

REFERAT Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) d. 08-09-2025

Mødedato Mandag d. 08. september 2025 kl. 17:00

Mødested Stortrommen

Mødedeltagere Lars Simonsen (B), Tinne Borch Jacobsen (U), Louise Mehnke (A), Carsten Nielsen (A), Thomas von Jessen (C), Bent Fischer-Nielsen (F), Carsten Bo Nielsen (L)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Træffetid.....	4
Beslutning af ny Bekendtgørelse om parkering i Fredensborg Kommune.....	5
Beslutning om dispensation fra lokalplan til nedrivning af bevaringsværdigt hus, Kystvej 17 B.....	8
Beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan K111 for Ullerødgaard og tillæg nr. 12 til Kommun	13
Orientering om servicemål i byggesagsbehandlingen 2. kvartal 2025.....	18
Orientering om ny EU forordning om gigabitinfrastruktur.....	20
Orientering per 8. september 2025.....	22
Sager på vej per. 8. september 2025.....	23
Digitalt underskriftsblad.....	24

Punkt 97: Godkendelse af dagsorden

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Dagsorden godkendt.

Punkt 98: Træffetid

22/28792

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Kl. 17.00 havde Suzanne og Jeppe Skadhauge foretræde i sag nr. 100 ” Beslutning om dispensation fra lokalplan til nedrivning af bevaringsværdigt hus, Kystvej 17 B”.

Punkt 99: Beslutning af ny Bekendtgørelse om parkering i Fredensborg Kommune

25/11895

Beslutningstema

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget skal træffe beslutning om ændring af Fredensborg Kommunes. bekendtgørelse om parkering.

Sagsfremstilling og økonomi

Hvad er en lokal parkeringsbekendtgørelse

Med hjemmel i Færdselsloven § 92, kan Vejmyndigheden for en offentlig vej med samtykke fra politiet træffe færdselsmæssige bestemmelser, som indvirker på vejens udnyttelse eller indretning. Der kan blandt andet træffes bestemmelse om parkering og standsning, herunder om parkeringspladser skal være forbeholdt en given køretøjstype, parkeringsforbud, tidsbegrænset parkering m.v.

Den lokale bekendtgørelse skal offentliggøres på Vejdirektoratets hjemmeside.

Fredensborg kommunes gældende bekendtgørelse om parkering er vedtaget 1. januar 2017.

Hvad motiverer ændring af den gældende parkeringsbekendtgørelse

Ud over enkelte sproglige præciseringer foreslås følgende ændringer i bekendtgørelsen:

Parkering i rabatter

Med den seneste ændring af Færdselsloven, er tidligere generel restriktion om parkering i rabatter ophævet, så det nu kun er forbudt at parkere i midter- og skillerabatter. Det indebærer, at det pt. ikke er forbudt at parkere i de grønne siderabatter langs kommunens veje, medmindre der er et skiltet forbud eller, hvis det er reguleret af andre forhold i Færdselsloven.

Plan- Trafik- og Klimaudvalget har den 30. november 2023 behandlet en sag nr. 147 om emnet og besluttet nedenstående, der foreslås indarbejdet i en ny bekendtgørelse:

1. At kommunens parkeringsregulativ (Bekendtgørelse om parkering i Fredensborg Kommune) revideres, så det ikke indeholder forhold omkring parkering i rabatter.
2. At der arbejdes for at opsætte skiltning om forbud mod parkering på steder, hvor det vurderes hensigtsmæssigt i af hensyn til trafikale- og/eller driftsmæssige forhold.

Langtidsparkering i Nivå

I den gældende bekendtgørelse er det tilladt at langtidsparkere tunge køretøjer i Nivå Center og Nivå Industripark. Da muligheden for at langtidsparkere i Nivå bymidte ophører i forbindelse med den igangværende byudvikling, fjernes denne mulighed i bekendtgørelsen. Desuden ændres Nivå Industripark til Niverød Erhvervspark, som er det korrekte vejnavn i industriområdet.

Autocampere

Fredensborg Kommune oplever at der i nogle tilfælde ønskes at regulere bestemmelser for parkering med autocampere. Autocampere under 3500 kg. behandles dog i Færdselsloven på lige fod med almindelige personbiler og det er derfor ikke muligt at regulere parkering for autocampere særskilt i bekendtgørelsen. For autocampere over 3500 kg. gælder de generelle regler for køretøjer over 3500 kg.

Påhængskøretøjer, trailere mv.

Fredensborg Kommune oplever, at der f.eks. i Kokkedal Industripark langtidsparkeres bådtrailere, campingvogne o.l. Dette forhold var reguleret i den tidligere bekendtgørelse og er medtaget i den nye bekendtgørelse.

Den nye bekendtgørelse

Administrationen foreslår nedenstående ordlyd af den nye bekendtgørelse, som Nordsjællands politi har givet forhåndsgodkendelse til. Efter vedtagelse skal den underskrives af Borgmesteren og af Politiet.

Bekendtgørelse om parkering i Fredensborg Kommune

I medfør af færdselslovens jf. § 92, stk. 1, nr. 1 og § 92 c, stk. 4 fastsættes med samtykke fra politidirektøren ved Nordsjælland Politi følgende:

§ 1. Regler i denne bekendtgørelse finder anvendelse i forhold til køretøjer, der er parkeret på offentlige veje, offentlige parkeringspladser og private fællesveje i byområder afgrænset af færdselstavle E55 ”tættere bebygget område”.

