår af kortbilag 5.
- 7.21. Bebyggelse skal tilpasses terræn. Bebyggelse kan udformes i forskudte planer i sammenhæng med kælder eller niveau-spring langs af bygningen jf. referencefotos på side 8.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

8. Delområde 1 - eksisterende bygninger

- 8.1. Den eksisterende bebyggelse i delområde 1 følger bevaringsbestemmelserne i §6.

- 8.2. Nye vinduesåbninger i eksisterende bygninger skal etableres med vinduer uden opsprosnings jf. bilag 1 side.

Delområde 1 og 2 – nye bygninger

- 8.3. Ny bebyggelse skal opføres i træ. Facadebeklædningen skal have et profil, der skaber en dybde og skyggeeffekt i facaden.
- 8.4. Nye bygninger skal have arkitektonisk udtryk som ladebygning svarende til de indsatte referencebilleder på side 10. Bygningerne skal have få eller ingen udvendige bygningsdetaljer.
- 8.5. Vinduer i beboelsesrum skal etableres som gulv til loftvinduer.
- 8.6. Døre og vinduer skal udføres i træ og males med træbeskyttelse, som enten er transparent eller samme farve som bygningen.
- 8.7. Tage skal udføres som sadeltag med en hældning på mellem 30 og 45 grader og må ikke være afvalmede.
- 8.8. Tagbeklædningen skal udføres med sort tagpap, ståltag i rød, grå eller sort, træ i træets naturlige farve, sedum eller mat vingeteglt i rød eller varm gul. Det må ikke etableres med engoberede eller glaserede tegl.
- 8.9. Der kan etableres ovenlysvinduer på max 80x140 i begrænset omfang se bilag 1 side 9. Der må ikke etableres kviste.
- 8.10. Bygningerne kan etableres med et mindre udhæng, der skaber en overdækning langs huset.
- 8.11. Der skal etableres træterrasse langs de nye rækkehuse.
- 8.12. Sekundært byggeri skal opføres i træ i træets naturlige farver eller farve der svarer til boligen.
- 8.13. Sekundært byggeri skal bygges med sadeltag eller ensidigt fald med 20 grader. Tagbeklædning skal være tagpap eller sedumtag.

Delområde 3

- 8.14. Facader skal udføres i teglsten i lyse gyldne farver eller træ i træets naturlige farve. De to materialer kan kombineres med fordelingen 20-80.
- 8.15. Døre og vinduer skal udføres i træ.
- 8.16. Tage skal udføres som sadeltag med en hældning på mellem 30 og 45 grader og må ikke være afvalmede eller med ensidigt fald på 30 grader.

- 8.17. Tagbeklædningen skal udføres med matte røde vingetegl. Tagstenene må ikke være glaserede eller engoberede.
- 8.18. Sekundære bygninger skal opføres i træ i træets naturlige farver eller farve der svare til boligen.
- 8.19. Sekundære bygninger skal bygges med sadeltag eller ensidigt fald med 20 grader. Tagbeklædning skal være tagpap eller sedumtag.

Generelt

- 8.20. Tagrender, inddækning mm. må ikke indeholde kobber eller zink.

Solceller

- 8.21. Det er tilladt at opsætte solcelleanlæg på tage og/eller på facade når følgende bestemmelser er opfyldt:
- Solcelleanlæg på tage skal have samme hældning som tagfladen og kan være integreret i tagbeklædningen.
 - Solcelleanlæg på tage skal opsættes i ens retning og i en samlet form - én firkantet flade, som placeres med mindst ½ meters afstand til tagryg, -kanter eller facadeafslutning.
 - Solcelleanlæg på facader kan etableres som mindre elementer opsat på facaden.
 - Solcelleanlæg må ikke være blanke og reflekterende.
 - Solcelleanlæg skal udføres med skjulte rør og kabler.
- 8.22. Der må ikke opsættes solcelleanlæg på bygninger med bevaringsværdi.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Ubebyggede arealer, der ikke benyttes som private opholdsarealer, veje, stier, parkering eller renovation skal fremstå som fælles gårdrum, fælles friarealer med beplantning eller som beplantningsbælter mod naboer.
- 9.2. Fælles gårdrum og fælles friarealer skal indrettes med varierende muligheder for ophold og benyttelse, f.eks. legefaciliteter og fælles samlingspunkt.

Beplantning generelt

- 9.3. Der skal plantes minimum 20 solitære træer og 20 buske på de fælles opholdsarealer og i fælles gårdrum jf. kortbilag 5. 14 af træerne af træerne skal fordeles størrelserne på 14-16 og 16-18. 6 træer skal have en minimumsstørrelse på 18-20.
- 9.4. 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.
- 9.5. Hækplanterne skal ved plantning være minimum 2 år og i minimum størrelse på 80-100 cm.

- 9.6. Mindst 90 % af de nye træer og buske skal være hjemmehørende arter, som understøtter biodiversitet og dyreliv. Maksimalt 10 % af træer og buske kan være af arter, der vil trives under fremtidens klimatiske forhold. Det er arter som for eksempel sort valnød, ægte kastanje, tarmvridrøn, tyrkisk hassel og mannaask
- 9.7. 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.
- 9.8. 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. Plante-hullet skal være minimum 3 x større end rodklumpen.
- 9.9. Træerne og buske må ikke plantes dybere end rodhalsen. Plante-hullet tilpasses med en forhøjning af råjord se fig. 1.
- 9.10. Nye buske og klatreplanter skal plantes i et vækstlag med en tykkelse på mindst 0,5 m.
- 9.11. 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.
- 9.12. Ved plantning af ny hæk skal der graves en rende i 40 centimeters bredde og 30 cm dyb. Jorden i bunden af renden skal løsnes så vand kan komme væk fra plante-hullet og planter-nes rødder.

Eksisterende beplantning

- 9.13. Den eksisterende beplantning i beplantningsbælterne og solitære træer, der er markeret på kortbilag 4, skal bevares og løbende suppleres med nye træer og buske.
- 9.14. Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af buske og mindre træer som hyld, hassel, taks og tørst samt større træer som fuglekirsebær, skovfyr, ær, lind eller bøg. Beplantningsbælterne kan suppleres med andre hjemmehørende danske arter.
- 9.15. Beplantningsbælte mod øst skal bevares i minimum 3 meters bredde.
- 9.16. Beplantningsbælte mod nord skal bevares i minimum 2 meters bredde. Det er muligt at etablere vejadgang til parcelhusudstyknin-gen jf. kortbilag 3.
- 9.17. Plantebælte mod vest skal bevares i minimum 3 meters bredde.

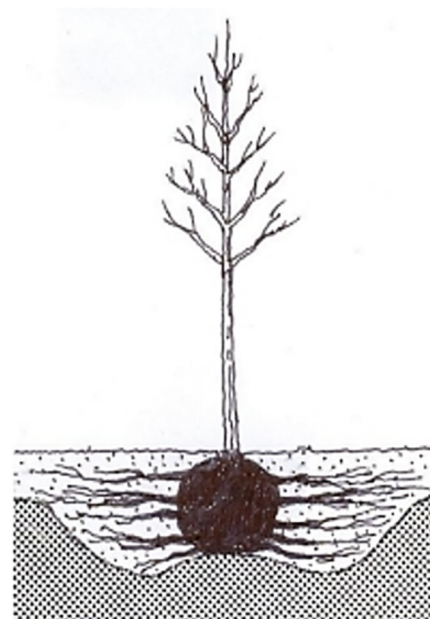


Fig. 5
Plante-hullet skal være mindst 3 gange så stort som rodklumpen for at give rødderne plads til at udvikle sig vandret og nå uden for plante-hullet. Ved gravning af plante-hul skal en lille forhøjning af råjorden formes i bunden af plante-hullet, så rødderne kan hæves en smule og undgår, at træet sætter sig efter plantningen. Dette vil også forbedre afdræningen fra rødderne.

Kilde: Dansk Træplejeforening

- 9.18. Hvis et træ udvikler sig til risikotræ og må fældes, skal det erstattes af et træ af hjemmehørende art som fuglekirsebær, skovfyr, løn, lind eller bøg.