§ 2. Påhængskøretøjer (trailere, campingvogne m.m.) samt motorredskaber og traktorer med tilladt totalvægt under 3500 kg må parkeres i indtil 18 timer, medmindre andet er tilkendegivet ved afmærkning.

§ 3. Motorkøretøjer og påhængskøretøjer med en tilladt totalvægt over 3.500 kg må parkeres i indtil 2 timer, medmindre andet er tilkendegivet ved afmærkning.

Stk 2. Køretøjer nævnt i stk. 1 kan parkere på kommunens anviste parkeringspladser og vejstrækninger til langtidsparkering. Bestemmelserne i stk. 1 gælder ikke for følgende veje, hvor der henvises til langtidsparkering med motorkøretøjer og påhængskøretøjer med en tilladt totalvægt over 3.500 kg:

- Kratbjerg
- Højvangen
- Bakkegårdsvej
- Niverød Erhvervspark
- Kokkedal Industripark

Afgift ved overtrædelse af reglerne

§ 4. Ved overtrædelse af bestemmelserne i denne bekendtgørelse kan der pålægges afgift i medfør af Færdselslovens § 121.

Ikrafttrædelse

§ 5. Denne bekendtgørelse træder i kraft den xx

Stk. 2. Samtidig ophæves bekendtgørelse om parkering i Fredensborg Kommune af 1. januar 2017

Vedtaget af Plan- Trafik- og Klimaudvalget den xx 2025

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Retsgrundlag

Færdselsloven §92

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

Kommunikation

Parkeringsbekendtgørelse offentliggøres efter vedtagelse på vejdirektoratets hjemmeside og på kommunens hjemmeside.

Indstilling

1. At bekendtgørelse beslattes som beskrevet under ”Bekendtgørelse om parkering i Fredensborg Kommune”.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Godkender administrationens indstilling.

Punkt 100: Beslutning om dispensation fra lokalplan til nedrivning af bevaringsværdigt hus, Kystvej 17 B

25/16795

Beslutningstema

Der skal tages stilling til om, der skal gives tilladelse til nedrivning af et sommerhus, der er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen og om der samtidig skal gives byggetilladelse til nyt helårshus.

Sagsfremstilling og økonomi

Nedrivningen

Ejerne af Kystvej 17B i Humlebæk har søgt om tilladelse efter lokalplan H107 til at nedrive et bevaringsværdigt sommerhus for efterfølgende at opføre et nyt helårshus. I SAVE-vurderingen fra 2014 fik sommerhuset en samlet bevaringsværdi på 3.

Der er ikke tidligere givet dispensation til nedrivning af et bevaringsværdigt hus indenfor lokalplan H107 for en del af villaområdet mellem Louisiana og Bjerre Strand. Ansøgningen betragtes som principiel, hvorfor ansøgningen forelægges for udvalget.

Sommerhuset ønskes nedrevet, idet det oplyses, at huset er i meget dårlig stand. Ansøgningen om nedrivning er ledsaget af en rapport: ”Vurdering af tilstand og bevaringsværdi” udarbejdet af Center for Bygningsbevaring i Raadvad. Rapporten konkluderer, at sommerhuset har et stort istandsættelsesbehov, idet taget skal udskiftes og facaderne og fundamentet skal forstærkes. Facadernes træværk er enten udtørret eller råddent. Huset mangler al indvendig aptering i form af køkken og indvendige væg- og loftsbeklædninger, som er fjernet af ejerne i forbindelse med Raadvadcentrets gennemgang af huset. Rapporten er vedlagt som bilag 1.

Tilbage i 2019 søgte ejerne også om nedrivningstilladelse, men administrationen meddelte dengang afslag, idet en Raadvadrapport fra 2019 konkluderede, at der var mulighed for istandsættelse af huset. Rapporten er vedlagt som bilag 4. Ejerne påklagede afgørelsen til Planklagenævnet, der efterfølgende stadfæstede Kommunens daværende afgørelse.

Det nye helårshus

Sammen med nedrivningsansøgningen er der indsendt en ansøgning om opførelse af et nyt helårshus med hævet terrasse og garage. Ejendommen er udlagt i lokalplanen til helårshus så når sommerhuset nedrives skal et nyt hus opføres som helårshus.

Det nye enfamiliehus ønskes opført i én etage med et areal på 174 m². Det ønskes opført med træbeklædte facader og saddeltag belagt med tagpap på lister. Mod øst ønskes etableret en 4,5 m bred hævet terrasse, ca. 10 m fra skræntfoden mod Øresund. Der ønskes også opført en carport/udhus på 27 m² i træ med fladt tag. Tegninger fremgår af Bilag 3.

Det nye hus ønskes placeret i samme område på grunden som det nuværende sommerhus og vil fremstå i træ med sort paptag, svarende til det eksisterende sommerhuses materialer. Den nye bolig er dog ca. 1 m højere og 84 m² større end sommerhuset.