Hegn mod veje, stier og naboer

- 9.19. Hegn mod interne veje, stier og fællesarealer skal etableres som træstakit med en maksimal højde på 1,2 meter eller som levende hegn med en maksimal udvokset højde på 1,6 meter. Det levende hegn skal plantes minimum 0,5 meter inden for skel. Hvis der på den enkelte ejendom etableres hegn som støtte for hækken skal det etableres som et trådhegn med en maksimal højde på 1,2 meter.
- 9.20. I syd skal der ud mod Dådervænget etableres en bøgehæk, som ved fuld vækst ikke må overstige en højde på 1,8 meter. Hækken skal plantes minimum 0,5 meter inden for skel. Hvis der på ejendommen matrikel 1b, Jellerød Karlebo etableres hegn som støtte for hækken skal det etableres som et trådhegn med en maksimal højde på 1,2 meter.
- 9.21. Mod syd, i skel mod ejendommen 1ym, Jellerød Karlebo, skal der etableres et levende hegn med en maksimal udvokset højde på 1,8 meter. Hvis der på ejendommen matrikel 1b, Jellerød Karlebo etableres hegn som støtte for hækken skal det etableres som et trådhegn med en maksimal højde på 1,2 meter.
- 9.22. Mod vest, i skel mod ejendommene 1ahb, 1ahc, 1ahd og 1ahe, Jellerød Karlebo, skal det eksisterende faste hegn i træ bevares. Hegnet må ikke overstige en højde på 1,8 meter. Der kan plantes en levende hæk 0,5 meter fra skel inden på matrikel 1b, Jellerød Karlebo. Det faste hegn skal til stadighed kunne vedligeholdes.
- 9.23. Ved indkørslerne mellem Dådervænget 609 og 611, 607 og 609 samt langs stien mellem Dådervænget 504 og 607 skal der etableres levende hegn i skel. Disse hegn må have en maksimal højde på 1,8 meter.

Terræn

- 9.24. I en afstand af 2 meter fra lokalplanområdets afgrænsning skal terrænet svare til områdets naturlige terræn ved lokalplanens vedtagelse jf. kortbilag 2.
- 9.25. I delområde 2 og 3 må der i forbindelse med byggemodning ske terrænregulering på mere end 0,5 m., for at sikre etablering af vej og sti med god tilgængelighed samt opfyldning af lavning for at sikre området mod ekstremregn jf. kort 6.
- 9.26. Hvis der etableres støttemure ved terrænregulering i forbindelse med veje og stier skal de udføres som kampestensmure.
- 9.27. For at opnå jordbalance i området skal det tilstræbes, at overskudsjord fra afrømning i delområde 1 nyttiggøres til

opfyldning i delområde 2.

- 9.28. Der må ikke uden tilladelse fra Byrådet foretages terrænregulering på mere end +/-0,5 m, når der er byggemodnet, i forhold til det bearbejdede terræn på den enkelte grund jf. kortbilag 5.
- 9.29. Terrænregulering må ikke finde sted nærmere end 1 meter fra skel. Terrænreguleringen skal udformes som naturlige skråninger.

Generelt

- 9.30. Der skal udlægges tilstrækkeligt areal til forsinkelse af regnvand. Der kan etableres åbne render på terræn for at sikre at regnvand ledes til områder med forsinkelse. Placeringen af arealer til forsinkelse af regnvand, der fremgår af kortbilag 5 er vejledende, og arealerne kan flyttes, ændre størrelse og volumen efter nærmere beregninger.
- 9.31. I delområde 3 må befæstelsesgrad ikke overstige 30%.
- 9.32. Der skal afsættes areal til håndtering af renovation/affaldsløsning samt andre nødvendige tekniske anlæg for bebyggelsen.
- 9.33. På de ubebyggede arealer, herunder arealer, indrettet til parkering og lignende, må der ikke ske opbevaring af både, bådtrailere, campingvogne, samt ikke indregistrerede køretøjer.

§ 10 GRUNDEJERFORENINGER

- 10.1. Der skal i forbindelse med udbygning af området stiftes en grundejerforening, med medlemspligt for samtlige ejere i området.
- 10.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, regnvandsbassiner, veje, stier, og fællesanlæg.
- 10.3. Grundejerforeningen skal fastlægge vedtægter, der sikrer, at lokalplanens bestemmelser overholdes. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Fredensborg Kommune.
- 10.4. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Byrådet kræver det.

§ 11 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG

- 11.1. Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger i området, at vejene A-B og C-D-E, stierne v-w, x-y, z-æ, ø-å og parkeringsarealer inkl. pladser til handicapparkering jf. § 5 er

etableret. Herudover skal fælles gårdrum, fælles friarealer, ny fælles beplantning, hæk mod Dådyrvænget samt arealer til regnvandshåndtering (skybrudslavninger) jf. §9 og kortbilag 5 være etableret.

§ 12 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 12.1. Lokalplan LP90 – Ullerødgård, vedtaget af Karlebo Kommune, den 28. januar 1998 ophæves for matr.nr. 1b, Jellerød, Karlebo, ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan K111.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1. 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.
- 13.2. 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.
- 13.3. Mindre lempelser af bestemmelserne kan meddeles som dispensation, hvis de ikke strider mod lokalplanens principper.
- 13.4. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående Lokalplan K111 boligområdet Ullerødgaard til offentlig fremlæggelse.

Fredensborg Byråd, den XX 2025

Thomas Lykke Pedersen

Borgmester

Mads Toftegaard Madsen

Kommunaldirektør

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

Fingerplanen 2019

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde i forhold til Fingerplanen 2019.

Lokalplan K111 med Kommuneplantillæg nr. 12 vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

Lokalplanområdet matr.nr. 1b Jellerød, Karlebo ligger indenfor det stationsnære område omkring Kokkedal Station (1.200 m.) Dette giver mulighed for at planlægge for fortætning af det eksisterende byområde. I et helhedsperspektiv bidrager fortætning af bymidten til at mindske 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.

Ifølge Fredensborg Kommuneplan 2021 (Stationsnærhed – Kystbanen, retningslinje 4) skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Byggeloven/BR18

Lokalplanen er udarbejdet i 2024, hvor BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser med hjemmel i byggeloven. Disse bestemmelser gælder, medmindre forholdene er reguleret i lokalplanen.

Ladestanderbekendtgørelse

I henhold til ladestanderbekendtgørelsen § 5 skal der forberedes ladestander til alle parkeringspladser ved opførelse af nye beboelsesbygninger med flere end 10 parkeringspladser.

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 lokalplansområdet.

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	

Tabel 2: 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	

Tabel 3 - 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 nødvendiggør en ny undersøgelse ifm. vedtagelsen af lokalplansforslaget. 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 3 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 lokalplansforslaget ikke direkte medvirker til, at bygningerne nedrives, men skaber plangrundlaget for en mulig nedrivning, vurderer kommunen ikke, at lokalplansforslaget 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 opmagasinere overfladevand, kan medvirke til, at der sikres flere soleksponeret ynglelokationer 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 landskabslemter. Landskabslementerne 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 lokalplanforslaget 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 lokalplanforlaget. 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.

Naturbeskyttelsesloven §3

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 kommunes vurdering, at tilpasningen ikke medfører negativ tilstandsændring af selve søen

Artsfredningsbekendtgørelsen

Ved fældning af træer skal det forinden undersøges, om træerne fungerer som ynglested eller ledelinje for flagermus. Undersøgelsen skal udføres i den periode hvor flagermusarterne er aktive. Hvis træet/træerne har en hulhed eller et spættehul, kan de kun fældes i perioden fra den 1. september til den 31. oktober. Der kan stilles krav om kompenserende foranstaltninger.

Museumsloven

Museum Nordsjælland har i november 2020 foretaget en arkæologisk forundersøgelse af et 1700 m2 stort areal på Ullerødgaard, matr.nr. 1b Jellerød, Karlebo. Forundersøgelsen havde til formål at undersøge om der var fortidsminder på stedet, som skulle udgraves eller om området kunne frigives til fremtidigt boligbyggeri.

Der blev ikke fundet fortidsminder på stedet. Hele matriklen er derfor – i forhold til arkæologien – frigivet til alle former for jordarbejder.

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

Naturbeskyttelsesloven - Beskyttede naturområder

I den gamle landbohave er der en §3 beskyttet sø. Oprensning og ændringer af søen er reguleret af naturbeskyttelsesloven og skal godkendes af Fredensborg Kommune.

Grundvand OSD

Lokalplanområdet ligger i området med drikkevandsinteresser. Arealanvendelsen ændres fra gårdanlæg til mindre boligområde. Det vurderes at være en ikke grundvandstruende ændring.

Terrænnært grundvand

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 tømre og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Klimatilpasning

Hverdagsregn op til en 5 årshændelse håndteres ved eksisterende afløb til regnvandskloak. Ved større regnhændelser skal regnvandet håndteres i området med mulighed for mindre opstuvning og

forsinkelse af regnvand.