Det nye hus medfører en større visuelle ændring på grunden pga terrænregulering, husets større omfang og en placering, der går tæt på både det nordlige og sydlige skel. Husets placering 2,5 m fra nordskel medfører en del terrænregulering ved afgravning af jord, som nødvendiggør at der etableres støttemur. Bebyggelsens placering af garagen i sydskel og husets placering 2,5 m fra nordskel medfører, at grunden vil fremstå mere kompakt og tæt udnyttet i modsætning til de nuværende forhold, hvor der er bedre afstand mellem bebyggelsen og skel.

Ejendommen

Ejendommen ligger i byzone og har et grundareal på 1.387 m². Sommerhuset er opført som en chaufførbolig til Kystvej 17 og efterfølgende tilbygget. Ved en senere udstykning af Kystvej 17 er huset fysisk flyttet til den nuværende placering. Boligarealet udgør 90 m² og kælderen er på 40 m². Huset er opført delvist i fuldtømmer og delvist beklædt med halvrunde planker og med tag belagt med sort tagpap.

Sommerhuset ligger på en koteletgrund i anden række til Kystvej og i første række til Øresund.

På strækningen fra Louisiana til Sletten blev der opført store sommervillaer efter kystbanens anlæggelse. Huset er en del af sommerhusbebyggelsen, der blev opført på Kystvej før og efter 1. verdenskrig.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. H107 for en del af villaområdet mellem Louisiana og Bjerre Strand i Humlebæk fra 2014.

Sommerhuset er kendt bevaringsværdigt i lokalplanen.

Efter lokalplanens § 1, er formålet med denne

- at fastholde området karakter af villaområde
- at sikre området særlige naturværdier bl.a. kystskrænterne
- at sikre området bevaringsværdige bygninger
- at understøtte mulighed for bæredygtige og klimamæssige løsninger

Nedrivningen og nybyggeriet kræver tilladelse fra følgende bestemmelser:

§ 7, stk. 10: *For ejendomme på Gl. Strandvej nr. 15-45 samt Kystvej nr. 1-31C gælder, at der ikke må placeres bebyggelse og anlæg nærmere skrænttop end 12,6 m.*

§ 8, stk. 2: *Bevaringsværdige bygninger i området må ikke nedrives uden tilladelse fra Fredensborg Kommune.*

§ 8, stk. 3: *Enhver ændring af bevaringsværdige bygninger i det ydre ved ombygning eller tilbygning kræver tilladelse fra Fredensborg Kommune. Det gælder ændringer ved vinduer, døre, tagmaterialer eller overfladebehandling.*

Ved skade eller brand skal en bevaringsværdig bygning genopføres med samme placering, udformning og materialer.

Bestemmelserne i § 8 i lokalplan H107 er kompetencenormer som betyder, at bebyggelsen som udgangspunkt ikke må nedrives, ombygges eller tilbygges, men at Kommunen under konkrete omstændigheder kan give tilladelse til nedrivning eller ombygning. Bestemmelsen medfører, at ejerne ikke har en umiddelbar ret.

Området er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje.

Naboorientering

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering til de nærmeste 4 grundejere samt til Bevaringsforeningen "Fredensborg" og Museum Nordsjælland.

Fredensborg Kommune har modtaget kommentarer fra alle 4 grundejere og fra Bevaringsforeningen, bemærkningerne er i sin helhed vedhæftet, Bilag 2.

Bevaringsforeningen og ejer af strandgrunden matr. nr. 4 l Krogerup har ingen bemærkninger til ansøgningen.

De øvrige 3 naboer har sendt bemærkninger.

Ejerne af Kystvej 17A vurderer, at bedre vedligehold kunne have sikret bygningen mod nedrivning. De kan acceptere det nye hus, forudsat, at det opføres som ansøgt, herunder taghøjden.

Ejerne af Kystvej 19 vurderer, at manglende vedligehold ikke bør føre til en tilladelse til nedrivning. De kan acceptere det nye hus hvad angår beliggenheden og størrelsen, under forudsætning af, at huset opføres som ansøgt, at skelbeplantningen syd for garagen bevares og der sker fornyelse af kloakeringen uden om deres ejendom.

Ejerne af Kystvej 17 er imod nedrivningen, idet de vurderer, at huset skulle have været vedligeholdt og at det fortsat besidder en betydelig kulturværdi. De vurderer også, at det nye hus ikke opleves, at være i overensstemmelse med det nuværende hus i udtryk, højde og skala. Det understreges, at en tilladelse til nedrivning bør gøres betinget af, at der godkendes et nyt projekt samtidigt.

Partshøring af ejerne

I den efterfølgende partshøring har ejerne tilkendegivet, at der vil blive etableret ny kloakering direkte til Kystvej og derved imødekomme nogle af naboernes bemærkninger.

Administrationens vurdering

Nedrivningen

Administrationen vurderer, at bevaringsværdige bebyggelser som udgangspunkt skal vedligeholdes og istandsættes, og det er i overensstemmelse med gældende praksis, at der bliver givet afslag til nedrivning, når istandsættelse er mulig.

I forbindelse med sagsbehandlingen bemærker administrationen at de fremsendte rapporter om bebyggelsens bevaringsværdi og tilstand, som ansøger har fået udarbejdet af en uvildig rådgiver (Center for Bygningsbevaring i Raadvad), viser en udvikling i husets tilstand fra 2019 og til den nyeste fra 2024.

Det er administrationens vurdering ved sammenligning af Rådvadcentrets to rapporter, at bygningens tilstand er forværret i løbet af de sidste 5 år og at tilstanden både skyldes "tidens tand" og at bygningen ikke er blevet tilstrækkeligt vedligeholdt i overensstemmelse med anbefalingerne i rapporten fra 2019.

Det vurderes i rapporten fra 2024, at størstedelen af husets tag og vægge skal udskiftes og der skal ske væsentlig istandsættelse af de øvrige bygningsdele. Der skal derfor udføres en så stor renovering af huset, at der kan sættes spørgsmålstegn ved hvor meget af det oprindelige hus der vil være tilbage.

Det nye helårshus

I tilfælde af at der gives tilladelse til en nedrivning, kan administrationen anbefale materialevalget, beliggenheden og det visuelle udtryk på det nye enfamiliehus som ansøgt.

Idet lokalplanen angiver, at ny bebyggelse skal genopføres med samme placering, udformning og materialer kan det ansøgte boligareal på 174 m² ikke umiddelbart anbefales. Det nye hus vil være næsten dobbelt så stort som det nuværende sommerhus og dermed bliver det vanskeligere at argumentere for et hus med den størrelse har samme placering og udformning som det oprindelige. Det skal også ses i sammenhæng med at den ønskede størrelse på huset vil medføre at huset skal opføres tæt ved flere skelgrænser for at kunne indpasses på grunden og dermed også vil medføre mere terrænarbejde. Lokalplanen udlægger dog også ejendommen til helårsbebyggelse fremfor det nuværende sommerhus og det er derfor naturligt at det kan bør tages med i betragtning i vurderingen af huset fremtidige størrelse. Samtidig er det muligt indenfor lokalplanens rammer, at etablere tilbygninger til de bevaringsværdige huse, såfremt bevaringsværdien ikke forringes.

Administrationen kan oplyse at man vil kunne give tilladelse til et større hus end det nuværende, idet et nyt hus vil skulle anvendes som helårshus, men det anbefales, at husets areal reduceres med ca. 30 m². Denne reduktion vil medføre færre terrænændringer, mindre tæthed på grunden og give mulighed for at opføre en større sekundær bebyggelse (carport). Den hævede terrasse mod Øresund skal dog reduceres, så den ikke placeres nærmere end skrænttoppen end 12,6 m i overensstemmelse med lokalplanen.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Retsgrundlag

Planloven § 19 og 20

Lokalplan H107

Kompetence

Plan, Trafik- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At der tages stilling til, hvorvidt der skal gives tilladelse til nedrivning af sommerhuset
2. At administrationen, forudsat der under pkt. 1 gives tilladelse til nedrivning, kan give byggetilladelse til det nye helårshus som ansøgt på betingelse af at der indsendes et revideret projekt, hvor arealet er reduceret med ca. 30 m² til ca. 144 m².

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Et flertal i udvalget 6 - B, C, A, C, F og Tinne Borch Jacobsen (U) beslutter i forhold til indstillingspunkt 1 og 2 at der ikke gives tilladelse til nedrivning af sommerhuset og fastholder overholdelse af gældende lokalplan.

Imod stemmer L og bemærker at byrådet tidligere har bestemt, at kun huse opført før 1.1.1940 skulle SAVE vurderes. Huset er alene blevet SAVE vurderet og registreret, fordi huset tidligere har været fejlregistreret som opført før 1.1.1940. Aktive Liberale mener, at fejl skal rettes, hvorfor SAVE registreringen bør slettes.

Bilag

Bilag 1 Raadvad-rapport 2024

Bilag 2 Bemærkninger efter naboorientering og partshøring af ejer

Bilag 3 Eksisterende forhold og projekt

Bilag 4 Raadvad Rapport fra 2019

Punkt 101: Beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan K111 for Ullerødgaard og tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021

25/17958

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan K111 for Ullerødgaard samt tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021.

Sagsfremstilling og økonomi

Byrådet besluttede på byrådsmødet den 26. maj 2025, punkt 49 (link [Byrådet dagsorden](#)),

at vedtage forslag til Lokalplan K111 for Ullerødgaard samt Kommuneplantillæg 12 til offentlig fremlæggelse.

Lokalplanens formål

Lokalplan K111 for Ullerødgaard har til formål, at fremme en harmonisk og bæredygtig udvikling af ejendommen Ullerødgaard i Kokkedal til boligområde med 34 boliger. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal beskytte områdets arkitektoniske og landskabelige værdier, og regulerer ny bebyggelsens placering, omfang, udseende og sammenhæng med naboområderne. Den fastlægger desuden krav til etablering af friarealer, beplantning, parkeringspladser, interne vej- og stiforbindelser samt løsninger til klimasikring og affaldshåndtering. Lokalplanen sikrer desuden mulighed for omdannelse af det eksisterende gårdanlæg til seks boliger og giver mulighed for nedrivning af en enkelt ladebygning med bevaringsbestemmelse fordi den ikke egner sig til boliger.

Offentlig høring

Forslag til Lokalplan K111 og Kommuneplantillæg 12 var i 8 ugers høring, og der blev afholdt borgermøde i høringsperioden, hvor der er indkommet i alt 19 høringssvar. Forslag til Lokalplan K111 og Kommuneplantillæg 12 fremgår af Bilag 1 og 2. Høringssvarene fremgår i deres helhed af Bilag 3 og med administrationen bemærkninger i Høringsnotatet Bilag 4.