Vandforsyning

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

Spildevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret til Usserød Renseanlæg. I fælles- og separatkloakerede områder føres spildevand og regnvand til renseanlæg.

For at reducere antallet og omfanget af oversvømmelser i Fredensborg Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til kloaksystemet, end det er dimensioneret til. Derfor fastsættes der en maksimal befæstelsesgrad for dele af området. Den maksimale befæstelsesgrad er et udtryk for, hvor stor en andel af et areal, der har tætte overflader, og som må afledes til kloak.

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med fjernvarme i kommunens varmforsyningsplan. Lokalplanområdet er udlagt 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.

Jordforurening / jordflytning

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret hverken V1 eller V2-kortlagt forurening, men lokalplanområdet er områdeklassificeret.

Lokalplanen tilstræber jordbalance, da den muliggør, at afrømmet jord kan anvendes til opfyldning et andet sted indenfor området. Afrømmet jord betragtes som et råstof, da den har til formål at erstatte primære råstoffer, der er nødvendigt for at indrette området til et boligområde og tilhørende infra-struktur.

Overordnet set er der behov for at afrømme jord i den nordlige del af området og opfylde lavninger i den syd- og østlige del af lokalplanområdet. Terrænreguleringerne ses på kortbilag 5 og 6.

Forud for anlægsprocessen, hvor jorden skal flyttes over matrikelgrænser indenfor området eller evt. bortskaffes, skal jorden analyseres. Hvis jorden er lettere forurenet kræver anvendelsen en § 19-tilladelse (iflg. miljøbeskyttelsesloven). § 19-tilladelse kan kun meddeles, hvis anvendelsen ikke medfører en risiko for jord, undergrund og grundvand. Hvis noget af den afrømmede jorden mod forventning skulle vise sig at være kraftigt forurenet, skal det bortskaffes.

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

Læs mere om jordflytning og -forurening på Fredensborg Kommunes hjemmeside.

KORT OG BILAG

Kort 1	Matrikelkort
Kort 2	Eksisterende forhold
Kort 3	Anvendelse
Kort 4	Bevaringsværdier
Kort 5	Terræn og beplantning
Kort 6	Fremtidigt terræn
kort 7	Illustrationsplan
Bilag 1	Byggeri i delområde 1
Bilag 2	Snit



Signaturforklaring



Lokalplangrænse



Matrikel



Eksisterende bebyggelse

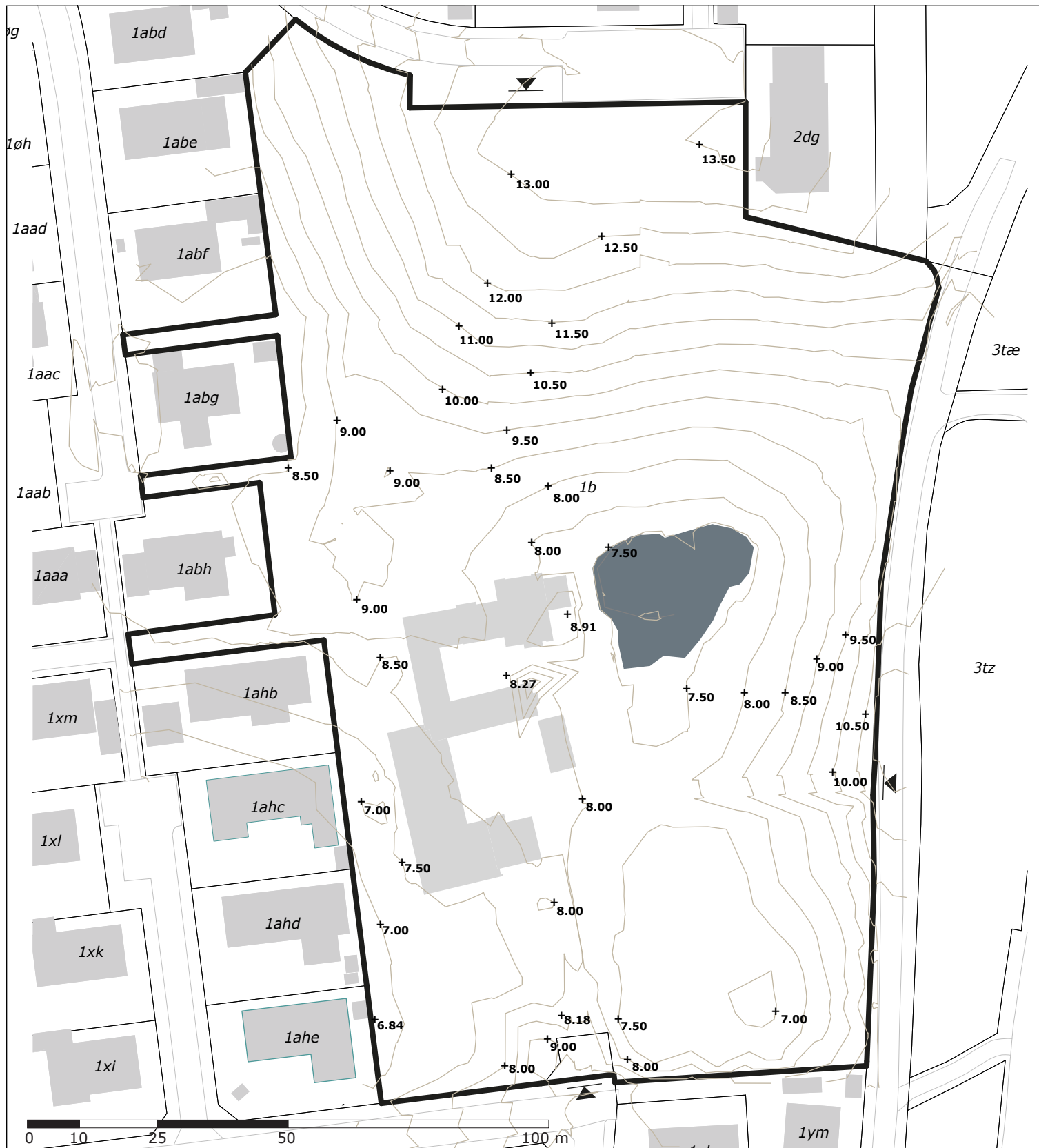


Forslag til Lokalplan K111
Boligområde Ullerødgaard

Kortbilag 1
Mål 1:1000



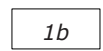
Matrikelkort
Maj 2025



Signaturforklaring



Lokalplangrænse



Matrikel



Eksisterende bebyggelse



Sø / vådområde

— Eksisterende højdekurver (0,5 m) ved planens vedtagelse



Koter på højdekurver



Eksisterende vejadgang



Forslag til Lokalplan K111
Boligområde Ullerødgaard

Kortbilag 2
Mål 1:1000



Eksisterende forhold
Maj 2025

Arealanvendelse
Maj 2025



Signaturforklaring



Lokalplangrænse



Træer, der skal bevares



Matrikel



Sammenhængende beplantning, der skal bevares



Sø / vådområde



Bygning 2 kan nedrives



Bygning 1, 3, 5, 7 skal bevares

Nummer på bygningerne henviser til BBR



Forslag til Lokalplan K111
Boligområde Ullerødgaard

Kortbilag 4
Mål 1:1000



**Bevaringsværdig
bebyggelse og beplantning**
Maj 2025



Signaturforklaring

- | | | | | | | |
|--|-------------------------|---|--------------------------|---|------|----------------------|
|  | Lokalplangrænse |  | Nye solitærtræer |  | 0.00 | Fremtidig terrænkote |
|  | Matrikel |  | Buskbeplantning | | | |
|  | Eksisterende bebyggelse |  | Fremtidig terræn (0,5 m) | | | |
|  | Sø / vådområde | | | | | |
|  | Regnvandshåndtering | | | | | |

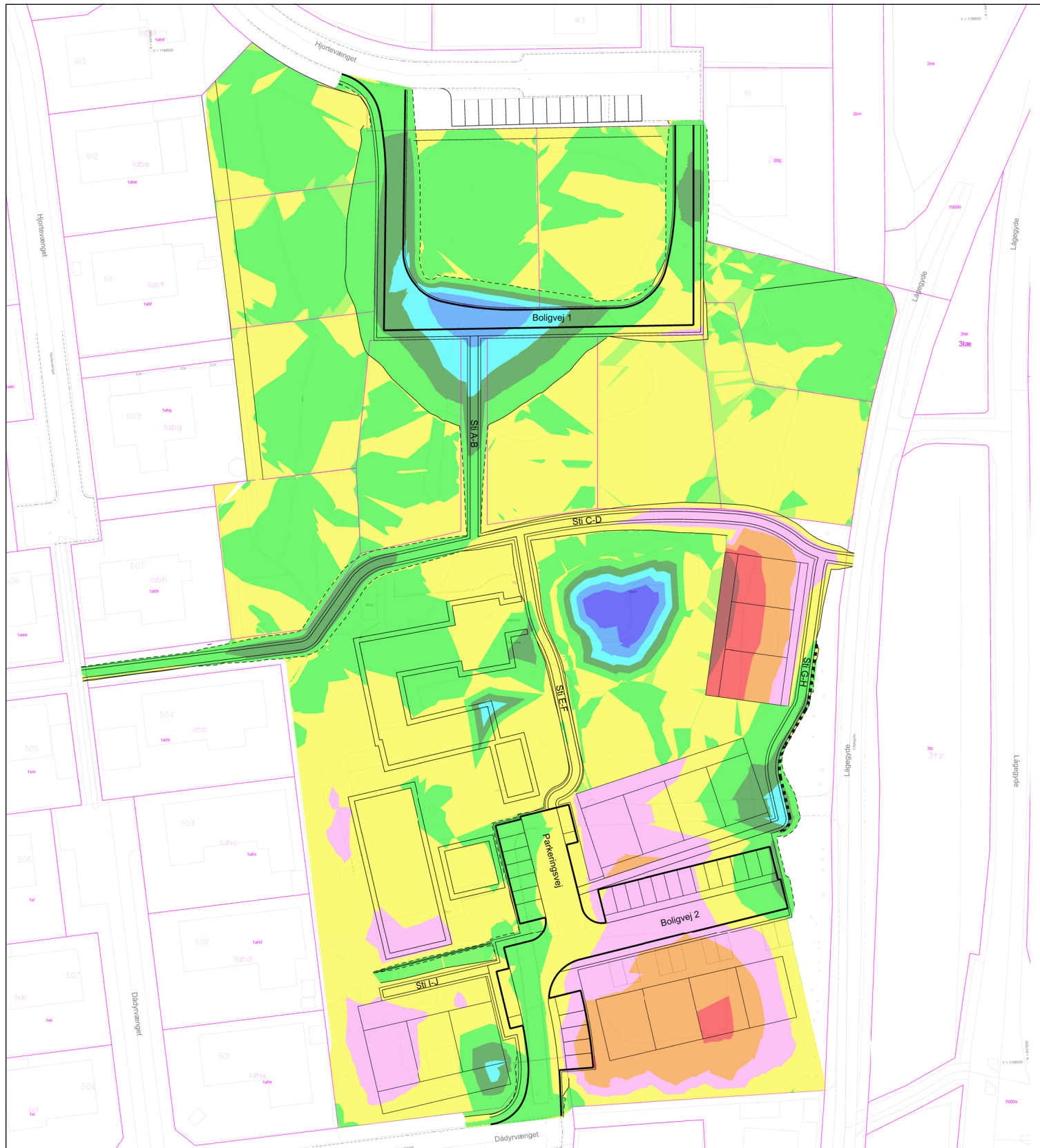


Forslag til Lokalplan K111
Boligområde Ullerødgaard

Kortbilag 5
Mål 1:1000



**Bearbejdet terræn
og ny beplantning**
Maj 2025

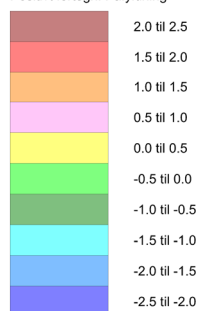


Signaturforklaring

INTERVAL:

Negativt fortegn: Afgravning

Positivt fortegn: Påfyldning



Forslag til Lokalplan K111
Boligområde Ullerødgdard

Kortbilag 6
Mål 1:1000



Fremtidigt terræn
Maj 2025



Forslag til Lokalplan K111
Boligområde Ullerødgaard

Kortbilag 7
Mål 1:1000

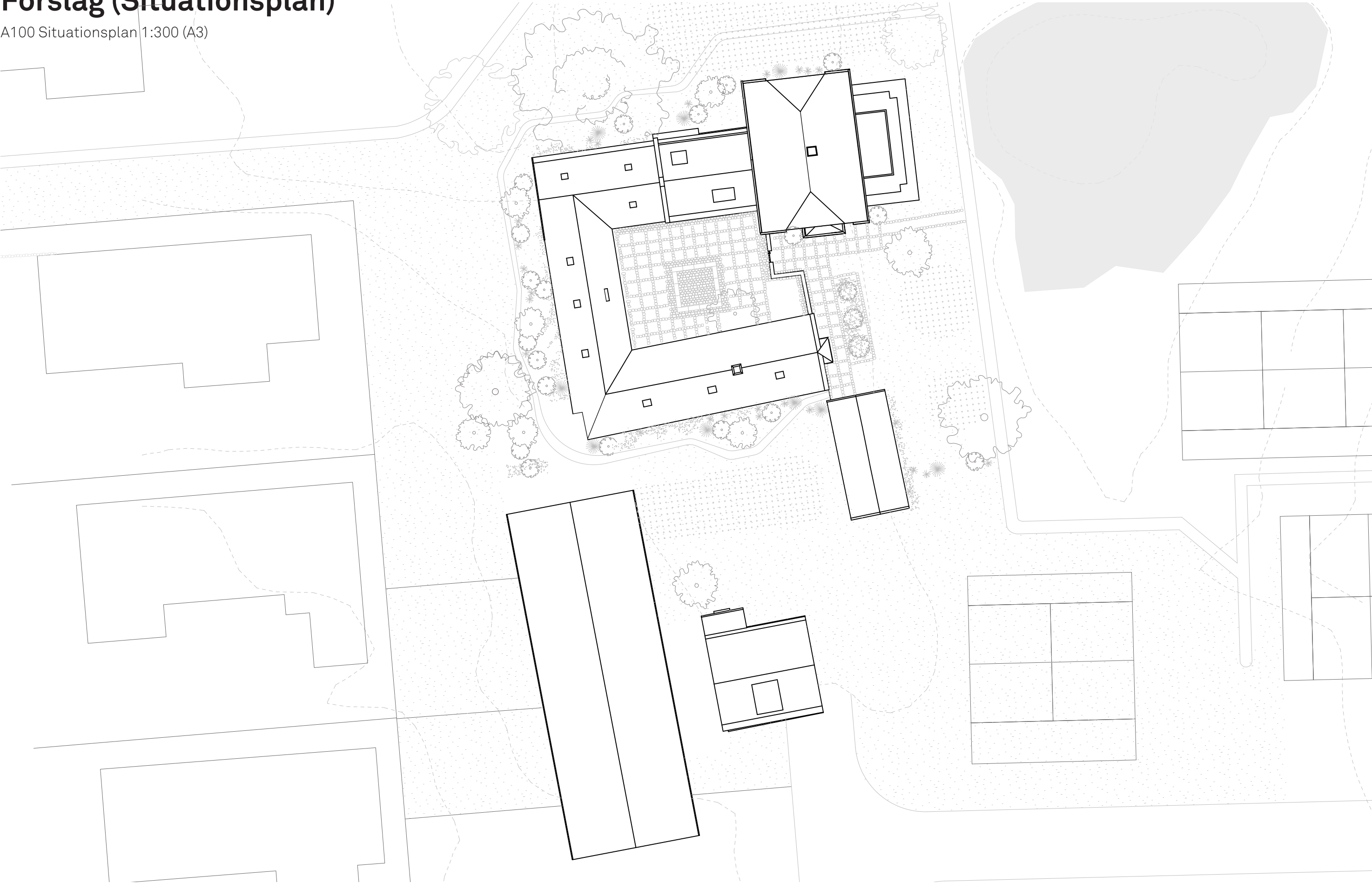


Illustrationsplan
Maj 2025

Bilag 1

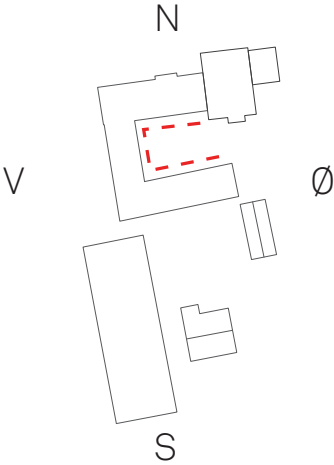
Forslag (Situationsplan)

A100 Situationsplan 1:300 (A3)



Gård facader eksisterende.