Resume af høringssvarene

Kort opsummering af indholdet i høringssvarene:

Vejadgangsvej, vejforhold og parkeringspladser

- Det øgede antal boliger gør det nødvendigt at få vejadgang via Lågegyde. Der er generelt et ønske om, at kommunen (på politisk niveau) går i dialog med Hørsholm Kommune om, at Lågegyde benyttes som adgangsvej for hele eller dele af bebyggelsen.
- Der er en stor bekymring for den øgede trængsel på Hjortevænget og Dådyrvænget.
- Der er bekymring for, at trafikikkerheden forringes, at risikoen for påkørsel af børn og husdyr øges, samt at støj og slid på vejene forværres.
- Der er bekymring for, at der er krav om for få parkeringspladser, og der er et forslag om, at vejbredden øges, så der er mulighed for gæsteparkering langs vejene, eller at der udtages en parcel til gæsteparkering.
- Der er forslag om ændring af belægningen på overkørsler mellem Ullerødgård, Ullerødgårdsvej og Dådyrvænget på grund af støjgener.
- Der er forslag om hastighedsdæmpende foranstaltninger på Dådyrvænget, hvor der allerede i dag er en oplevelse af, at der køres for stærkt.
- Der er ønske om, at det kræves, at al arbejdskørsel sker via Lågegyde.

Antal af boliger

- Der er utilfredshed med at antallet af mulige boliger stiger fra de 20 i den nuværende lokalplan til 34 i den nye lokalplan.
- Der er utilfredshed med, at nogle af boligerne kan bygges i 2 etager.
- Der er bekymring for forringet dagligdag, trivsel, privatliv og værdien af egen ejendom på grund af øget befolkningstæthed, menneskeskabt støj, trafik, lys fra biler og øvrig forstyrrelse i privatlivets fred.
- Der er bekymring for en høj bebyggelsesprocent.
- Der er bekymring for indkigsgener mellem parcellerne og mellem sti og eksisterende parceller.

Materialer til byggeriet

- Der er en undren over krav om byggeri i træ til facader, vinduer og terrasser, da det skal vedligeholdes oftere og kan fremstå uensartet.

Terrænforhold, støttemure og indkigsgener

- Der er bekymring for, at støttemure kan blive op til 1 meter, og at det kan skabe indkigsgener for Hjortevænget 600-veje.

Afvanding og overfladevand

- Der er bekymring for, at ny bebyggelse ved Hjortevænget kan afstedkomme problemer med overfladevand ved Hjortevænget 600-vejen på grund af niveauforskellen.

Beplantning

- Der er et ønske om, at der i ny beplantning er fokus på at benytte ikke allergi-udløsende planter.
- Der er utilfredshed med, at der er fældet beplantning i området.

Cykelstier

- Der er en bemærkning om, at den tværgående hovedsti er svær at aflæse på kortbilag 3, og at der ikke er stillet krav til omfang og kvalitet af stien.

Afgrænsning af lokalplanområdet

- Der er et ønske fra Dådørvænget 503 om, at lokalplanafgrænsningen for den eksisterende lokalplan fastholdes, så de 4 boliger Dådørvænget 501–504 indgår i den nye lokalplan.

Administrationens bemærkninger

Vejadgang

I de fleste høringssvar er der udtrykt ønske om, at der genoptages en dialog med Hørsholm Kommune om mulighed for vejadgang via Lågegyde til det nye boligområde – som minimum for de boliger, der ligger tættest på Lågegyde. Både bygherre og administrationen har tidligere haft dialog med Hørsholm Kommune, som har afvist muligheden med henvisning til Lågegydes status som en del af det overordnede vejnet og hensyn til trafiksikkerhed.

Administrationen vurderer samtidig, at muligheden for at friholde den gamle adgangsvej til området via Lågegyde vil kunne omdannes til en reel cykelsti uden blandet trafik som det ses i dag. Dette vil som udgangspunkt give en mere trafikssikker situation for de bløde trafikanter i dette område. Cykeltrafikken forventes i øvrigt at stige, da der planlægges for en sti gennem lokalplanområdet der vil forbinde de nuværende boligområder med Lågegyde, der tilbyder nye forbindelser for de bløde trafikanter.

Vejforhold og parkeringspladser

Der er i mange høringssvar fremsat bekymring for øget trafik og utilstrækkelig parkering. Lokalplanen stiller krav om to parkeringspladser pr. parcelhusbolig og 1,5 pr. rækkehusbolig, i overensstemmelse med kommunens parkeringsnormer. Det afspejler områdets karakter som stationsnært boligområde, hvor andelen af biltrafik forventes at være lavere pga. områdets stationsnære placering. Øvrige forhold vedrørende vejstandard, hastighed og belægningsændringer på eksisterende veje reguleres ikke i lokalplanen.

Bygherre ønsker at benytte Lågegyde som vejadgang i forbindelse med byggeriet. Det er dog ikke et forhold, der kan reguleres i lokalplanen, men sker i forbindelse med byggetilladelsen.