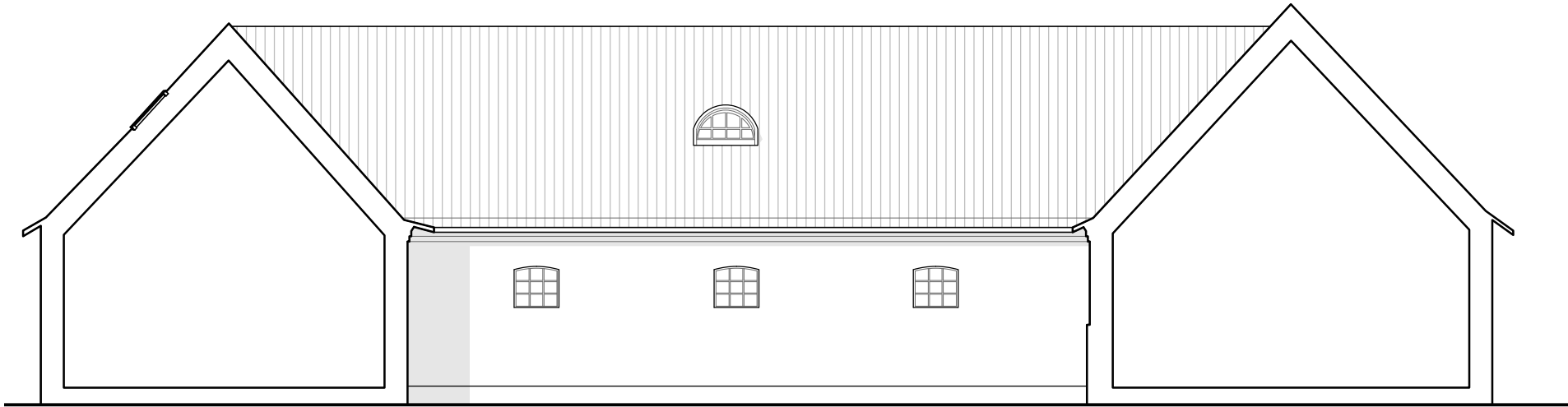
1:100 (A3)



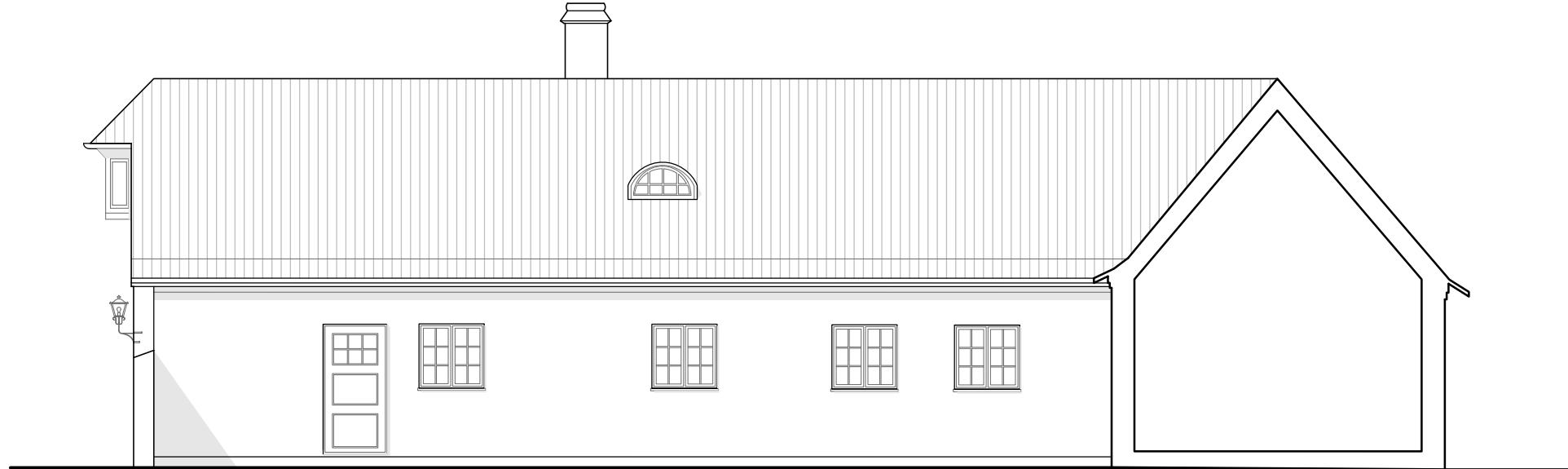
A200 Gårdfacade nord.



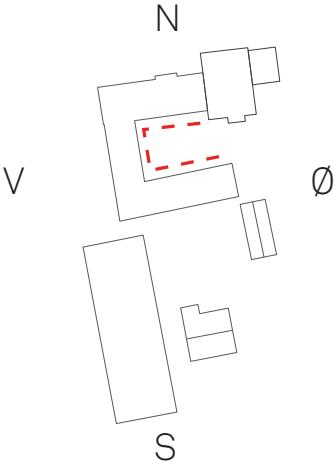
A201 Gårdfacade vest.



A202 Gårdfacade syd.



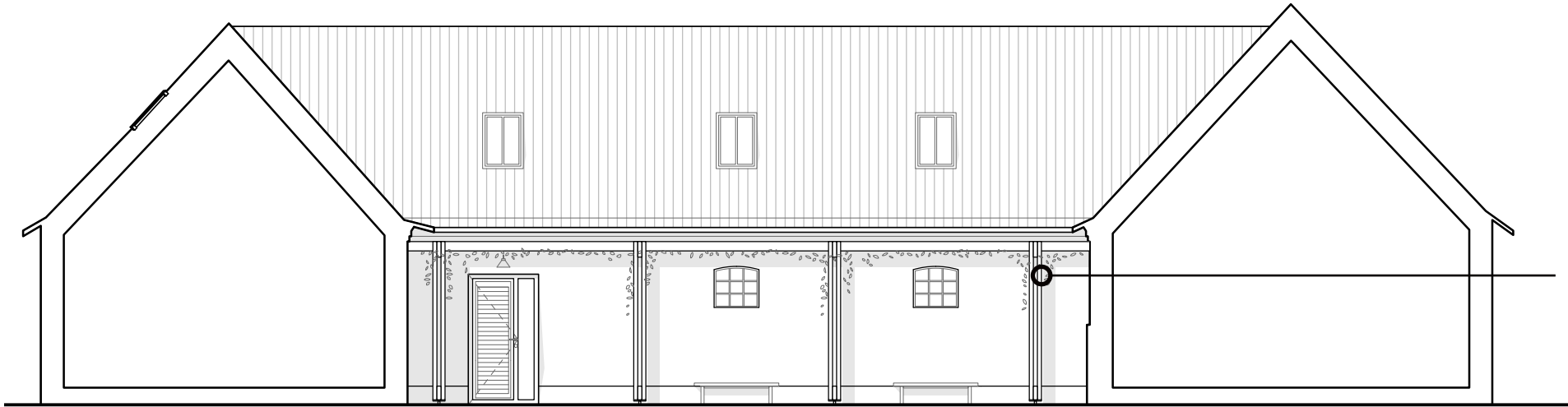
Gård facader ny1:100 (A3)



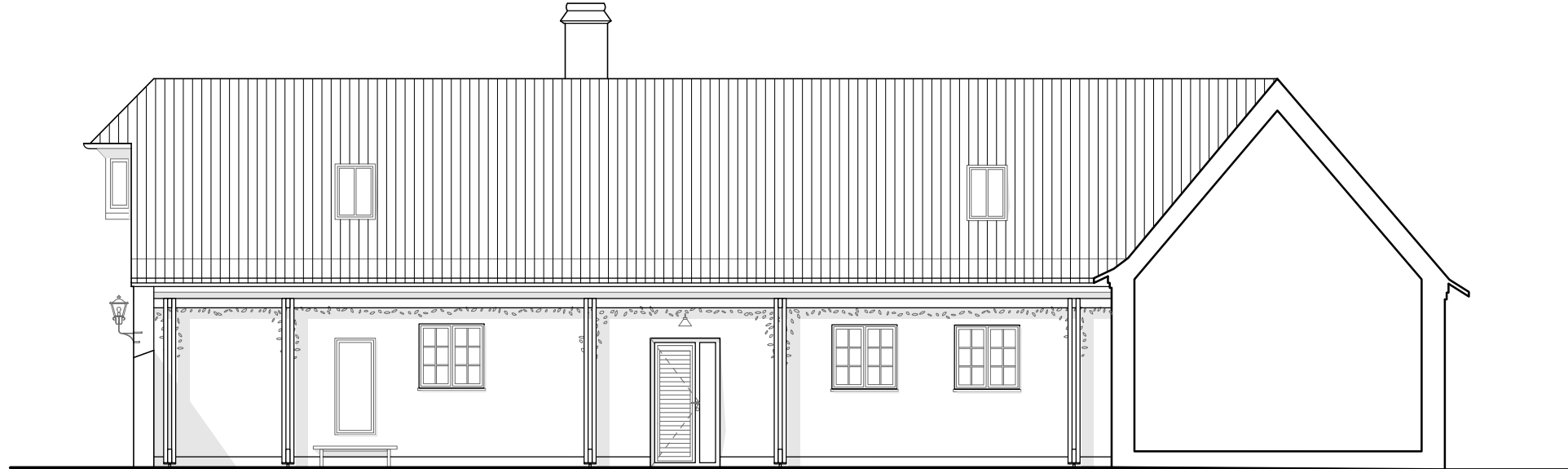
A203 Gårdfacade nord.



A204 Gårdfacade vest.

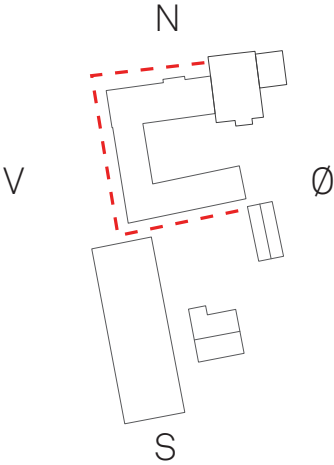


A205 Gårdfacade syd.



Ydre facader eksisterende.

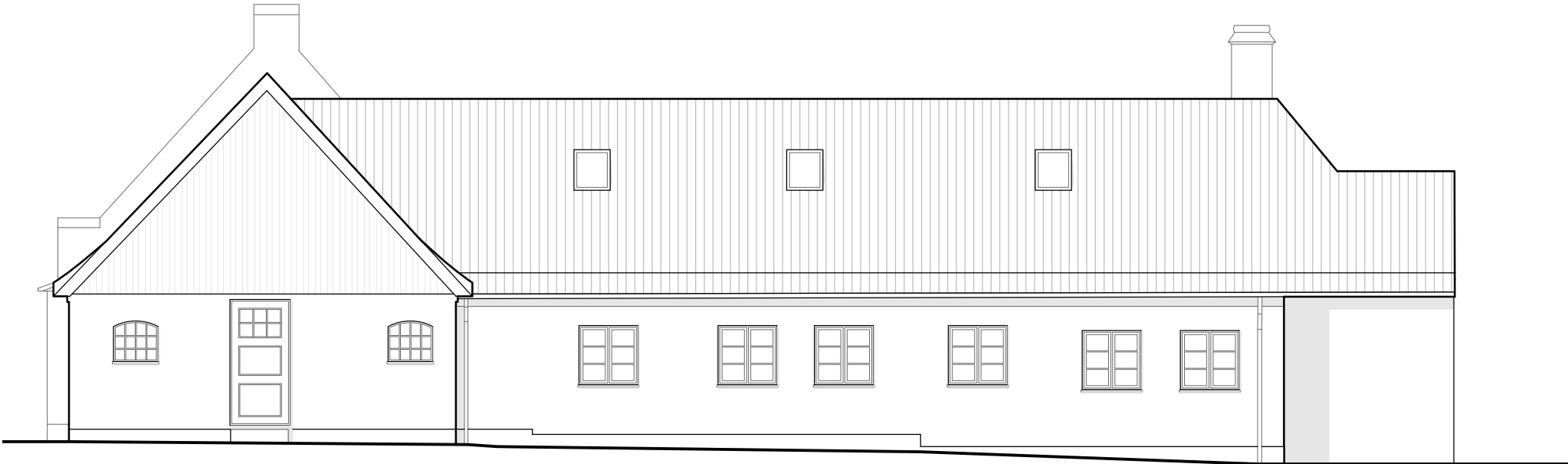
1:100 (A3)



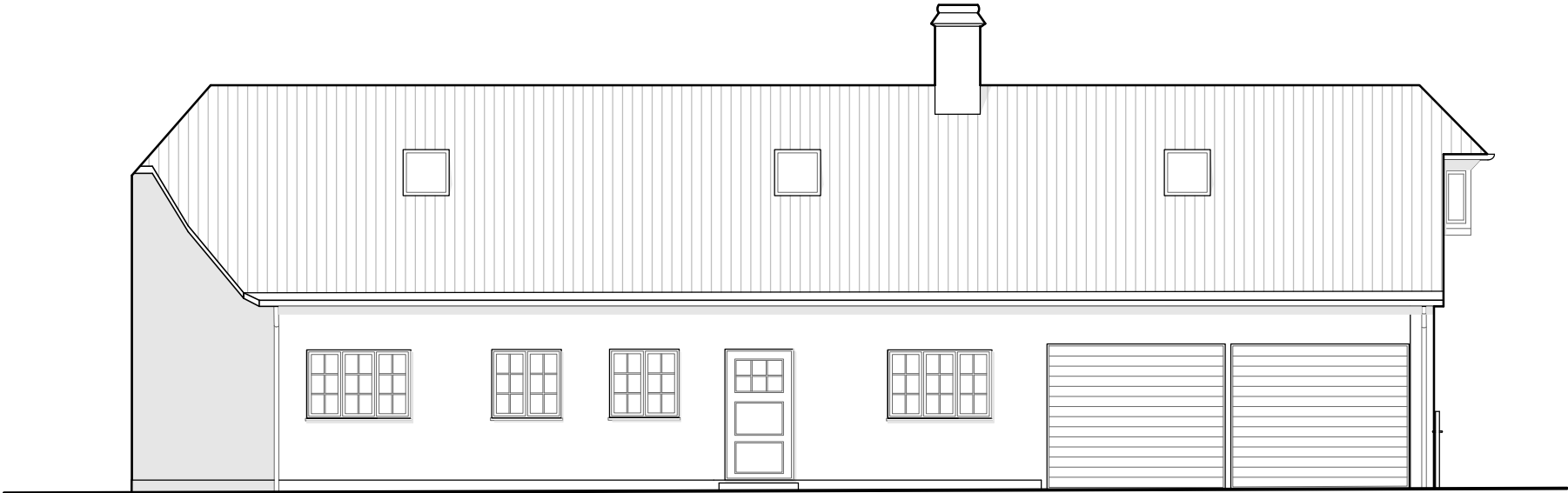
A206 Gadefacade nord.



A207 Gadefacade vest.

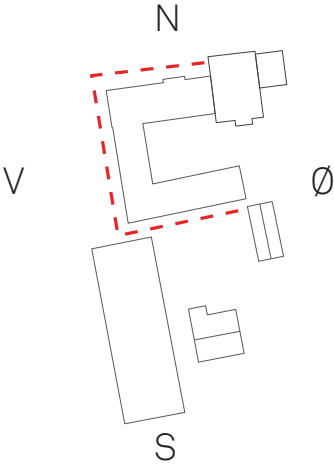


A208 Gadefacade syd.