Antal af boliger

Med forslag til lokalplan K111 muliggøres bevaring og omdannelse af Ullerødgaard til 9 boliger samt opførelse af andre 25 boliger som en kombination af række- og parcelhuse, og den samlede bebyggelsesprocent er under 24 %. For et samlet område med både rækkehuse og parcelhuse er det en lavere bebyggelsesprocent, hvis man sammenholder med at en typisk parcelhusgrund har 30 %.

Boliger mod eksisterende bebyggelse kan opføres i én etage uden udnyttelse af tagetage, mens syv boliger mod Lågegyde kan opføres i to etager, hvor der ikke er nogle umiddelbare eksisterende boliger. Det vurderes, at boligantallet og bebyggelsens karakter ikke vil have væsentlig negativ betydning for de omkringliggende ejendomme.

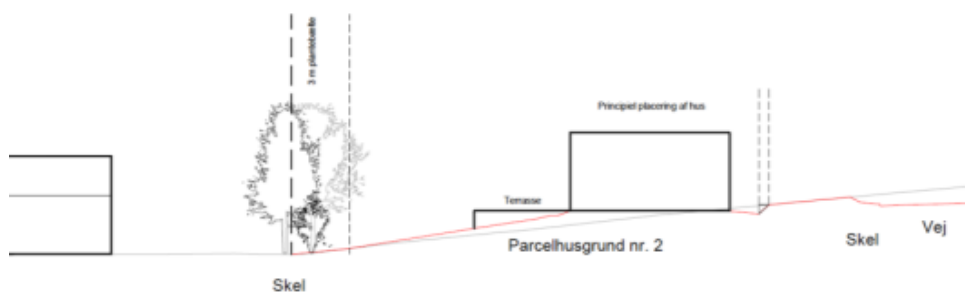
Materialer til byggeriet

Træ til facader, vinduer og terrasse er valgt med henblik på at reducere bygningernes klimabelastning og understøtte kommunens klimamål. Bestemmelserne i lokalplanen stiller krav om ensartethed i farve og udtryk for at sikre et sammenhængende bebygget miljø.

Terrænforhold, støttemure og indkigsgener

Terrænregulering over 0,5 meter kan forekomme ved etablering af veje og stier for at sikre tilgængelighed samt håndtering af regnvand. For de enkelte parceller er reguleringen begrænset til $\pm 0,5$ meter og må ikke ske tættere end 1 meter fra skel. Dermed undgås høje støttemure langs skel, og risikoen for indkigsgener reduceres.

Mod eksisterende bebyggelse er det kun muligt at bygge i én etage uden udnyttelse af tagetage. Sammen med krav om beplantningsbælte mellem ejendommene skal det være med til at skabe afstand mellem boligerne og minimere indkigsgener. Nedenstående principsnit er mellem Hjortevænget 612 og den nye bebyggelse.



Afvanding og overfladevand

Regnvand skal håndteres på egen grund, så det ikke forårsager gener eller skader på naboens ejendom. Der er i lokalplanen krav om at hverdagsregn op til en 5 årshændelse håndteres ved eksisterende afløb til regnvandskloak. Ved større regnhændelser skal regnvandet

håndteres i lokalplanområdet med mulighed for mindre opstuvning og forsinkelse af regnvand.

Der er i lokalplanområdet udlagt arealer med plads til forsinkelse af regnvandet ved større regnhændelser.

Beplantning

Ullerødgaard er udlagt til boligområde. For at udnytte byggeretten har det været nødvendigt at reducere beplantningen. Der er udført undersøgelse mht. beskyttet natur og dyrearter inden, der er foretaget fældning i området, og der er i forslag til lokalplan K111 udpeget træer der skal bevares med krav om beplantningsbælter. Nye planter i beplantningsbælterne bør imødegå stærke allergene træsorter.

Cykelstier

Der er udtrykt tilfredshed med, at der indgår cykelparkering i planlægningen. Der efterspørges samtidig en tydeligere angivelse af den tværgående hovedsti og krav til udformning. Det præciseres under administrationens ændringsforslag.

Afgrænsning af lokalplanområde

Dådyrvænget 501-504 indgår ikke i lokalplanforslaget. Administrationen vurderer, at de nævnte ejendomme har naturlig sammenhæng med øvrige boliger på Dådyrvængets 500-strækning og derfor fortsat skal være omfattet af Lokalplan LP90.

Administrationens forslag til ændringer af Lokalplan K111 for Ullerødgaard

§ 5 Veje, stier og parkering

I §5.8 tilføjes: ”Stien x-y forlænger den eksisterende hovedsti ved Dådyrvænget igennem lokalplanområdet ud til Lågegyde. Stien skal anlægges som en dobbeltsti for cyklende og gående med samme dimensioner og kvalitet som den eksisterende hovedsti den kobles til.”

§7 Bebyggelsens omfang og placering

I §7.15 ændres den maksimale etageantal fra 2 til 1½.

§8 Bebyggelsens udseende

I §8.3 tilføjes efter linje 3: ”*Alle bygninger skal fremstå med samme facadebeklædning og i samme farve.*”

§9 Ubebyggede arealer

I §9.14 slettes i linje to ordet ”hassel” og efter linje fem tilføjes: ”*dog ikke el, hassel og birk*”.

§11 betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

I §11.1 tilføjes linje fem ordet ”*beplantningsbælter*”

Der foretages desuden nogle mindre layout ændringer til kortbilag 3.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven, LBKG nr. 572 af 29. maj 2024

Kompetence

Byrådet

Kommunikation

Lokalplan K111 for Ullerødgaard samt tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021 offentliggøres med en klagefrist på 4 uger.

Indstilling

1. At tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021 vedtages.
2. At Lokalplan K111 for Ullerødgaard vedtages med de ændringsforslag, som fremgår af afsnit; Administrationens forslag til ændringer af Lokalplan K111 for Ullerødgaard.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Anbefaler administrationens indstillingspunkter 1 og 2.

Bilag

Bilag 1- Lokalplanforslag K111 boligområdet Ullerødgaard

Bilag 2 - Kommuneplantillæg 12 - forslag

Bilag 3 - Samlet høringsliste for K111 Ullerødgaard

Bilag 4 - Høringsnotat Ullerødgaard K111 med bemærkninger

Punkt 102: Orientering om servicemål i byggesagsbehandlingen 2. kvartal 2025

25/16216

Beslutningstema

Der orienteres om status på servicemål og sagsbehandlingstid på byggesagsområdet pr. 30. juni 2025.

Sagsfremstilling og økonomi

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget orienteres kvartalsvis om status på servicemål på byggesagsområdet, om servicemål se note 1. Nærværende orientering omfatter 2. kvartal 2025.

Servicemålstatistik vedhæftes. Bilaget giver et samlet overblik over servicemål i byggesagsbehandlingen fra 2021 til 30.06.2025. Læsning af bilaget, se note 2.

I 2. kvartal 2025 levede sagsbehandlingen i gennemsnit op til servicemålet i 2 kategorier - simple konstruktioner samt industri og lagerbygninger. I kategorierne etagebyggeri erhverv og enfamiliehuse varierede den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra 9 til 25 dage over servicemålet.

Det kan nævnes, at der i kategorien etagebyggeri, erhverv er én sag, der har en væsentlig højere sagsbehandlingstid end de andre sager i kategorien. Hvis denne sag sorteres fra, vil den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for kategorien være 25 dage i stedet for 64, hvilket er indenfor servicemålet. Derudover er der i kategorien enfamiliehuse også en sag, der har en væsentlig højere sagsbehandlingstid end de andre sager i kategorien. Der er desuden en sag, der er indgår i statistikken, men desværre er registreret forkert og, derfor ikke burde være omfattet af servicemål. Hvis de 2 sager sorteres fra, vil den gennemsnitlige sagsbehandlingstid være 51 dage i stedet for 65 dage, som er en mindre overskridelse af servicemålet.

I perioden var der ingen byggesager for etagebyggeri boliger.

47% af sagerne opfyldte servicemål. I forrige kvartal levede 72% af sagerne levede op til servicemålene.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2. kvartal var 55 dage, hvilket er 24 dage mere end forrige kvartal.

Som tidligere nævnt forudsætter hurtigt sagsbehandling grundlæggende, at sagen fra ansøgers side er:

- Fuldt oplyst med al relevant dokumentation.
- Byggeretten kapitel 8 i Bygningsreglementet 2018 er overholdt.
- Lokalplaner, byplanvedtægter eller tinglyste deklARATIONER er overholdt.
- Ansøgningen forudsætter ikke godkendelse efter anden lovgivning - for eksempel landzonetilladelse.

Note 1: Servicemål for byggesager er fastsat i en aftale mellem regeringen og KL for de mest almindelige typer af byggesager i Danmark. Servicemålene fordeler sig i 5 kategorier med servicemålene: 40, 50, 55 eller 60 kalenderdage til at behandle sagen, fra den er fuldt oplyst.

Note 2: I vedhæftede præsentation af servicemål anvendes der farvekoder, hvor grøn markering er udtryk for, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid er indenfor servicemål, og hvor rød markerer, at den ikke er. Som anført ovenfor ses det, at sagsbehandlingstiden i 2 af 5 kategorier er indenfor servicemålet med grøn markering i præsentationen.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Byggeloven, bygningsreglementet BR18 samt planloven.

Klimakonsekvens

Sagen har ikke forventede positive eller negative klimaeffekter.

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At orientering tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Byggesagsbehandlingstider_2kv2025.pdf

Punkt 103: Orientering om ny EU forordning om gigabitinfrastruktur

25/17546

Beslutningstema

Der gives en orientering om ny EU forordning om gigabitinfrastruktur (GIA) som kan have indflydelse på Fredensborg Kommunes praksis for behandling af ansøgninger om opsætning af mobilantennemast.

Sagsfremstilling og økonomi

EU har vedtaget en ny forordning, som har til formål at reducere omkostningerne ved etablering af gigabitnet til elektrisk kommunikation. Forordningen træder i kraft den 12. november 2025.

Forordningen opstiller bl.a. en række frister for sagsbehandlingen af ansøgninger om anlægsarbejde til etablering teleinfrastruktur, herunder ansøgninger om opsætning af mobilantennemaster.