Ydre facader ny

1:100 (A3)



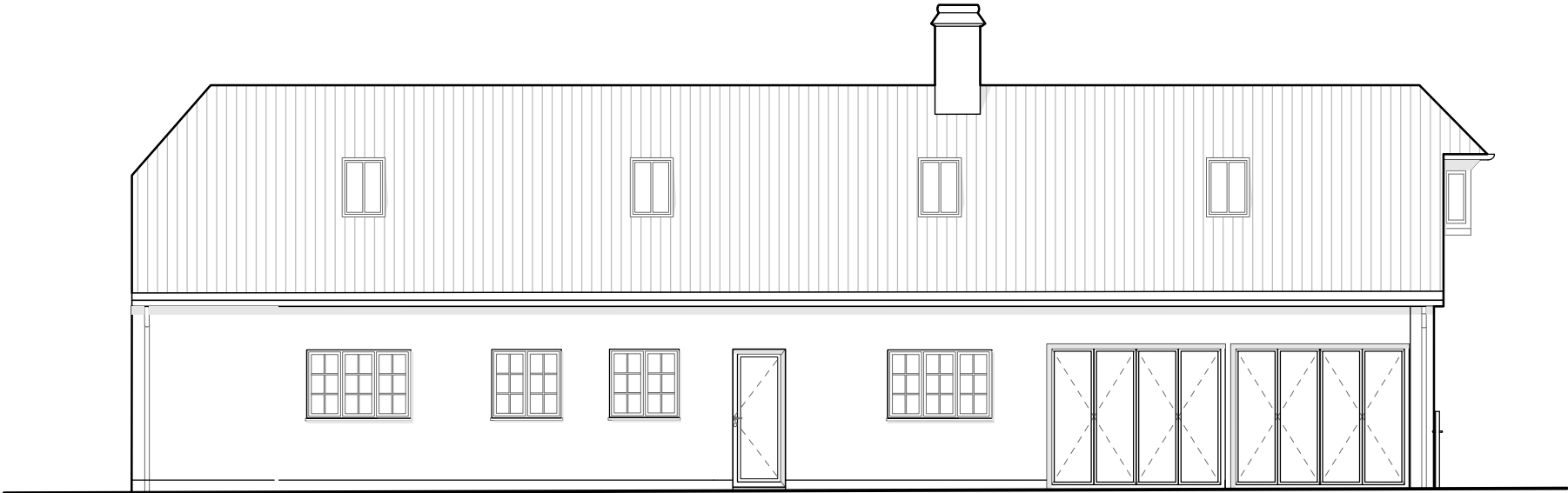
A209 Gadefacade nord.



A210 Gadefacade vest.

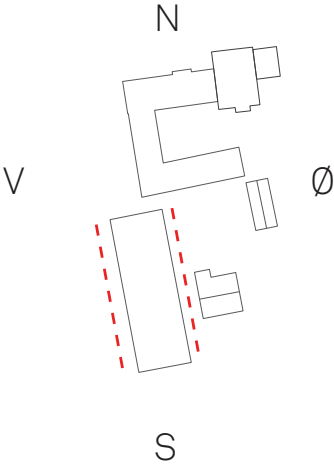


A211 Gadefacade syd.



Facader nye boliger

1:100 (A3)



A212 Gårdfacade ny bolig



A213 Havefacade ny bolig

Den nye længe tager udgangspunkt i den gamle staldbygning med det karakteristiske røde pandepladetag.

Vi forestiller os et rødt pandepladetag med et godt udhæng, der beskytter den røde træfacade.

Hvor døre og vinduer genbruger de samme detaljer og materialekvaliteter fra resten af projektet.

Hovedhus facade eksisterende.

1:100 (A3)



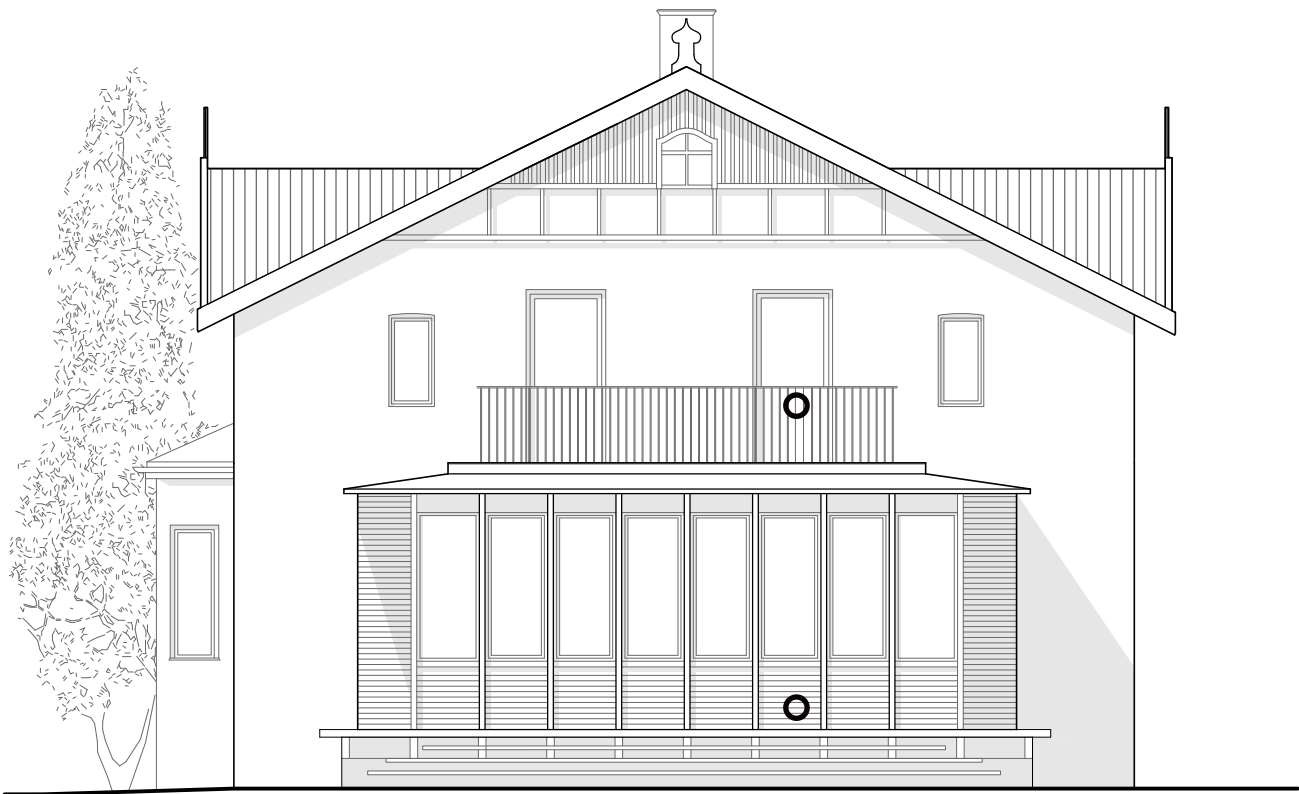
A214 Facade øst hovedhus.



A215 Facade nord hovedhus.

Hovedhus facade ny

1:100 (A3)



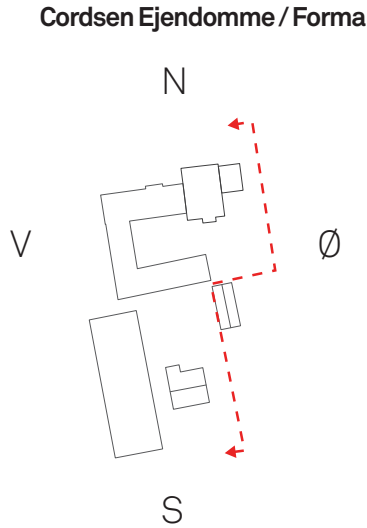
A216 Facade øst hovedhus.



A217 Facade nord hovedhus.

Øst facade/snit

1:200 (A3)



Bygning nr. 7 og den "nye" bygget lade

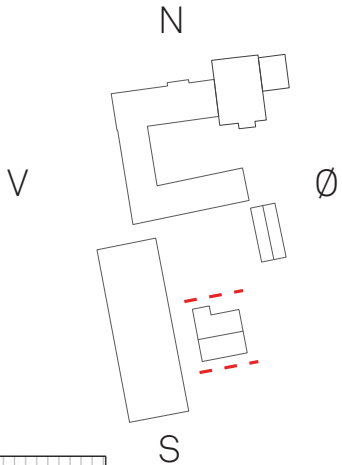
Bygning nr. 3

Bygning nr. 1

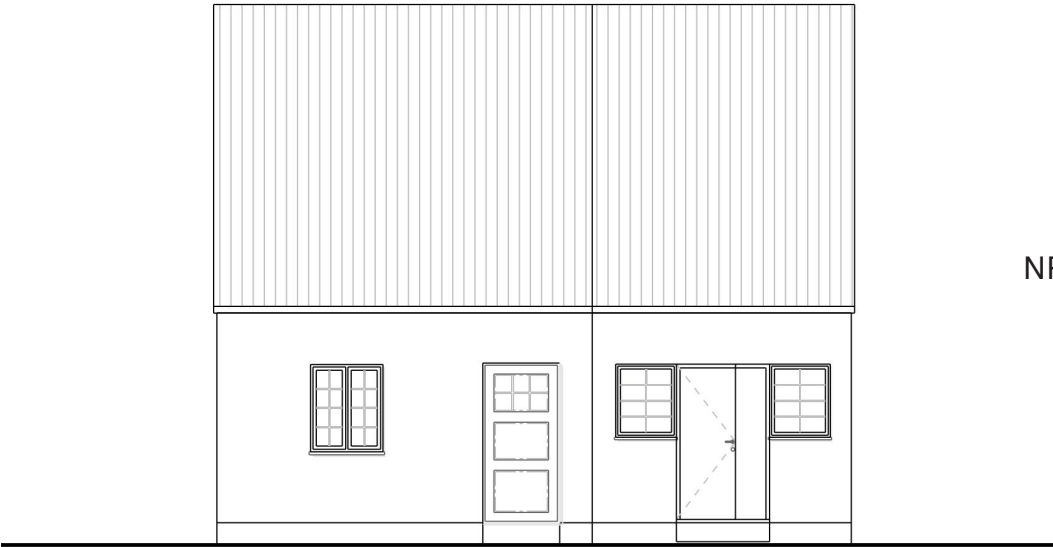
A218 Facade øst fremtidig

Ydre facader bygning nr. 7 Eksisterende og ny.