De væsentligste tidsfrister og regler, forordningen opstiller for sagsbehandlingen af mobilantennemast sager (og andre anlægssager i forbindelse med teleinfrastruktur) er følgende:

- Ansøger skal annoncere det påtænkte arbejde til kommunen minimum to måneder inden, der ansøges om en antennemast. Dette skal give mulighed for forholdsdialog om projektet.
- Overholder ansøger ikke denne frist, har kommunen mulighed for at afvise ansøgningen, inden for 15 arbejdsdage efter modtagelsen. Dette er dog ikke en pligt, men en mulighed.
- Såfremt ansøgningen bliver godtaget, har kommunen 20 arbejdsdage til at vurdere om ansøgningen er fuldt oplyst, og efterspørge supplerende oplysninger.
- Når kommunen har vurderet at ansøgningen er fuldt oplyst, har man 4 måneder til at færdigbehandle ansøgningen. Dette gælder alle tilladelser som det ansøgte kræver, altså både landzone- og byggetilladelse mv.
- Såfremt kommunerne ikke overholder fristerne, kan det føre til at:

A. Ansøgning anses for givet (stilsigende accept),

B. Ansøger har ret til at kræve erstatning,

C. Ansøger kan sende sagen til en domstol eller tilsynsmyndighed.

Hvilken af de tre konsekvenser, der skal gøres gældende i Danmark skal først implementeres i dansk lovgivning hvor der afventes at et lovforslag vedtages af Folketinget.

Forordningens betydning for Fredensborgs praksis:

Fredensborg Kommune har historisk haft lang sagsbehandlingstid for antennemast sager. Det skyldes bl.a. at sagerne nyder stor offentlig opmærksomhed og forudsætter politiske beslutninger.

Det er administrationens vurdering, at flere historiske sager ikke ville have overholdt de nye tidsfrister. Administrationen vil derfor have fokus på, hvordan man kan effektivisere arbejdsgangene for sagsbehandlingen af antennemastsager og vil fremadrettet vejlede udvalget i, hvordan den nye EU-forordning kan overholdes, når den træder i kraft.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Retsgrundlag

Europa-Parlamentet og Rådets forordning (EU) 2014/1309

Klimakonsekvens

Ikke relevant

Kompetence

Plan-, Trafik-, Klimaudvalget

Kommunikation

Ikke relevant

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

EU Forordning - GIA

KL's resumé af GIA forordningen

Punkt 104: Orientering per 8. september 2025

21/32095

Beslutningstema

Fredningsnævnets afgørelse i sag om poloridning ved Lyngebækgård i Nivå

Fredningsnævnet for Nordsjælland har den 8. august 2025 truffet afgørelse i sag nr. FN-NSJ-10-2025 og 11-2025 om ansøgning om dispensation fra Nivå og Usserød ådale fredningen til

poloridning med tilskuere.

Fredningsnævnet har imødekommet ønsket fra Copenhagen Polo ApS således, at der kan trænes polo på en del af matr.nr. 1o, Ullerød By Karlebo i sæsonen fra maj måned til udgangen af september samt at der kan gennemføres op til 10 polokampe pr. år med tilskuere med de få og mobile indretninger som fremgår af sagen.

Fredningsnævnet har valgt, at dispensationerne er tidsbegrænset til 5 år, så Fredensborg Kommune som tilsynsmyndighed kan følge udviklingen.

Fredningsnævnets afgørelse af 8. august 2025 kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet inden for fire uger.

Afgørelse i Planklagenævnet på Hesselrødvej i Karlebo

Planklagenævnet har den 28-08-2025 stadfæstet administrationens afslag til landzonetilladelse til en ny hestestald på ejendommen Hesselrødvej 4A, der ligger i Karlebo Landsby.

Ejer havde søgt om landzonetilladelse til en hestestald på 162 m² til en ny hestepension. Ejendommen er omfattet af den nyere lokalplan L105 for bevaring og udvikling i Karlebo Landsby. Administrationens afslag var begrundet i, at hestestaldens beliggenhed lå umiddelbart uden for landsbyens afgrænsning til det åbne land. Landsbyafgrænsningen er en del af lokalplanens formål og nyt byggeri uden for denne ville sløre denne grænse mellem landsby og det åbne land.

Administrationen har i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst ejer, at kommunen er positive overfor nybyggeri på ejendommen indenfor landsbyafgrænsningen.

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 105: Sager på vej per. 8. september 2025

21/32099

Beslutningstema

Der gives en orientering om sager, der er besluttet behandlet på kommende udvalgmøder.

Sagsfremstilling og økonomi

Følgende sager forventes behandlet på kommende udvalgmøder:

Oktober

Forslag til lokalplanplan for lynladepark ved Nybo Planteskole i Humlebæk

Senere

Kommuneplan 2025

Temaplan for VE anlæg i det åbne land

Finansiering af vedligeholdelse af Vandstenen i Kokkedal

Drøftelse af legeplads i Fredensborg Bymidte

Louisiana - Trafiksanering ved hovedindgang

Listen over sager på vej er ikke en komplet liste over kommende sager, men rummer større, strategiske sager og sager, der af et flertal i udvalget er besluttet optaget politisk ved senere udvalgmøder.

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 106: Digitalt underskriftsblad

21/30654

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 08-09-2025

Godkendt med digitalt underskriftsblad. Vedhæftet som bilag.

Bilag

Godkendelsesark fra Plan-, Trafik- og Klimaudvalget den 8. september 2025