1:100 (A3)



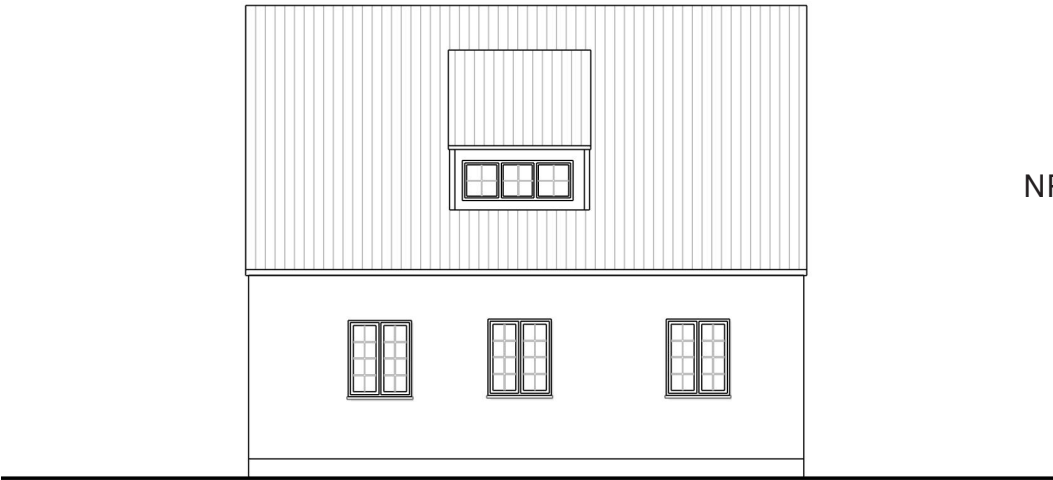
NR. 4 102 Gadefacade nord eksisterende.



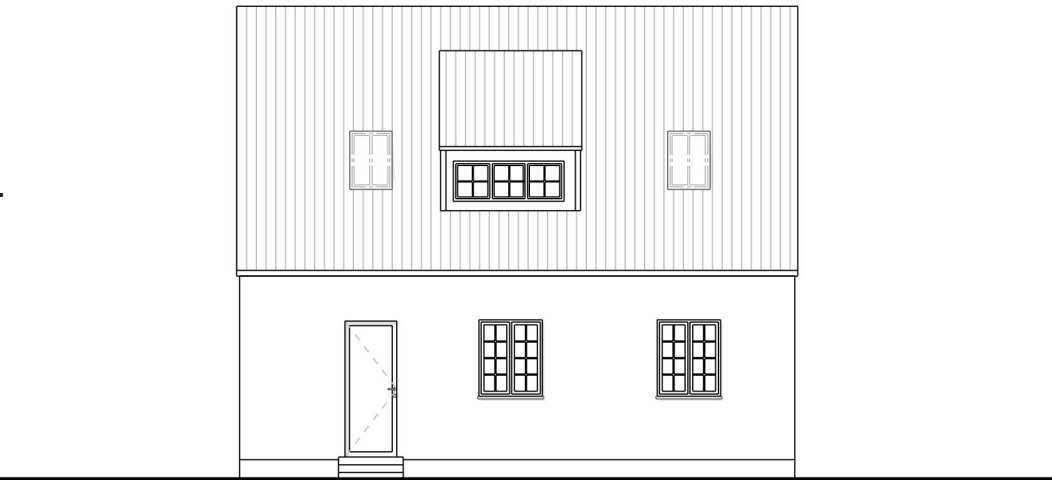
NR.4 100 Gadefacade nord ny.



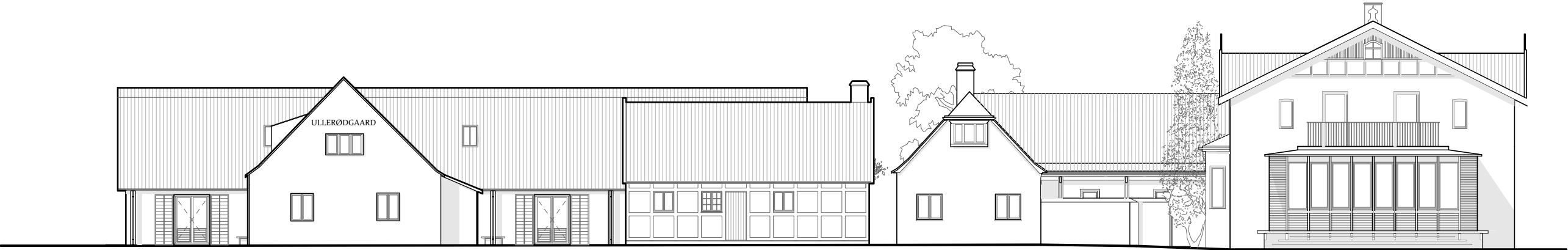
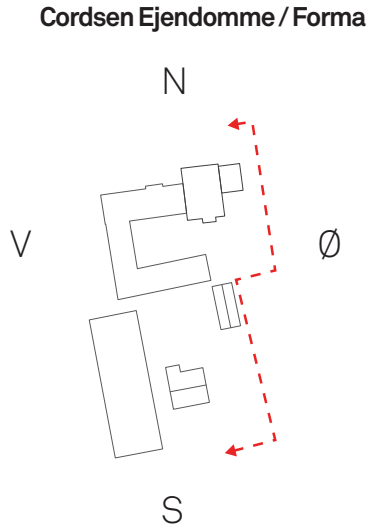
NR.4 103 Gadefacade syd eksisterende.



NR.4 101 Gadefacade syd ny.



Øst Facade/Snit —
1:200 (A3)



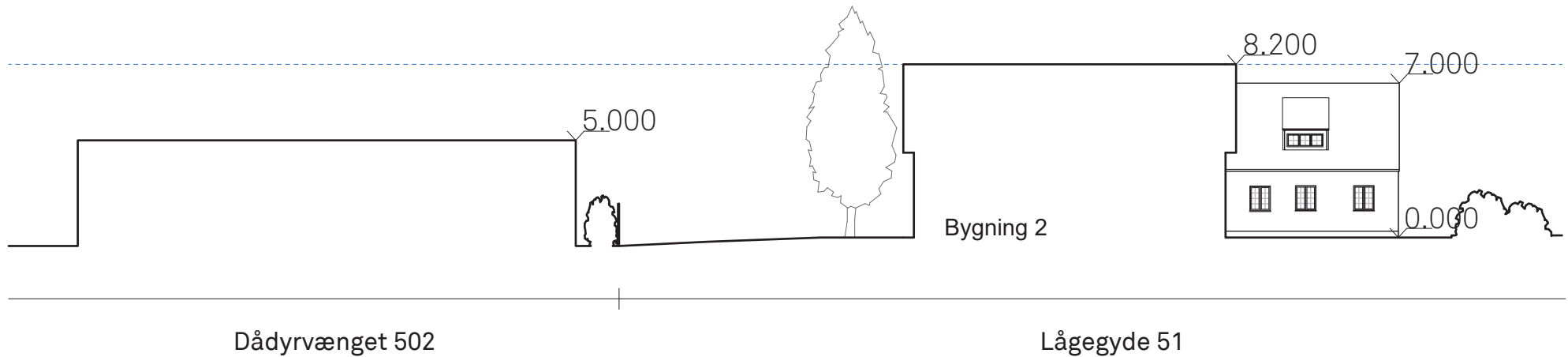
Bygning nr. 7 og den ”nye” bygget ladeBygning nr. 3Bygning nr. 1

A219 Facade øst fremtidig version 2

Bilag 2

Snit i skel

Eksisterende forhold - bygning 2:



Fremtidige forhold - byggefelt e:

