



FREDENSBORG
KOMMUNE

NOVEMBER
2017

Kommuneplan 2017

FREDENSBORG

Grøn slotsby
rig på oplevelser

HUMLEBÆK

Levende kulturby
ved vandet

LANDET

Et liv på landet
med ro og rum

NIVÅ

Naturby for den
aktive familie

KOKKEDAL

Klimaby tæt på
København



ÉN KOMMUNE – FEM UNIKKE STEDER
• FREDENSBORG • HUMLEBÆK • NIVÅ • KOKKEDAL • LANDET

Forord

Vores kommune er kendetegnet ved fire unikke bysamfund og vidtstrakte landområder, som forbinder alle herlighederne - kysten, skovene, søen og byerne. Når vi samtidig ligger tæt på hovedstadens mange muligheder, ja så er det naturligt, at Fredensborg Kommune er et meget attraktivt sted at bo og arbejde.

Men attraktive tilbud og rammer for det gode liv i kommunen kommer ikke af sig selv. Som et udviklingsorienteret byråd har vi derfor til stadsighed fokus på, hvordan vi bedst udvikler kommunen de kommende år.

Udviklingen af kommunen må ikke ske på bekostning af de værdier, som gør kommunen til noget helt særligt. Tværtimod skal de kvaliteter, der er unikke for vores bysamfund og landområder, være bærende for udviklingen af stederne. Byrådet ser mangfoldigheden i vores bysamfund og landområder som en styrke og grundlaget for, at Fredensborg Kommune også i fremtiden er en af landets mest eftertragtede kommuner.

Fredensborg Kommuneplan 2017-2029 viser byrådets ønsker til, hvordan kommunens by- og landområder må bruges og bebygges, og om hvordan den samlede kommune og de enkelte områder fysisk skal udvikle sig fremover.

Kommuneplan 2017-2029 er kulminationen på byrådets planarbejde i denne byrådsperiode. Processen blev indledt i 2015-2016 med udarbejdelse og vedtagelse af Planstrategi 2015-2020 - Fremtidens Fredensborg Kommune. Planstrategien opstiller byrådets visioner og konkrete indsatser for hvert enkelt bysamfund og landområdets udvikling, som byrådet ønsker at understøtte og igangsætte frem mod 2020.

Planstrategien blev til i en borgerinddragelsesproces, hvor over 2.000 af kommunens borgere deltog aktivt. Blandt de mange gode forslag fra borgerne var en svømmehal i Nivå, Gymnastikkens Hus og Byens hus i Kokkedal, nyt bibliotek i Humlebæk, nyt atletikstadion og udvikling af Fredensborg bymidte samt bedre mobil- og internetdækning i kommunens landområder.

Med Kommuneplan 2017-2029 fortsætter byrådet arbejdet med at omsætte strategiens visioner og handlinger til konkrete retningslinjer og rammer for den langsigtede fysiske planlægning og udvikling.

På Byrådets vegne

Thomas Lykke Pedersen
Borgmester
(Maj 2017)



Thomas Lykke Pedersen
Borgmester

Processen

Byrådet har den 25. oktober 2017 vedtaget Fredensborg Kommuneplan 2017.

Byrådet lægger med Fredensborg Kommuneplan 2017 en overordnet og langsigtet plan for den fysiske udviklingen af Fredensborg By, Humlebæk, Nivå, Kokkedal og det åbne land. Der er tale om en overordnet ramme for udviklingen, som skal sikre, at Fredensborg Kommune fortsat vil være en velfungerende og attraktiv kommune at bo og arbejde i.

Sådan gjorde vi

Processen for, og sammenhængen mellem, kommunens Planstrategi 2015 – 2020 Fremtidens Fredensborg Kommune og Kommuneplan 2017 ser således ud:



Læsevejledning

Kommuneplanen er den bærende og afgørende oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer mv. kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen i kommunen og lokalområderne. Kommuneplanen dækker hele kommunens areal.

Kommuneplanen viser Byrådets beslutninger om arealanvendelsen i kommunen – baseret på afvejninger af forskellige hensyn – og de rammer for lokalplanlægningen, som i den forbindelse er fastlagt.

Samtidig udgør kommuneplanen det nødvendige bindeled mellem på den ene side landsplanlægningen og den regionale udviklingsplan, og på den anden side de bestemmelser om anvendelse mv. af den enkelte ejendom, der fastlægges i lokalplaner og ved enkeltafgørelser efter bl.a. plan-, natur- miljø-, bygge og vejlovgivningen.

Kommuneplanens opbygning

Kommuneplanen består af tre dele

1. Hovedstruktur
2. Retningslinjer og redegørelse
3. Rammer for lokalplanlægningen

Kommuneplanen indeholder desuden kort, der knytter sig til ovenstående retningslinjer og rammer. Kortene er sammen med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjerne og rammerne for lokalplaner bindende for Byrådet, som skal virke for planens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af anden lovgivning.

Redegørelsen har oplysende eller forklarende karakter og er ikke direkte bindende for den kommunale administration. Den udgør baggrundsviden og skal danne grundlag for myndighedernes og borgernes forståelse af kommuneplanens bestemmelser.

Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur omfatter hele kommunens geografiske område. Hovedstrukturen afspejler de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen og er udtryk for den interesseafvejning, Byrådet har foretaget. Den giver et overblik over planens indhold og er indgangen til kommuneplanens mere detaljerede indhold. I hovedstrukturen fastlægges også kommunens by- og trafikstruktur og grønne struktur, ligesom der redegøres for kommunens regionale rolle.

Hovedstrukturen ledsages af kort, der giver et overblik over hovedtrækkene i arealdisponeringen for hele kommunen.

Retningslinjer og redegørelse

Retningslinjer

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for udlægning af arealer til byzoner samt retningslinjer for beliggenheden af arealer til forskellige byformål inden for byzonen.

Kommuneplanen indeholder desuden retningslinjer for bl.a. beliggenheden af arealer til fritidsformål, skovrejsning, infrastrukturanlæg og tekniske anlæg.

Kommuneplanen varetager endvidere de jordbrugsmæssige interesser og naturbeskyttelsesinteresserne og sikrer lavbundsarealer, kulturhistoriske, landskabelige, geologiske bevaringsværdier og grundvandsbeskyttelse.

Endelig indeholder kommuneplanen retningslinjer for anvendelsen af kystnærhedszonen og anvendelsen af vandløb, søer og kystvande.

Retningslinjerne udgør et grundlag for kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser og for kommunens administration af kompetencer inden for anden lovgivning, bl.a. natur-, miljø-, bygge-, og vejlovgivningen og husdyrgodkendelsesloven.

Kommuneplanen indeholder kort, der viser de afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens retningslinjer.

Retningslinjerne og de områdeudpegninger, de medfører, oplyser om hvilke hensyn, Byrådet vil lade indgå i afvejningen af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen – samtidig med at behandlingen af ansøgninger om tilladelse eller dispensation også vil foregå på baggrund af et konkret skøn, når der er pligt til at fortage et sådant efter lovgivningen. Desuden udgør retningslinjerne grundlaget for kommunens naturforvaltning og andre tiltag til nye aktiviteter mv.

Redegørelsen

Kommuneplanen indeholder en redegørelse for planens forudsætninger.

Redegørelsen udgør begrundelsen for Byrådets vedtagelse af kommuneplanforslaget, og baggrunden for borgeres og andre myndigheders forståelse og fortolkning af kommuneplanen.

Rammer for lokalplanlægningen

Kommuneplanen indeholder rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. De afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens rammer, er vist på kort.

Rammerne giver offentligheden mulighed for at vurdere, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder.

Byrådet kan nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse som er i strid med rammerne for lokalplanlægning, forudsat at den pågældende rammebestemmelse er tilstrækkeligt detaljeret og entydigt formuleret.

Retsvirkninger

Byrådet kan efter Planlovens § 12, udstede forbud mod udstykning og bebyggelse, som er i strid med rækkefølgebestemmelserne og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse, som er i strid med kommuneplanens bestemmelser.

Miljøvurdering

Der er blevet foretaget en miljøscreening af de væsentligste ændringer i kommuneplanforslaget. Det er vurderet, at planændringerne ikke ville få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor er det besluttet ikke at foretage en egentlig miljøvurdering.

Indhold

Hovedstruktur

Indledning	13
Fredensborg	16
Humlebæk	19
Nivå	21
Kokkedal.....	23
Landområdet.....	25
Den regionale rolle	27
Overordnet planlægning	32
Planlægning siden sidst	37

Retningslinjer og redegørelse

1.0 Bymønstre

1.1 Byområderne	44
1.2 Stationsnærhed	51
1.3 Centerstruktur.....	56
1.4 Institutioner.....	68

2.0 Boliger

2.1 Områder til boliger.....	74
------------------------------	----

3.0 Erhverv

3.1.Områder til erhverv	80
-------------------------------	----

4.0 Trafik og tekniske anlæg

4.1 Veje	92
4.2 Kollektiv trafik.....	98
4.3 Stier	102
4.4 Transportkorridor.....	107
4.5 Digital infrastruktur.....	111
4.6 Tekniske anlæg	115

5.0 Land og natur

5.1 Byggeri og Landsbyer.....	122
5.2 Hestehold og Jordbrug.....	138
5.3 Natur	147
5.4 Landskab	154
5.5 Geologi.....	172
5.6 Skovrejsning	176
5.7 Regional Skovkile	181
5.8 Kystnærhedszonen	184

6.0 Kultur og fritid

6.1 Kulturhistorie	190
6.2 Friluftsområder	206
6.3 Vandløb, søer og kystvande	211
6.4 Friluftsanlæg	214
6.5 Støjende friluftsanlæg	221
6.6 Koloni- og nyttehaver	228

7.0 Bæredygtighed

7.1 Bæredygtigt byggeri	234
7.2 Grønne områder	241
7.3 Overfladevand og lavbundsarealer	249
7.4 Grundvand	253
7.5 Vedvarende energianlæg	262

Rammer for lokalplanlægning

Rammer for lokalplanlægning	284
Fredensborg	287
Humblebæk	301
Nivå	315
Kokkedal	327
Landområdet	337

Hovedstruktur

Kommuneplan 2017

Hver kommune i landet skal efter planloven opretholde og vedligeholde sin kommuneplan. Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål samt retningslinjer og rammer for kommunens udvikling og arealanvendelse, såvel i byerne som i det åbne land. En kommuneplan dækker en periode på 12 år, men skal revideres hvert fjerde år.

Vision, planstrategi og kommuneplan

Byrådet arbejder løbende med kommunens vision om tilfredse borgere ved at opstille politiske mål og sætte retning for kommunens udvikling på de enkelte politikområder.

Plan og Agenda 21-strategi 2015-2020 "Fremtidens Fredensborg Kommune — En kommune - fem unikke steder" sætter de overordnede retninger for den langsigtede fysiske planlægning og udvikling i kommunen, og er dermed en del af dette arbejde.

Kommuneplan 2017-2029 følger op på kommunens vision og på planstrategien. Kommuneplanen er dermed et redskab i Byrådets arbejde med at omsætte Fredensborg Kommunes vision og planstrategi til konkret handling.

Planstrategien blev til på baggrund af en omfattende borgerinddragelsesproces.

En delvis revision af kommuneplanen

Byrådet skal i hver byrådsperiode vurdere om den gældende kommuneplan skal revideres helt eller delvist eller om planen skal vedtages for en ny 4-årig periode.

Fredensborg Kommuneplan 2013 er løbende blevet revideret i form af kommuneplantillæg, når dette har været nødvendigt og hensigtsmæssigt. Det er Byrådets vurdering, at langt hovedparten af Kommuneplan 2013 fortsat er aktuel og fortsat udgør et godt og dækkende grundlag for den fremtidige planlægning.

I forbindelse med vedtagelse af planstrategien har Byrådet besluttet, at der kun skal foretages en delvis revision af kommuneplanen. Afsættet for revisionen er de visioner og indsatser, som planstrategien beskriver for hvert af bysamfundene og landområdet. Herunder bl.a. indsatser om medtagelse af SAVE-registrerede kulturmiljøer og bygninger, indarbejdelse af områder til byafgrunding ved Nivå og Kokkedal i kommuneplanens rammedel samt nyt administrationsgrundlag for digital infrastruktur.

Derudover har ny statslig lovgivning medført behov for at revidere enkelte afsnit i kommuneplanen, herunder afsnit om grundvandsbeskyttelse. Ligeledes har der administrativt været ønsker til at forenkle og tydeliggøre administrationsgrundlaget for planlægningen i det åbne land. Endelig er redegørelsesdelen generelt gennemgået og opdateret, ligesom kommuneplanen er konsekvensrettet i forhold til tidligere politiske beslutninger.

De dele af den nuværende kommuneplan, der ikke er berørt af revisionen, videreføres for en ny 4-årig periode.

Indsatsområder

For at skabe bedst mulig sammenhæng mellem planstrategien og kommuneplanen overføres strategiens 5 indsatsområder (med vision, mål og indsatser for udvikling af hver af de 4 bysamfund og landområdet), som strukturgivende for kommuneplanens hovedstruktur. Samtidig udgår de

Kommunens vision:

Fredensborg Kommune – tilfredse borgere:

Kommunen skal med sin natur, kultur og mangfoldighed være en bæredygtig kommune i udvikling. I tæt dialog med borgerne skabes en attraktiv kommune, kendetegnet ved åbenhed og sammenhæng.

Planstrategiens hovedmål:

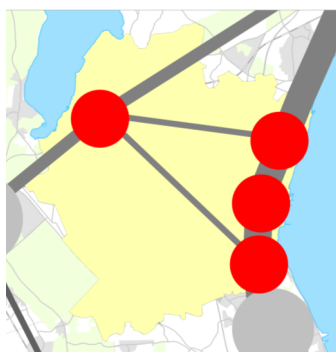
Startegiens hovedmål er at styrke udviklingen af kommunen som en attraktiv bosætningskommune med unikke og forskelligartede bysamfund og landområder.

Derfor knytter strategiens indsatser sig til hvert enkelt bysamfund og landområdets udvikling.

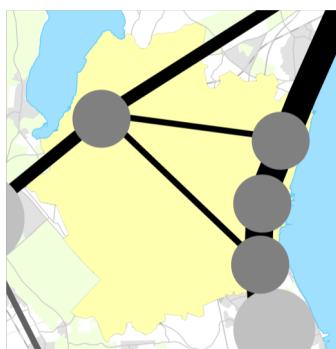
Indledning

*De 18 politikområder:

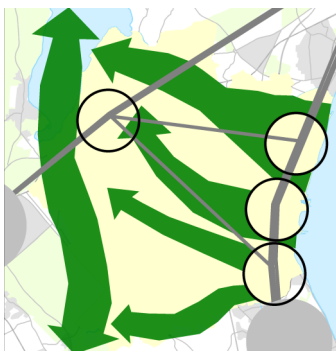
- Natur og Miljø,
- Erhverv og Turisme,
- Veje og Trafik,
- Kommunale Ejendomme,
- Fritid og Idræt,
- Skole,
- Unge og Integration,
- Børn,
- Kultur,
- Udsatte Børn og Unge,
- Beskæftigelse,
- Sundhed og Frivillighed,
- Pleje og Omsorg,
- Handicap og Socialpsykiatri,
- Beredskab,
- Borgerservice, administration og politisk støtte,
- Finansiering,
- Anlæg.



Kommunens bystruktur



Kommunens trafikstruktur



Kommunens grønne struktur

tidligere 4 indsatsområder (med mål og indsatser for udviklingen af Humlebæk Syd, Klima, Sundhed og Kultur) fra hovedstrukturen, som var overført fra Planstrategi 2011.

Kommuneplanens retningslinje- og redegørelsesdel viderefører strukturen fra Kommuneplan 2013. Relevante mål og indsatser fra planstrategien er indarbejdet i eksisterende kapitler.

Budget og politikker

Den samlede udvikling af Fredensborg Kommune beskrives og tilrettelægges gennem målsætninger i politikker og strategier på de enkelte politikområder*, den fysiske planlægning i planstrategien og i kommuneplanen, samt gennem det årlige budgetarbejde.

Den fysiske planlægning skal bidrage til og understøtte målsætningerne i eksisterende politikker og strategier. Ligeledes vil fremtidige politikker og strategier medtage målsætningerne fra planstrategien og kommuneplanen.

Som en del af budgetforlig 2016–2019 har Byrådet afsat 87 mio. kr. i budgetperioden øremærket realisering af projekter i planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune. Med Budgetforlig 2017-2020 har Byrådet fulgt op med et konkret anlægsprogram, som samtidig viser en tidslinje, for realisering af de enkelte projekter. Der er i budgetperioden afsat i alt godt 450 mio. kr. til investeringer i nye og eksisterende anlæg og projekter.

Fredensborg Kommunes hovedstruktur

Bystruktur

Kommunens 4 bysamfund er nogenlunde ens i størrelsen og placeret attraktivt i landskabet ved Esrum sø i vest og Øresund i øst. Set under ét svarer kommunens bysamfund til nabobyerne Helsingør og Hillerød.

Trafikstruktur

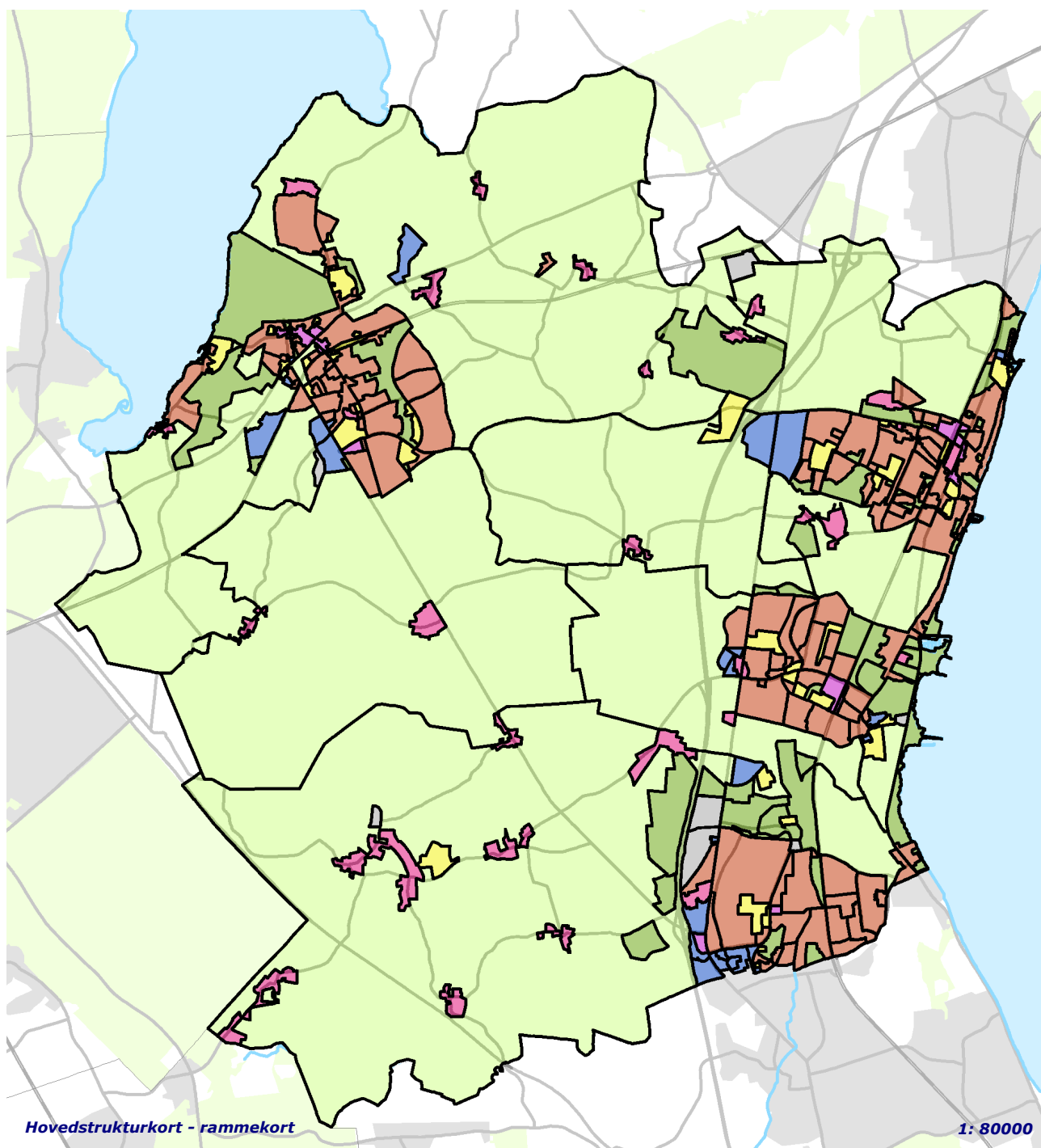
Bysamfundene langs Øresundskysten er knyttet sammen af parallelle infrastrukturelle bånd: Helsingørmotorvejen, Brønsholm/ Niverød Kongevej, Hørsholmvej og kystbanen. Fredensborg Kongevej og til dels Humlebækvej knytter Fredensborg direkte til den overordnede trafikstruktur langs Øresundskysten.

Grøn struktur

Kystkiler ved Øresundskysten sikrer en sammenhæng mellem kystlandskabet og de øvrige landområder. Med Kommuneplan 2017 styrkes en sammenhængende grøn struktur på tværs af landområdet fra Øresundskysten i øst til Esrum sø i vest.

I de følgende afsnit redegøres nærmere for hovedstrukturens dele ud fra de overordnede målsætninger for udviklingen, som fremgår af de 5 indsatsområder i Planstrategi 2015-2020, Fremtidens Fredensborg Kommune:

- Fredensborg by
- Humlebæk
- Nivå
- Kokkedal
- Landområdet



Signaturforklaring

 Boliger	 Erhverv	 Offentlige formål
 Blandet bolig og erhverv	 Centerformål	 Tekniske anlæg
 Landsbyer	 Rekreatiøns-/fritidsformål	 Jordbrugsformål

Fredensborg by



Planstrategi 2015-2020

I planstrategien fastlagde Byrådet følgende vision mål og indsatser for Fredensborg by:

Vision

Grøn slotsby rig på oplevelser:

Fredensborg by er en levende slotsby med en nærværende historie, der ses i gadebilledet rundt omkring i den blomstrende og grønne bymidte.

Her kan du bo i en smuk by midt i Nordsjælland, hvor områdets mange faciliteter og skønne natur sammen med byens righoldige bygningskultur-arv danner rammen om det moderne familieliv.

Byen byder på oplevelser for byens borgere store som små, mens den stærke forbindelse mellem slot og bymidte skaber grundlag for et lokalt handelsliv karakteriseret ved høj kvalitet og et varieret udbud til glæde for borgere og besøgende.

Mål

- Fredensborg by - Den grønne slotsby:

Fredensborg by har en naturskøn placering omgivet af Esrum Sø, smukke og varierede landskaber og bynære skove, der sammen med Fredensborg Slotshave, Golfbanen, Langedammen og byens ældre haver giver byen en stærk grøn identitet. De grønne omgivelser tilbyder et aktivt hverdags- og fritidsliv for byens borgere såvel som turister.

Naturherlighederne er trukket helt ind i bymidten og handelsgaden, så man alle steder fornemmer og får glæde af den smukke natur. Der er skabt et grønt sammenbindende netværk, som sikrer oplevelsesrige forløb for fodgængere, cyklister og bilister.

- Moderne familieliv i den historiske bymidte:

Familierne i Fredensborg by bor her i generationer og har et stærkt engagement i deres by. Byens børn vender ofte tilbage til byen for at etablere et familieliv i en by, som understøtter børnefamiliers behov og livsstil - tæt på bedsteforældrene og i nærhed af jobmulighederne i København.

Bymidten tilbyder mødesteder, og varierede rekreative og aktive oplevelser for børn og unge, forældre og bedsteforældre. Byen tilbyder attraktive boliger for førstegangskøbere og gode transportmuligheder til og fra byen.

Den gamle biograf danner ramme om det lokale aktive foreningsliv og er et åbent imødekomende kulturhus med fleksibel adgang for alle byens borgere. Kulturhusets placering ved Langedammen gør det til et naturligt mødested i det daglige og ved særlige lejligheder.

- Synlig historieformidling i byens rum:

Fredensborg by har en særlig kulturarv, som er synlig og bliver aktivt formidlet i byens rum. Byens kulturarv er omsat til en moderne kontekst og skaber et oplevelsesrigt byliv for borgere og turister. Kulturarv-

ven er noget, som man naturligt møder, bruger og selv er med til at forfatte, når man som borger eller besøgende bevæger sig rundt i byen.

- **Royal oplevelsesdestination:**

Fredensborg by er en royal oplevelsesdestination med slottet, den kongelige familie og den nyanlagte slotshave som primær attraktion men med byen som en fortællende og understøttende ramme til fortællingen om livet på slottet.

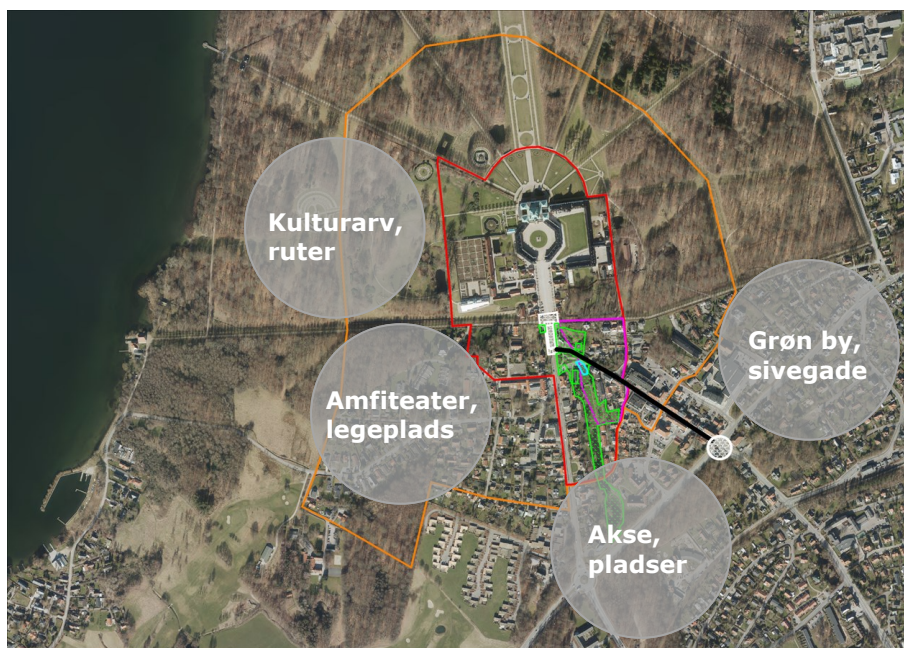
Med Jernbanegade som en stærk og oplevelsesrig akse ledes de besøgende fra slottet og op gennem bymidten og skaber et stærkt grundlag for et varieret handelsliv med specialvarer af høj kvalitet. En formel ankomstplads og tydelig skiltning gør ankomsten til byen stærk både for besøgende med offentlig transport, i bil eller på cykel.

Udviklingsprojekter i 2017-2020

Der skabes et nyt mødested i Fredensborg ved Langedammen og kulturhuset Den Gamle Biograf. Vejareal omlægges til en samlet grøn forplads og der etableres amfiteater og legeplads. Området skal indbyde til hyggelige ophold og mulighed for at lege og motionere. Der skal arbejdes med en oplevelsesrute, så byens historiske gader og huse bindes naturligt sammen med Slotsparken.

Pladsen foran slottet bliver mere attraktiv. Der skal først og fremmest arbejdes med en parkeringsstrategi for besøgende til Slottet, hvor nye p-pladser og nye holdepladser for busser indgår. Belægningen på Jernbanegade bliver smukkere. Med bordursten og nyt inventar med bænke, nye lysmaster, gade-træer på udvalgte steder og grønt bogcafémiljø ved Lille Torv fås en mere charmerende gade.

Grusstier, græs og træer omkring Bagerdammen vil invitere til at gå på opdagelse fx til Kejserens Vej. Ankomstvejen til bymidten – det vil sige Rovsingsvej og Chr. Boecks Vej - bliver grønnere. Og parkeringsarealerne og cykelstier bliver mere synlige så trafiksikkerheden øges.



Oversigtskort over konkrete udviklingsprojekter i Fredensborg by

Fredensborg by

Fredensborg by i dag

Fredensborg Slot placerer Fredensborg by på landkortet og giver byen en stærk identitet. Byen er kendetegnet ved en grøn profil med slotshaven, Esrum sø, og de omkringliggende landskaber og skove. Byen byder på mange oplevelser med bådarten på Esrum Sø, historiske kroer, Glenten Naturlegeplads og det årlige slots-marked.

Byen har, som den eneste by i kommunen, et bycentrum med en handelsgade. Trods dette og mange besøgende til slottet årligt, er bymidten og handelslivet stagneret i sin udvikling. Den manglende kobling mellem bymidte, slot og hverdagsliv gør at kun få, besøgende så vel som borgere, benytter muligheden for at komme i bymidten.

Byens borgere er kendetegnet ved ofte at have boet her i generationer, og være ressourcestærke og engagerede i deres by. Det er dog en aldrende by, som har svært ved at holde på sine unge. Der er generelt mangel på aktiviteter og opholdssteder for børn og unge.

Planstrategi 2011-2014

I planstrategien fastlagde Byrådet følgende vision mål og indsatser for Humlebæk:

Vision

Levende kulturby ved vandet:

Humlebæk er en levende kulturby med kunst og kulturelle oplevelser af høj kvalitet. Humlebæks mange lokale forretninger, cafeer og restauranter emmer af kvalitet og specialiteter, mens Krogerup og Louisiana altid er et besøg værd.

Humlebæks lange kystlinje med havne, strande og kulturmiljøer rummer gode muligheder for aktiviteter, oplevelser og afslapning, mens de omkransende skove sikrer adgangen til rekreativ natur.

Mål

- Attraktiv kystlinje og grønne boligområder:

Humlebæk har en lang kystlinje med 2 havne og flere strandarealer som er samlingspunkter for aktivitets- og fritidsliv samt afslapning og oplevelser. Havnene og de børnevenlige strande er attraktive og spændende udflugtsmål for både borgere og besøgende.

Mod nord og syd er Humlebæk omgivet af rekreative grønne områder. Med Humlebæk Idrætscenter og det kommende pleje og rehabiliteringscenter skabes en ny variation i aktivitets- og udfoldelsesmulighederne i Humlebæk Syd.

- En bymidte med rum til udfoldelse og oplevelser:

Området omkring stationen i Humlebæk er kernen i byens aktiviteter og detailhandel. Begge sider af stationen fungerer med sine forskellige bygninger og byrum som samlingssteder for Humlebæks borgere, hvor blandt andet kunstudstillinger, loppemarkeder og markedsdage skaber rammen om det gode liv i byen.

Bymidten er tæt forbundet på tværs af stationen og opleves som et sammenhængende område skabt til udfoldelse og oplevelser for alle.

- Anerkendt kulturby for borgere og turister

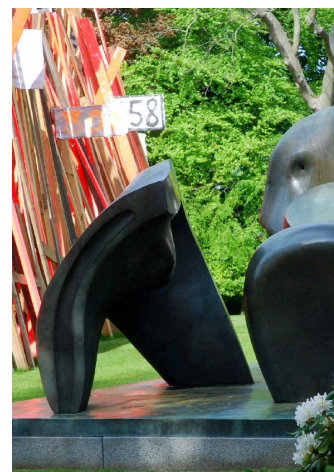
Humlebæk er en spændende destination, hvor byen straks fra ankomsten til stationen byder velkommen og guider til byens mange kulturelle attraktioner.

På hovedfærdselsårene i Humlebæk er oplevelser i højsædet, når kunsten tegner ankomsten og sætter farten igennem kulturbyen.

Udviklingsprojekter i 2017-2020

Ankomsten til Humlebæk skal give en fornemmelse af en kulturby. Derfor skal området omkring stationen og Strandvejen have et naturligt løft.

I Humlebæk er der fokus på at skabe et mere aktivt byrum. Salg af, og dermed flytning af Humlebæk Bibliotek fra dets nuværende placering til posthusgrunden, er en del af dannelsen af et nyt byrum.



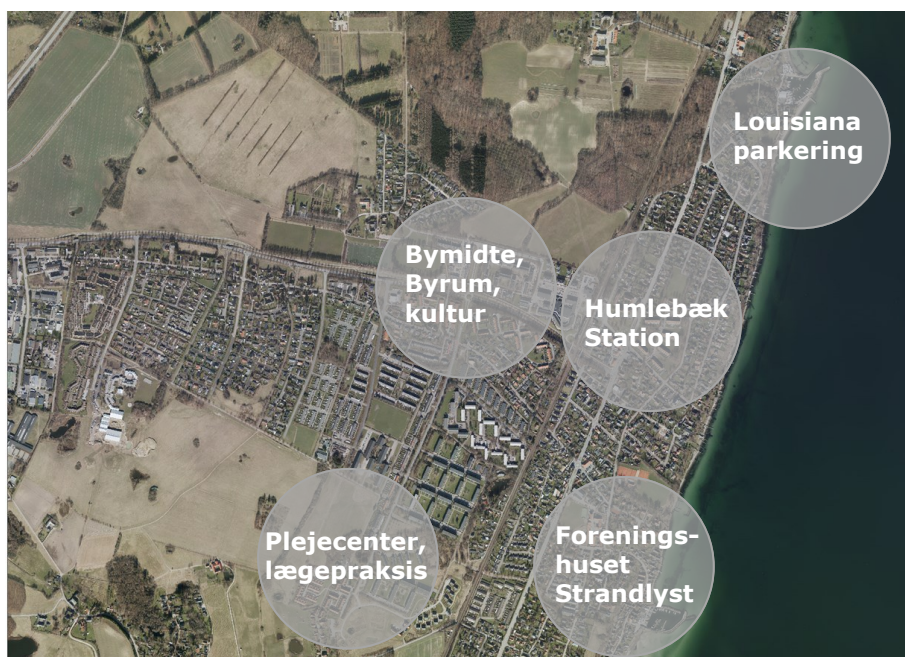
Humblebæk

Samtidig kan græsarealet på vandsiden af stationen evt. inddrages, så der skabes sammenhæng på tværs af stationsområdet.

Der skal arbejdes med bedre parkeringsforhold i Humlebæk ved Louisiana. Foreningshuset Strandlyst skal moderniseres både arkitektonisk, men også i relation til anvendelse af huset.

Der skal laves forundersøgelse om muligheden for eventuel flytning af Humlebæk stadion – Bannebjerggård - til Humlebæk idrætscenter. Et nyt og moderne plejecenter etableres syd for Humlebæk Skole, Baunebjerg. I tilknytning med plejecenteret arbejdes der på etablering af en ekstra etage med mulighed for bl.a. samling af flere lægepraksis. I forbindelse med plejecentret skal der etableres bedre adgangsveje.

Oversigtskort over konkrete udviklingsprojekter i Humlebæk



Humblebæk i dag

Humblebæk er med sin kystnære placering i idylliske rammer, nærhed til København og tradition for kunst og kultur en attraktiv bosætningsby med en tydelig identitet og et globalt udsyn.

Humblebæk er den by i kommunen, der er mest udbygget langs kysten, men til gengæld er den fysisk delt i en østlig og en vestlig del langs Strandvejen, hvilket udfordrer byens sammenhængskraft.

Stationspladsen, der i praksis burde fungere som en introduktion til byens oplevelser for besøgende, opfylder på nuværende tidspunkt ikke sin rolle. Pladsen har fine byrums kvaliteter, men fremstår tom og uden funktioner, og indbyder derfor ikke til længere ophold eller aktivitet. Som besøgende bliver man ikke budt velkommen og ledt naturligt videre mod byens oplevelser og kvaliteter.

Planstrategi 2015-2020

I planstrategien fastlagde Byrådet følgende vision mål og indsatser for Nivå:

Vision

Nivå ligger som en enestående grøn og naturnrig perle:

på den nordsjællandske kystlinje omgivet af skov, mose, ådal, strand og Lergravssøer. Nivås natur og stærke historiske identitet knytter sig til teglværksproduktionen, som stadig definerer byens rum og danner ramme om Naturbyen Nivå.

I Nivå er der mange spændende tilbud til den aktive familie. Nivå Havn har et stærkt foreningsdrevet vand-sportsmiljø med udfordringer for både store og små, mens Lergravssøerne favner børnefamiliens lyst til aktiv leg, læring, træning og oplevelser i naturen. Bykernen understøtter det aktive foreningsliv via gode faciliteter, hvor det aktive liv leves på tværs af generationer i en uformel tone med højt til loftet.

Mål

- Aktiviteter i bykernen:

Nivå bykerne, som omfatter Nivå Center, bibliotek, skole, plejecenter, station og bypark er byens naturlige aktivitets- og mødested. Her mødes man på tværs af sociale skel for at hente børnene fra skole eller dagtilbud, benytte fritidsfaciliteterne og gøre sine daglige indkøb. Området er lettilgængeligt via gode cykelstier og fra stationen er det let og sikkert at bevæge sig til og fra området.

Ved at integrere institutionernes uderum og biblioteket i området, indbydes til aktivitet og leg for børn og unge, der genererer liv og aktivitet både dag og aften.

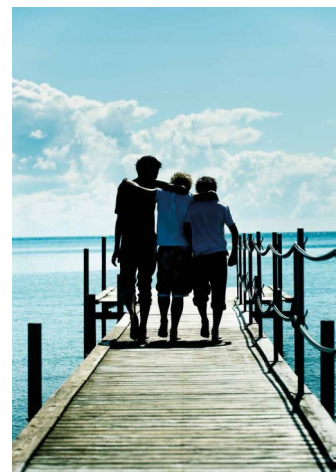
- Kultur- og naturoplevelser for hele familien:

Byens historiske identitet som teglværksby ses som en rød tråd gennem byen. De synlige og velbesøgte lergravssøer binder byen sammen med lette adgangsforhold og gode stisystemer. Områderne om søerne er udnyttet optimalt med plads til både fritidsaktiviteter og et rigt natur- og dyreliv.

Langs åen og i Lave skov er der gode gå- og løberuter, mens Nivågaards Malerisamling med den smukke park giver mulighed for et afbræk i hverdagen. Byens borgere mødes i den velbesøgte Havn og Strandpark, som er byens attraktive åndehul, hvor fritiden bruges på både uhøjtideligt samvær og vandsportsaktiviteter for store og små. De fleksible fysiske rammer understøtter både det organiserede og uorganiserede fritidsliv, og styrker følelsen af fællesskab i byen. Havn og Strandparken summer af liv. Ikke kun i solskin, men de fleste af årets dage.

Udviklingsprojekter i 2017-2020

I Nivå er der mange spændende tilbud til den aktive familie. Nivå Havn og Strandpark har masser af muligheder for vandsport. Det er ønsket at gøre endnu mere for havnen og området omkring ved at forbedre udnyttelsen af områdets faciliteter, det vil sige bedre adgangsforhold og flere fælles opholdspladser. Der er i de næste par år sat fokus på at udvikle bykernen

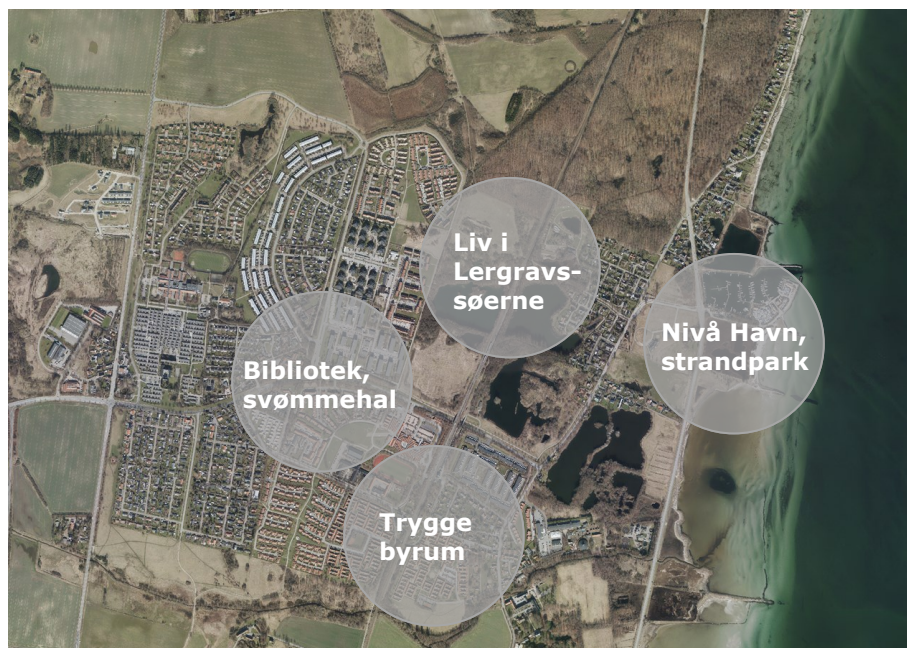


i Nivå. En helhedsplan skal give bud på et multifunktionelt og fleksibelt byrum med bibliotek og svømmehal. Det undersøges om svømmehal og bibliotek evt. kan bygges sammen i et "fælles hus", og biblioteket renoveres i den forbindelse.

Lergravssøerne er også et stort aktiv i Nivå. Her arbejdes der med flere og større aktivitetsområder for hele familien. Samtidig skal stinettet renoveres og der skal etableres udsigtskiler og i nye former formidles Nivås fantastiske natur og kulturarv kommer bedre frem.

Større tryghed er et emne i Nivå. Med mere vedligehold der tager udgangspunkt i arkitektur og forskønnelsespolitikken, skal Nivå Bymidte fremstå mere tryk og indbydende. I Nivå er der også fokus på at sikre den rette beplantning i bymiljøet, så trygheden øges og byens rum bliver mere attraktive. Det kan blandt andet også være ved at skabe bedre udsyn til Lergravssøerne og Øresund. Udearealerne omkring Nivå Skole skal ligeledes forbedres og fremstå smukkere og som et attraktivt opholds- og læringsrum for elever og lokale borgere.

Oversigtskort over konkrete udviklingsprojekter i Nivå



Nivå by i dag

Nivå er en socialt og etnisk mangfoldig bosætnings og pendlerby med store naturmæssige og rekreative kvaliteter i form af strand, havn og lergravssøer. Nivå har en gammel industrihistorie som teglværksby. Det er imidlertid en udfordring i Nivå, at havnen og resten af byen ikke opleves som sammenhængende, og kvaliteterne ikke udnyttes optimalt.

Nivå er en uformel bosætningsby, hvor livet i høj grad leves i boligkvartererne og delvist omkring den levende havn og børnevenlige strand. Det er oplevelsen, at byen ikke har et decideret bycentrum, og Nivå Centeret er i dag præget af en del tomme butikker og opleves som utrygt af nogle grupper af borgere.

Planstrategi 2015-2020

I planstrategien fastlagde Byrådet følgende vision mål og indsatser for Kokkedal:

Vision

Klimaby tæt på København:

I Kokkedal går kreative løsninger på klimaudfordringer hånd i hånd med skabelsen af attraktive rammer for det gode liv. Det er nemt at få hverdagen til at fungere i Kokkedal med skoler, institutioner, fritidsaktiviteter, indkøb og gode naboer lige om hjørnet.

Åen og de grønne områder binder byen sammen fysisk og socialt. Byen er indrettet med fremtidssikret håndtering af regnvand, der samtidig skaber nye attraktive og trygge byrum med opholdssteder, oplevelser og aktiviteter for alle aldre.

Mål

- Klimaby med vand og natur

Kokkedal er både tæt på storbyen og landet. Usserød å løber smukt gennem byen. I de grønne naturområder langs åen er der rig mulighed for at dyrke sin sport, lufte hund eller bare koble af – alene eller sammen med andre.

Vandet er centralt for Kokkedals identitet som klimaby. De nye byrum inviterer til oplevelser og aktiviteter for alle byens borgere og håndterer samtidig på kreativ vis, den lokale afledning af regnvand ved skybrud.

- Hverdagen og det gode børneliv

I Kokkedal er det nemt for børnefamilierne at få hverdagen til at fungere. Det skyldes nærheden til skole, institutioner, fritidsaktiviteter og indkøb. Et veludbygget stisystem skaber forbindelser mellem byens kvarterer og gør det let og sikkert for beboere i alle aldre at færdes i byen. Samtidig er det let og hurtigt at komme til og fra København og andre steder i Nordsjælland enten i bil eller med offentlig transport.

Gode skoler og institutioner skaber, sammen med dedikerede ildsjæle i frivillige foreninger, gode forudsætninger for et godt og trygt børneliv.

- Sammen om Kokkedal

Kokkedal er en tryk by med små hverdagsfællesskaber. Her findes der fællesskaber for alle og et mangfoldigt foreningsliv. I Kokkedal kender man sin nabo. Godt naboskab betyder, at man hjælper hinanden og passer på nærområdet.

I Kokkedal er der mentalt og fysisk plads til at eksperimentere med nye løsninger inden for velfærd i tæt samspil med frivillige og ved at indgå nye partnerskaber.



Kokkedal

Udviklingsprojekter i 2017-2020

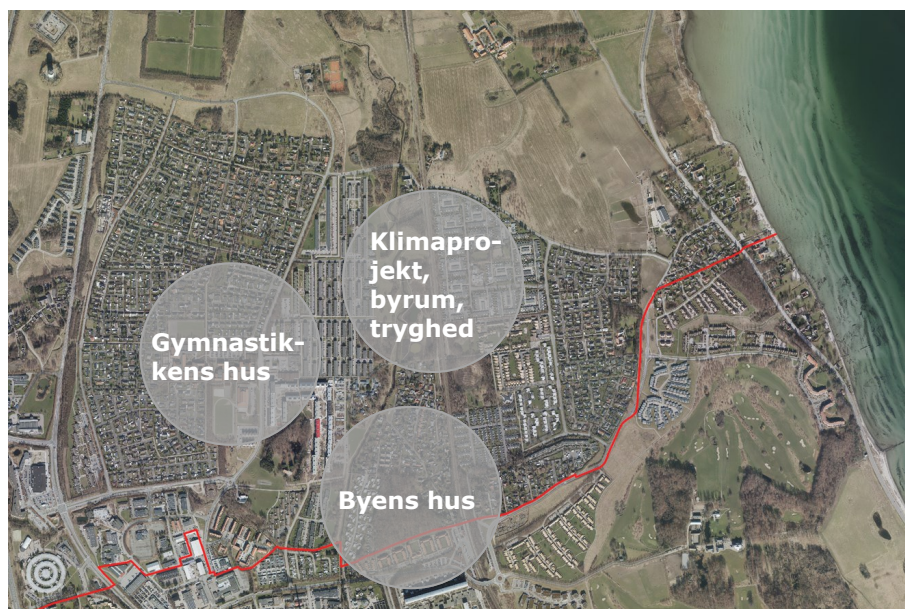
I Kokkedal er vandet et centralt omdrejningspunkt for byens identitet som klimaby. Her udnyttes regnvand og vand fra Usserød Å aktivt til oplevelser og aktiviteter for børn og voksne.

De fysiske forbindelser mellem byens kvarterer er der sat fokus på at forbedre. Der åbnes så lys og luft kommer ind og så der samtidig skabes bedre sammenhæng i byen. Det skal sammen med optimering af belysningen og hurtig fjernelse af synlige tegn på graffiti og kriminalitet generelt virke tryghedsskabende for borgere og besøgende til Kokkedal.

I forbindelse med Holmegårdshallen skal der bygges et Gymnastikkens Hus, så de to huse deler fælles omklædningsfaciliteter med mere.

”Byens Hus” udvides med en tilbygning, så at der skabes mulighed for kunst- og teateroplevelser, samvær og møder for børn, unge og familier.

Oversigtskort over konkrete udviklingsprojekter i Kokkedal



Kokkedal i dag

Kokkedal er en typisk velfærdsby, som udviklede sig særligt i 1960'erne og 1970'erne. Det er et kendetegn for byen, at der ikke er et egentligt centrum og at dagliglivet især udspiller sig omkring skole, institutioner, ældrecenter, sportshal og butikscenter.

Butikscenteret Holmegårdscenteret opleves som et sted, der med fordel kunne gøres mere imødekomende og trygt. Usserød Å og Ådalen løber gennem Kokkedal og er værdsatte områder, hvor der både findes rekreative anlæg og vild natur. Kokkedal har dog svært ved at frigøre sig fra et negativt omdømme, selvom kriminaliteten er faldende. Der er tendens til, at de få dårlige historier reproduceres, mens de mange gode historier overses.

Planstrategi 2015-2020

I planstrategien fastlagde Byrådet følgende vision mål og indsatser for landet:

Vision

Et liv på landet med ro og rum:

I Fredensborg Kommune er der unikke landområder, hvor man kan bo med luft og ro omkring sig. Her lever man et aktivt liv omgivet af marker og levende hegn, men i tæt afstand til byernes faciliteter.

Landområderne er præget af små landsbyer, hvor beboerne er noget for hinanden. Et driftigt erhvervsliv i landområderne vidner om de positive synergieffekter af at koble privatliv og erhverv.

Mål

- Landområdet som et sammenhængende, aktivt og rekreativt lokalområde

Landområdet i Fredensborg Kommune er et åbent natur- og kulturlandskab med dyrkede marker, grønne hestefolde, snoede vejforløb og udsigt til stjernehimlen om natten. Her er fritliggende landejendomme og små landsbyer, hvor mennesker arbejder, bor og lever.

Her er velfungerende landsbyer, som danner rammen om lokale fællesskaber. Man er på en gang omgivet af smukke landskaber med rig mulighed for friluftsliv og er samtidig tæt på byernes mangeartede tilbud.

Det er trafiksikkert og trygt at færdes i landsbyerne og på tværs af landområdet, i særdeleshed til og fra skoler, institutioner og kollektiv trafik. Landområdet spiller en vigtig rolle ved placering af anlæg til vedvarende energiproduktion og miljøbevidst spildevandshåndtering.

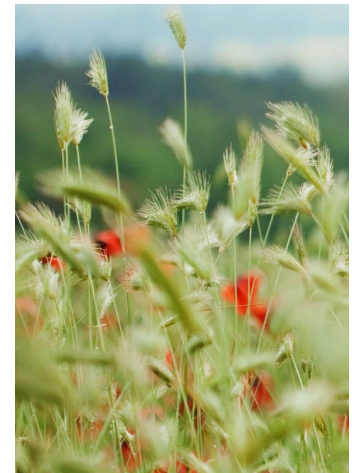
- Udviklingen på landet sker i et positivt samspil mellem bevaring og fornyelse

Landområdet og landsbyerne danner rammen for et dynamisk liv, som til stadighed skaber behov for forandring i eksisterende bebyggelse og for nybyggeri.

Karlebo Landsby er landområdets aktive hovedby med kirke og kro, foreningsliv og offentlige institutioner. Karlebo Landsby oplever en tilvækst af børnefamilier, bl.a. som følge af en udbygning med nye boliger.

Udviklingen i Karlebo Landsby og i landområdet generelt sker nænsomt, hvor ny bebyggelse tilpasses lokale byggetraditioner og den enkelte lokalitet. Men der er samtidig mulighed for at bearbejde traditionerne og indarbejde nye løsninger.

- Landbrug og friluftsliv som katalysator for aktivitet og arbejdspladser



Landområdet

Landområdet rummer et aktivt friluftsliv og mange heste-aktiviteter til gavn for lokale beboere og gæster, hvor hensynet til benyttelse og beskyttelse går hånd i hånd. De gunstige rammer for erhvervsudvikling i krydsfeltet mellem landbrug og friluftsliv bidrager til et driftigt erhvervsliv og skaber nye arbejdspladser i landområdet.

Konkrete udviklingsprojekter

Den digitale infrastruktur skal udbygges. Det betyder bl.a. bedre mobildækning og udbredelse af fibernet.

Generelt for kommunen

Det samlede vej- og stinettet bliver gennemgået og forbedret for at øge trafik sikkerheden og motivere til en sund og bæredygtig mobilitet for kommunens borgere. Nye stier og trafik sikre ombygninger i byerne og på landet vil være synlige eksempler herpå sammen med blandt andet forebyggende kampagner, asfaltering af vejene, ny belysning og istandsættelse af kommunens broer.

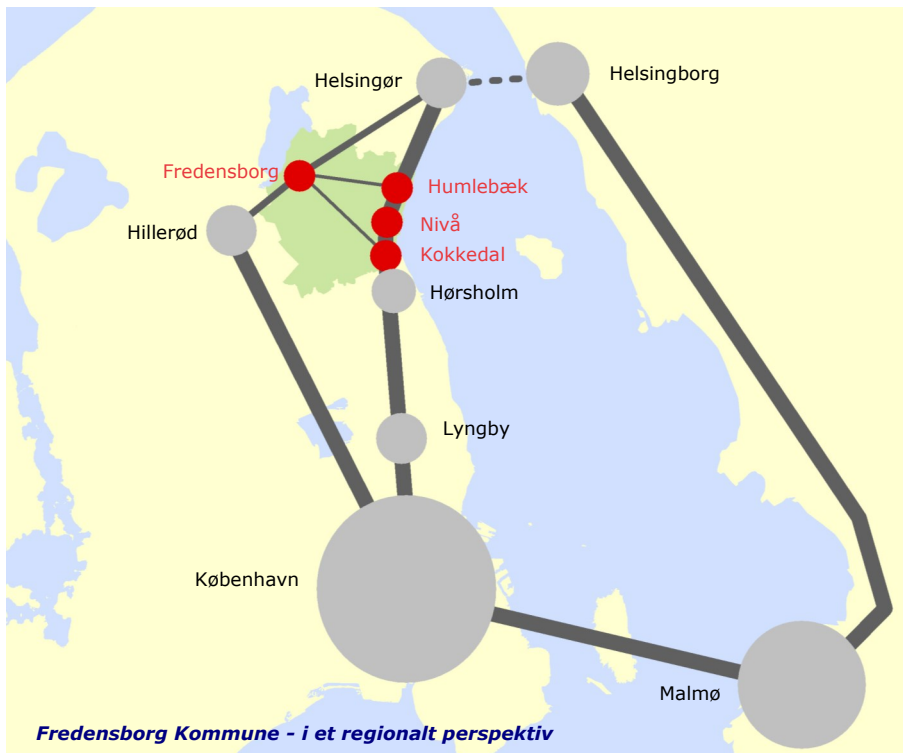
Landet i dag

I landområderne er der befolkningstilvækst af ressource stærke borgere med gode indtægter, børn og et engagement i forhold til at forbedre deres lokalmiljø. Livet på landet med kort afstand til København er en attraktiv kombination.

Trafikalt er der de fleste steder i landområdet naturligvis større afstand til jernbanelinjen og til det overordnede vejnet med fast busstrafik end i byerne.

Udviklingen fra fuldtidslandbrug til fritidslandbrug skaber ofte ønsker om at benytte tidligere landbrugsbygninger til nye formål, f.eks. boliger eller liberale erhverv. Det skaber et pres på landområdets landskabs- og kultur værdier og øger behovet for, at udviklingen sker nænsomt og i respekt for historiske byggetraditioner, hvis landområdet skal bevare sine nuværende kvaliteter.

Den regionale rolle



Fredensborg Kommunes regionale rolle

Fredensborg Kommune er en del af hovedstadsregionen. Udviklingen i Fredensborg Kommune skal dermed også ses i sammenhæng med den øvrige regionale udvikling, hvor der skabes vækst fra mange forskellige sider. Det er vigtigt, at Fredensborg Kommune tager aktivt del i det regionale fællesskab og i den vækst, der skabes i hele regionen, samt er en aktiv medspiller i initiativer på tværs af kommunegrænser.

Som en del af hovedstadsregionen indgår Fredensborg Kommune i et sammenhængende regionalt byområde, hvor kommunerne indbyrdes er i konkurrence om at tiltrække borgere, virksomheder, offentlige og private institutioner mv.

Fredensborg Kommunes rolle i regionen er hovedsageligt som bosættingskommune, idet kommunen på de områder, der er vigtige for folk, når de skal vælge bosted – adgang til natur og vand, kulturmiljøer, aktive fritids- og kulturoplevelser og tilgængelighed – står i en gunstig position.

Fredensborg Kommune og særligt kystbyerne, Humlebæk, Nivå og Kokkedal er velbeliggende i forhold til den overordnede infrastruktur og kollektive trafikbetjening mod København og Helsingør. Der er således gode muligheder for at bo i kommunen og samtidig arbejde og benytte sig af handels- og kulturtilbud i København og i de øvrige byer på kystbanestrækningen.

Fredensborg Kommune er imidlertid ikke den eneste attraktive bosættingskommune i regionen. Byrådet vil derfor have fokus på at udvikle kvaliteter, som forstærker kommunens position som attraktiv og unik. Den langsigtede fysiske planlægning skal bidrage til og understøtte denne udvikling.

Greater Copenhagen

Fredensborg Kommune er en del af Greater Copenhagen. Greater Copenhagen er et samarbejde mellem kommuner og regioner i Skåne og Østdanmark. Et samarbejde, der har til formål at skabe vækst.

Greater Copenhagen har en fælles fokuseret dagsorden om vækst og udvikling, der bygger på engagement i hele det østlige Danmark og Sydsverige. Den internationale metropol Greater Copenhagen er i disse år udfordret i forhold til at skabe vækst og arbejdspladser. Væksten i Østdanmark og Sydsverige er væsentlig lavere end i konkurrerende metropoler som Stockholm, Amsterdam og Hamborg.

Under det fælles navn Greater Copenhagen får vi international gennemslagskraft. Vi anerkender og bruger de forskellige styrker der er i Greater Copenhagen, fordi det stiller os stærkere i den globale konkurrence.

Vi har en fælles vision og en vifte af initiativer, som skal skabe arbejdspladser og vækst i hele Greater Copenhagen.

Vision:

I 2020 er Greater Copenhagen et internationalt knudepunkt for investeringer og viden på niveau med de mest succesfulde metropoler i Europa.

Samarbejdet om en fokuseret vækstdagsorden har i 2020 skabt en betydelig økonomisk vækst og øget beskæftigelse i Sydsandinaviens internationale Metropol—Greater Copenhagen.

Den regionale rolle

*Befolkningsprognose og forventet boligudbygning (Prognose 2016 - 2027)

Fredensborg Kommunes befolkning har siden 2013 været stigende og rundede i 2015 40.000 indbyggere. Den dominerende tendens med flere ældre og færre borgere i de erhvervsaktive aldersgrupper forventes at nå et vendepunkt i perioden. Således forventes aldersgruppen 65-79 år at falde efter år 2023 (fra 7.727 til 7.546 personer i år 2027), mens aldersgruppen 25-64 år forventes at stige fra år 2016 (fra 19.957 til 20.091 i år 2027)

	2003	2016	2027	Pct. ændring 2016 -27
0 - 5 år	3.224	2.464	2.707	9,9%
6 - 16 år	6.194	5.872	5.597	-4,7%
17 - 24 år	2.797	3.234	3.053	-5,6%
25 - 64 år	22.366	19.957	20.091	0,7%
65 - 79 år	3.730	6.939	7.546	8,7%
80+ år	1.140	1.646	3.258	97,9%
I alt	39.451	40.112	42.251	5,3%

Forventningerne til udviklingen i det samlede indbyggertal er, at det fortsat vil stige i perioden. Dette beror på en forventning om at den svagt stigende fødselsrate, som har været gældende siden 2013, vil fortsætte, og at der bygges tæt på 1100 nye boliger i perioden.

Den forudsatte boligtilvækst bygger på kommunens boligudbygningsplan, som udtrykker den rummelighed som findes i kommunen til boligudbygning samt den forventede udbygningstakt. Forventningen om at der i perioden frem til 2027 bygges tæt på 1100 boliger er en stigning i forhold til tidligere prognoser. Dette afspejler de generelt forbedrede konjunkturer på landsplan og et mere optimistisk boligmarked i Fredensborg Kommune.

Samlet udgør rummeligheden (år 2017) i eksisterende og fremtidige boligområder, som der er planlagt for i kommuneplanen, ca. 2090 boliger (heraf 1000 boliger i Humlebæk Syd — som for nuværende ikke udbygges, jf. Byrådet d. 25/4-2016). Dertil kommer fortætning af stationsnære åben-lav boligområder, muliggjort i kommuneplanen.

Identitet

Som centralt beliggende oplandskommune til København, i den første grønne kile uden for storbyen, kan Fredensborg Kommune tilbyde rammerne for det nære og rolige liv. Her har man mere udenomsplads til rådighed, ligesom der overalt i kommunen er nem adgang til naturen og landområdet, mens man samtidig er tæt på hovedstadens mange muligheder.

Fredensborg Kommune har fire næsten lige store bysamfund og et landområde med mange landsbyer. Hver by og landsby med sin identitet og kendetegn, der danner rammerne og skaber muligheder for det liv, der leves. Byerne er tæt forbundet, og der er kun 15 km fra den ene ende af kommunen til den anden. Det gør, at borgerne kan have glæde af hele kommunens forskelligartede tilbud og kvaliteter. Bysamfundene i Fredensborg Kommune supplerer hinanden og giver plads til forskellighed.

Mangfoldigheden er en styrke og grundlaget for, at man kan tiltrække og fastholde flere og forskellige befolkningsgrupper til kommunen. Byrådet vil derfor arbejde for, at byernes og landområdernes kvaliteter fremmes og at det unikke ved hvert område gøres bærende for udviklingen af stederne.

Bolig- og befolkningsudvikling

Den fysiske planlægningen sætter rammerne for byomdannelse og byudvikling og har betydning for den samlede rummelighed til boligudbygning. Sammen med udviklingen på boligmarkedet spiller den fysiske planlægning dermed en væsentlig faktor for udviklingen i befolkningstallet.

Det samlede befolkningstal i Fredensborg Kommune rundede i 2015 40.000 indbyggere*. Tendensen i den demografiske udvikling har hidtil været, at der er blevet flere ældre og færre borgere i de erhvervsaktive aldersgrupper. Udviklingen forventes imidlertid at nå et vendepunkt i de kommende år. Hvis kommunen skal fastholde og fremme en positiv afbalanceret befolkningsudvikling og dermed sikre fortsat befolkningsgrundlag for at bevare og udvikle kommunens institutioner, foreningsliv, erhvervsliv mv., er det en forudsætning, at boligudbuddet øges de kommende år.

Boligmarkedet i Fredensborg Kommune er for tiden gunstigt for boligudviklere. I kommunens befolkningsprognose 2016 forudsættes en boligtilvækst for hele kommunen på ca. 100 boliger om året i perioden 2016 til 2027 hvilket er en opjustering i forhold til tidligere. Den hidtidige gennemsnitlige boligtilvækst i perioden 2002 til 2015 har været ca. 84 nye boliger pr. år.

Den eksisterende byggerummelighed i Fredensborg Kommune udgør ca. 2090 boliger. Byggerummeligheden er uens fordelt mellem de fire bysamfund (Fredensborg By = 325, Humlebæk = 1115, Nivå = 460 og Kokkedal = 190). Byggerummeligheden i Humlebæk er inklusiv byggemuligheder i Humlebæk Syd (ca. 1000 boliger) og udgør således en meget væsentlig del af den samlede byggerummelighed i kommunen (Byrådet besluttede den 25. april 2016, at Humlebæk Syd for nuværende ikke ønskes udbygget). Dertil kommer fortætningsmuligheder af centerområder og stationsnære villaområder, muliggjort i kommuneplanen.

Fredensborg Kommune fik med Fingerplan 2013 (landsplandirektiv for hovedstadsområdets udvikling) mulighed for at inddrage nye arealer ved Nivå og Kokkedal i byzonen ved fastlæggelse af rækkefølge for byudviklingen og forudsat, at den eksisterende planlagte byggerummelighed ikke er tilstrækkelig til at dække det forventede behov i planperioden (2017 -29).

På trods af opjusterede forventninger til boligtilvæksten de kommende år, medfører den væsentlige byggerummelighed i Humlebæk Syd, at der ikke umiddelbart kan godtgøres et behov for udlæg af ny byzone til boligudbygning*. Se endvidere næste afsnit om Overordnet planlægning—Fingerplan 2013.

* I henhold til Fingerplan 2013 skal rummeligheden opgøres samlet for kommunens "fingerbyer" - dvs. Humlebæk, Nivå og Kokkedal.

Fysisk infrastruktur

En stor del af kommunens indbyggere pendler til arbejdspladser uden for kommunen og er derfor afhængige af en god og effektiv infrastruktur. Generelt for hovedstadsområdet gælder, at væksten i biltrafikken medfører stigende trængselsproblemer på det overordnede vejnet i myldretiden. I et regionalt perspektiv vil en udbygning af infrastrukturen, herunder den kollektive trafik, på langs og på tværs af byfingrene, have betydning i forhold til trafikal aflastning af de indre dele af hovedstadsområdet og give bedre tilgængelighed til omegnens regionale centre så de kan tilføres nye regionale funktioner, eksempelvis det nye superhospital som planlægges syd for Hillerød.

I et lokalt perspektiv vil en forbedring og udbygning af infrastrukturen generelt have positiv indflydelse på Fredensborg Kommunes muligheder for at tiltrække og fastholde borgere samt forbedre erhvervslivets udviklingsmuligheder. Byrådet har fokus på, at der er sammenhæng mellem at være en attraktiv bosætningskommune og det lokale erhvervsliv. Derfor ønsker Byrådet, at styrke erhvervslivets rammer og vilkår med henblik på at fastholde og udvikle lokale arbejdspladser.

Den fysiske infrastruktur er en væsentlig forudsætning ved placering af virksomheder/arbejdspladser og for valg af bosted, ikke mindst for kommunens mange borgere, der pendler til arbejde eller uddannelse andre steder i regionen.

Udfordringen i forhold til den overordnede infrastrukturen består i at forbedre tilgængeligheden som grundlag for vækst og udvikling, samtidig med at der tages hensyn til de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske herlighedsværdier, der kan blive berørt af infrastrukturanlæg.

Byrådet vil arbejde for, at en forbedring og udbygning af infrastrukturen sker på baggrund af en kvalificeret debat og beslutning, hvor de forskellige løsningsmuligheder er grundigt og ligeværdigt belyst. I forbedring og udbygning af infrastrukturen vil Byrådet have fokus på at øge trafiksikkerheden og motivere til en sund og bæredygtig mobilitet.

Digital infrastruktur

God digital infrastruktur (bredbånds- og mobildækning) har væsentlig betydning for både borgere og virksomheder og dermed også for bosætning og placering af virksomheder. Der er sket en digitalisering af vores hverdagsliv både på arbejdet og i fritiden, og den digitale infrastruktur er i dag blevet en forudsætning for vækst og udvikling i lighed med den fysiske infrastruktur.

Kortlægning i Fredensborg Kommune viser, at adgang til bredbåndsdekning varierer meget i Kommunen. Mange steder er bredbåndsdekningen god, men andre steder er den utilstrækkelig. Det meste af kommunen har en god mobildækning for tale, og rimelige forhold for mobildata, men der er områder i kommunen, hvor der er behov for forbedringer. Det gælder ikke mindst i landområdet. Derfor ønsker Byrådet at arbejde for at forbedre bredbånd- og mobildækningen i hele kommunen.

Den regionale rolle

Regionalt arbejder Fredensborg Kommune sammen med Frederikssund, Gribskov, Halsnæs, Helsingør og Hillerød kommuner om at forbedre bredbånds- og mobildækningen. I samarbejdet arbejdes der på udvikling af fælles retningslinjer for udvikling af den digitale infrastruktur samt sikring af en god og fremmende dialog med telebranchen.

Klima, sundhed og natur

Indenfor de senere år har vi oplevet dramatiske konsekvenser af klimaændringerne. Således oplevede mange borgere i Kokkedal i 2007 og igen i 2010 store oversvømmelser og mange skader. Konsekvenserne af klimaforandringerne har sat en ny dagsorden både globalt, nationalt og i den kommunale planlægning. Den fysiske planlægning spiller en væsentlig rolle; dels i forhold til at forsøge at dreje udviklingen i en bæredygtig og klimavenlig retning; og dels i forhold til at afbøde de værste konsekvenser og tilpasse vores byer og landskaber til nuværende og kommende klimaforandringer.

Byrådet anskuer klimaudfordringen som en mulighed, der bl.a. giver anledning til at udvikle vores natur og grønne områder og forbedre borgerens sundhed og livskvalitet. Naturen og mulighederne for et aktivt (fritids) liv er som tidligere beskrevet medvirkende til at Fredensborg Kommune er en attraktiv bosætningskommune, og udviklingen af en klimaindsats, der går hånd i hånd med natur og sundhed er således også en del af arbejdet med at udvikle kommunens kvaliteter.

Klima-, sundheds- og naturindsatsen skal ses i det brede perspektiv. Det handler ikke kun om håndtering af f.eks. øgede regnmængder, men også om at øge naturens mangfoldighed, landskabets og byernes rekreative/æstetiske kvaliteter og identitet. Klimaby Kokkedal er et godt eksempel på dette.



Kommuneplanens sammenhæng med nabokommunerne

Kommuneplanlægningen forudsætter samarbejde på tværs af kommunegrænser for at sikre sammenhæng og tværkommunale hensyn.

Fredensborg Kommuneplan 2017 indeholder ikke ændringer, som vil forrykke den regionale struktur og balance, men videreudvikler og styrker kommunens eksisterende regionale rolle som bosætningskommune.



Klimaby Kokkedal

Kommuneplanen indeholder en omfattende revision af temaerne for det åbne land. Således er der foretaget helt nye udpegninger af landskabsværdier og naturværdier. I forbindelse med udpegningerne har der været dialog med nabokommunerne for at sikre sammenhænge på tværs.

Samarbejde og koordinering

Fredensborg Kommunen grænser op til kommunerne Helsingør, Gribskov, Hillerød, Allerød og Hørsholm.

Nationalpark - Kongernes Nordsjælland

Kommunen har samarbejdet med Gribskov, Halsnæs, Hillerød og Helsingør kommuner om et fælles forslag til etablering af nationalpark Kongernes Nordsjælland. Nationalparken skaber sammenhæng fra øst til vest og fra kyst til kyst og går ind over Helsingør, Gribskov, Hillerød, Halsnæs og Fredensborg kommuner.

Ny regional grøn kile

Kommunen har deltaget i en tværkommunal arbejdsgruppe med Hillerød og Allerød kommuner omkring udpegnings af en ny regional grøn skovkile

Den regionale rolle

på tværs af kommunegrænserne. Kilen skal sikre sammenhængende bynære grønne rekreative områder i den ydre del af Hillerødfingeren i hovedstadsområdet. Tokkekøb Hegn, Store Dyrehave og den sydlige del af Gribskov er kerneområder i kilen. Kilen skal være en forlængelse af den eksisterende ydre grønne kile "Furesø/Stavnsholt kilen", der i dag er fastlagt ud til den 4. grønne ring i Fingerplan 2013. Udpegning af ny regional kile er en forudsætning for udlægning af ny byzone i landområderne i ydre Hillerødfinger og ydre Frederiksundfinger.

Usserød Å EU LIFE projekt

Kommunen har deltaget i et tværkommunalt samarbejdsprojekt omkring Usserød Å. Projektet er et samarbejde mellem Fredensborg, Hørsholm og Rudersdal kommuner og tre forsyningsselskaber. Som en del af projektet skal der blandt andet opsættes hydrauliske målesystemer og styringsredskaber, så oversvømmelser kan undgås i fremtiden. Der skal anlægges vådenge som bufferzoner for ekstremregn.

Byområdet Kokkedal/Hørsholm

Fredensborg og Hørsholm kommuner deler kommunegrænse i byområdet Kokkedal/Hørsholm. Der er derfor behov for løbende koordinering og dialog i forbindelse med den konkrete planlægning, herunder særligt omkring detailhandel, byudvikling og trafikforhold.

Greater Copenhagen

Fredensborg deltager i samarbejdet Greater Copenhagen, som er et regionalt erhvervspolitisk partnerskab mellem kommuner og regioner i Østdanmark samt de skånske kommuner og Region Skåne. Formålet er at samarbejde om at fremme væksten i området.



Nabokommunerne

Overordnet planlægning

Kommunens planlægning og udvikling herunder også Kommuneplan 2017 skal ske i et samspil med den overordnede statslige planlægning og Region Hovedstadens udviklingsplanlægning.

Kommuneplan 2017 må således ikke stride mod beskrivelsen af den ønskelige fremtidige udvikling i den regionale udviklingsplan, landsplandirektiver, Vandplan, Natura 2000-plan, handleplaner for realisering af disse planer og Råstofplanen.

Staten har et særligt stort ansvar for hovedstadsområdets planlægning, og der bliver derfor løbende udstedt landsplandirektiver, som alene omhandler hovedstadsområdet og dermed kommunen.

Fingerplan 2013*

Fingerplan 2013 er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Fingerplanens bestemmelser er bindende for kommunen. Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i 4 geografiske områdetyper:

1. Det indre storbyområde.
2. Det ydre storbyområde (byfingrene).
3. De grønne kiler.
4. Det øvrige hovedstadsområde.

Fredensborg Kommune består af 3 af disse områdetyper, nemlig det ydre storbyområde - byfingrene - (Humblebæk, Nivå og Kokkedal som er beliggende i Helsingørfingeren), de grønne kiler (kystkilerne mellem Humlebæk, Nivå og Kokkedal) og det øvrige hovedstadsområde (Fredensborg og landområderne).

Det ydre storbyområde (byfingrene):

Det ydre storbyområde består af et byområde og et landområde.

I "Helsingør-fingeren" fastlægger fingerplanen afgrænsningen af byområdet i Humlebæk, Nivå og Kokkedal. Byområdet består af arealer, som enten ligger i byzone eller som kommunen må inddrage i byzone gennem lokalplanlægning, f.eks. arealer i Humlebæk Syd.

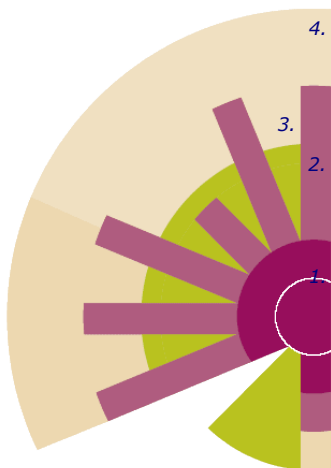
Ligeledes fastlægger fingerplanen afgrænsningen af landområdet i Helsingør-fingeren. I Fredensborg Kommune drejer det sig om arealer ved Nivå og Kokkedal. I det afgrænsede landområde har kommunen mulighed for at udlægge ny byzone, når det respekterer overordnede interesser.

Fingerplanen fastlægger, at kommuneplanlægningen bl.a. skal sikre:

- at intensive byfunktioner (bl.a. kontorbyggerier, visse kultur- og fritidsformål og tæt boligbebyggelse) placeres inden for de stationsnære områder, fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. Dog kan mindre kontorbyggerier (under 1.500 m²) og tæt boligbyggeri også placeres andre steder i byområdet.
- at de stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.
- at der ved ny byudvikling skabes sammenhæng med eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.
- at der fastlægges en rækkefølge for byudvikling og byomdannelse af regional karakter, efter forhandling mellem staten og kommunen. I rækkefølgen skal udbygning af stationsnære arealer fremmes.

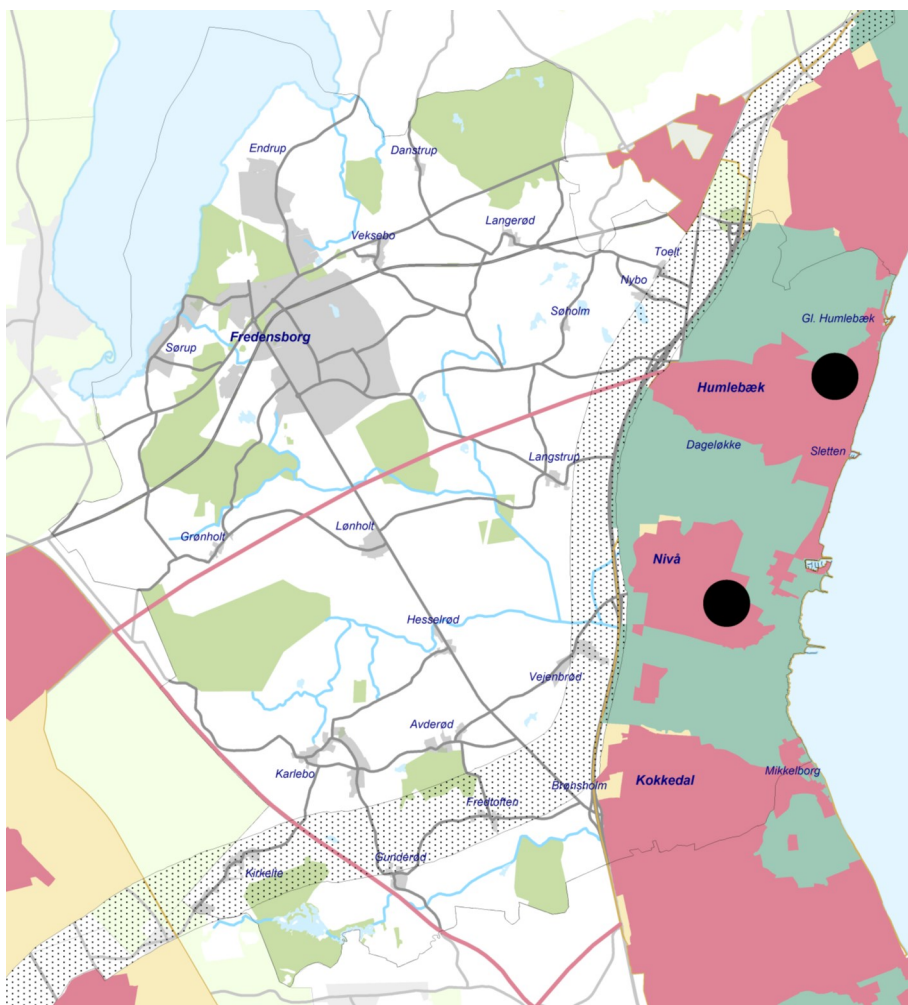
* I april 2016 igangsatte Erhvervs- og vækstministeriet (nu Erhvervsministeriet) en revision af Fingerplan 2013. Revisionen gennemføres i 2 spor. Det er forventningen, at spor 1 af revisionen kan udstedes umiddelbart efter ikrafttrædelsen af en revideret planlov i forsommeren 2017. Revisionens spor 2 forventes at kunne gennemføres med virkning fra 2018.

Ændringer af betydning for Fredensborg Kommune vil blive indarbejdet i kommende kommuneplan



Fingerplan 2013 - med de 4 geografiske delområder.

Overordnet planlægning



Fingerplan 2013

- Byområder
- Kystkiler
- Transportkorridor
- Landområde i byfingrene
- Reservationer til vejanlæg
- Bymidter

De grønne kiler

Fingerplanen fastlægger afgrænsningen af kystkilerne mellem Humlebæk, Nivå og Kokkedal.

Kommuneplanlægningen skal bl.a. sikre:

- at områderne ikke inddrages til byzone.
- at områderne friholdes for yderligere store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål herunder anlæg, som har en lukket karakter i forhold til almen brug.

Dog kan der etableres anlæg til klimatilpasning forudsat, at det bidrager til at styrke natur og friluftsliv.

Det øvrige hovedstadsområde

Fingerplanen fastlægger, at der kan udlægges ny byzone i kommuneplanlægningen, når byudviklingen er af lokal karakter og i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund. Nyudlæg af lokal karakter kræver rækkefølgeplanlægning.

Overordnet planlægning

Tværgående emner

Fingerplanen fastlægger afgrænsningen af en transportkorridor til fremtidige overordnede trafik- og forsyningsanlæg.

Den kommunale planlægning skal sikre, at transportkorridoren fastholdes, herunder at landzonearealer i korridoren friholdes for bebyggelse og anlæg som ikke er nødvendige for driften af landbrugsejendomme, og at udnyttelse af byzonearealer i korridoren ikke intensiveres.

Fingerplanen fastlægger også reservationer til en række andre trafik- og forsyningsanlæg, som den kommunale planlægning skal medtage arealreservation til. I Fredensborg Kommune drejer det sig om:

- Udvidelse af Isterødvejen til 3 spor.
- Overdrevsvejens forlængelse, Hillerød - Humlebæk.

Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet

Med landsplandirektivet omsættes planlovens generelle detailhandelsbestemmelser til de særlige forhold, der gør sig gældende i hovedstadsområdet.

Direktivet følger strukturen i fingerplanens 4 delområder: Indre storbyområde (håndflade), ydre storbyområde (byfingre), grønne kiler og øvrige hovedstadsområde.

Direktivet fastlægger, at store butikker (butikker over 1.000 m²) og store butikskoncentrationer (med et samlet butiksareal på mere end 3.000 m²) kun må forefindes i bymidter eller bydelscentre.

Humlebæk og Nivå er byer i Helsingørfingeren i det ydre storbyområde, med både bymidter, og mulighed for bydelscentre. Fredensborg er en by i det øvrige hovedstadsområde, med en bymidte, men uden mulighed for bydelscentre. Kokkedal er en bydel i Helsingørfingeren i det ydre storbyområde, med mulighed for bydelscentre.

I bymidter og bydelscentre må den enkelte butik ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

I bymidter må Byrådet selv fastsætte det samlede butiksareal. I bydelscentre må det samlede butiksareal maksimalt være 5000 m².

Hvis Byrådet ønsker at ændre den eksisterende afgrænsning af bymidter og bydelscentre, skal afgrænsningen ske efter en statistisk metode, der tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service. Metoden kan dog afviges på baggrund af et dokumenteret behov for yderligere detailhandelsarealer.

Statens Vandplaner

Den statslige vandplan er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø. Den skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvandsforekomster i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland kan ses på Styrelsen for Vand- og Naturforvaltnings hjemmeside www.svana.dk. Vandplanen for perioden 2015-2020 er baseret på en opdatering og videreførelse af vandplanen for første planperiode 2009-2014. Vandplanerne indeholder en række miljømål for kvantiteten og kvaliteten af grundvandet

samt redegør for indsatsbehovet. Selve implementeringen af vandrammedirektivet sker gennem en række love og bekendtgørelser, der bl.a. sætter fastlægger krav vedrørende anvendelse af sprøjtemidler og gødning.

Regional vækst- og udviklingsstrategi

Den regionale vækst- og udviklingsstrategi 2015 for Region Hovedstaden er vedtaget af regionsrådet med inddragelse af Vækstforum Hovedstaden. Strategien redegør for den fremtidige udvikling i hovedstadsregionen og indeholder derfor både vækstrettede og udviklingsrettede dele. Strategien bygger på dialog med politikere, kommuner, virksomheder, organisationer, vidensinstitutioner og borgere.

Den regionale vækst- og udviklingsstrategi følges op af to handlingsplaner for hhv. 2015-2016 og 2017-2018. Handlingsplanerne sætter rammerne for de indsatser, som regionen i samarbejde med kommuner og andre centrale aktører vil igangsætte inden for trafik/mobilitet og uddannelse/kompetent arbejdskraft samt de fire vækstområder smart, sund, kreativ og smart vækst.

I handlingsplanen for 2015-2016 er der bl.a. fokus på klima, trængsel, mobil- og bredbåndsdækning, turisme, kompetent arbejdskraft og sundhed. Som led i handlingsplanen for 2017-2018 igangsættes initiativer inden for trafik, kompetent arbejdskraft, tiltrækning af internationale talenter, klimatilpasning, ressourceeffektivitet, fødevarersektoren, digitalinfrastruktur og anvendelse af ny teknologi inden for sundhedsområdet.

Regional Klimastrategi

Region Hovedstaden har i tæt samspil med de 29 kommuner i regionen udarbejdet en klimastrategi for hovedstadsregionen. Fredensborg Kommunes borgmester Thomas Lykke Pedersen repræsenterede kommunerne i arbejdet.

Klimastrategien udpeger regionens væsentligste klimaudfordringer, inspirerer til løsninger samt sikrer konkret handling på tværs af kommuner, region samt andre relevante parter.

Klimastrategien har seks temaer: Klimatilpasning, strategisk energiplanlægning, grøn transport, bæredygtigt byggeri, forbrug og indkøb, samt grøn vækst. Planen kan ses på Region Hovedstadens hjemmeside www.regionh.dk

Regional råstofplan

Region Hovedstaden har ansvaret for kortlægning af og planlægning for råstofindvinding. Råstofplan 2012 for Region Hovedstaden er bindende for kommunens planlægning og administration.

For Fredensborg Kommune gælder at Råstofplan 2012 viderefører de hidtidige afgrænsede lerindvindingsområder fra Råstofplan 2007. Planen kan ses på Region Hovedstadens hjemmeside www.regionh.dk

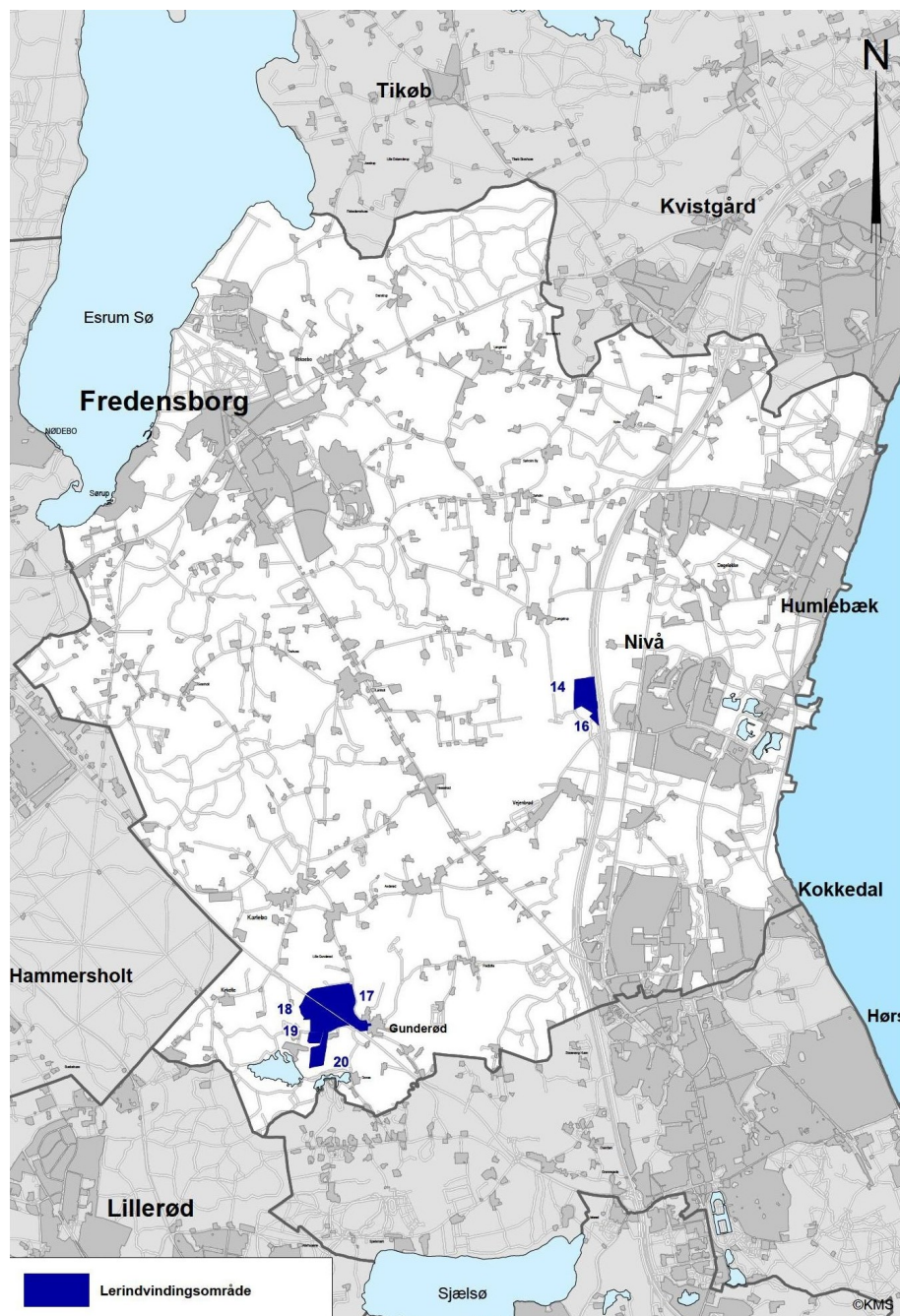
Se kort med råstofindvindingsområder i Fredensborg Kommune på næste side.



Ny råstofplan 2016

Hvert fjerde år skal regionsrådet beslutte om der skal udarbejdes en ny råstofplan. På baggrund af Redegørelse om revision af Råstofplan 2012 og Idéoplæg til Råstofplan 2016 har regionsrådet i maj 2015, besluttet, at der skal udarbejdes en ny råstofplan 2016. Forslag til Råstofplan 2016 forventes fremlagt i høring i løbet af 2017.

Overordnet planlægning



Råstofplan 2012 — Region Hovedstaden

Planlægning siden sidst

Den fysiske planlægning i Fredensborg Kommune har siden sidste revision af kommuneplanen i hovedtræk drejet sig om at omdanne og tilpasse byerne til nye lokale behov og udviklingsmuligheder. Der har i planlægningen været et gennemgående fokus på at udnytte byernes nuværende arealer bedst muligt og kun i begrænset omfang indtage nye, ubebyggede arealer til byformål.

Mere konkret har planlægningen handlet dels om at etablere nye kommunale og private faciliteter i byerne og dels om at tilvejebringe nye boliger med henblik på at øge indbyggertallet og dermed sikre fortsat befolkningsgrundlag for kommunens institutioner, foreningsliv og erhvervsliv.

Der er desuden i planlægningen gjort en indsats for bevaring af værdifuld kulturarv og landskab, blandt andet via en registrering af bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer efter SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment).

I forhold til Agenda 21-arbejdet er der især arbejdet med en mere bæredygtig mobilitet. Dels via øget brug af elbiler og dels via øget fokus på cyklisme i form af en cykelhandlingsplan. Det skal endvidere nævnes, at den kommunale Klimatilpasningsplan er vedtaget og indarbejdet i kommuneplanen.

En samlet oversigt over lokalplaner og kommuneplantillæg vedtaget siden Kommuneplan 2013, samt planlægnings- og agenda 21-relevante projekter kan ses nedenfor.

Fysisk planlægning—Lokalplaner og kommuneplantillæg

Fredensborg

Der er vedtaget lokalplan for følgende:

- F109 Fredensborg Store Kro + kommuneplantillæg nr. 1.
- F110 Boliger ved Slotsgade i Fredensborg + kommuneplantillæg nr. 4.
- F111 For et boligområde ved Benediktevej.
- F112 Kongevejen 21 + kommuneplantillæg nr. 9.
- F113 Aflysning af lokalplan F8 Et område til posthus i Fredensborg.
- F114 For et boligområde ved Kongevejen i Fredensborg + kommuneplantillæg nr. 13.
- F115 For et boligområde ved Ulriksdal i Fredensborg + kommuneplantillæg nr. 14.
- F34-1 Tillæg til et område ved Asminderødgade delområde 1.

Humlebæk

Der er vedtaget lokalplan for følgende:

- H106 Humlebæk Idrætscenter.
- H107 For en del af villaområdet mellem Louisiana og Bjerre Strand i Humlebæk + kommuneplantillæg nr. 5.
- H108 Humlebæk Center 44.
- H109 Pleje- og rehabiliteringscenter ved Boserupvej i Humlebæk + kommuneplantillæg nr. 11.
- H110 Louisiana personalebygning Havnevej 5-9 Gl. Humlebæk Havn + kommuneplantillæg nr. 12.
- H31-1 Tillæg til et boligområde ved Teglgårdsvej i Humlebæk + kommuneplantillæg nr. 15.

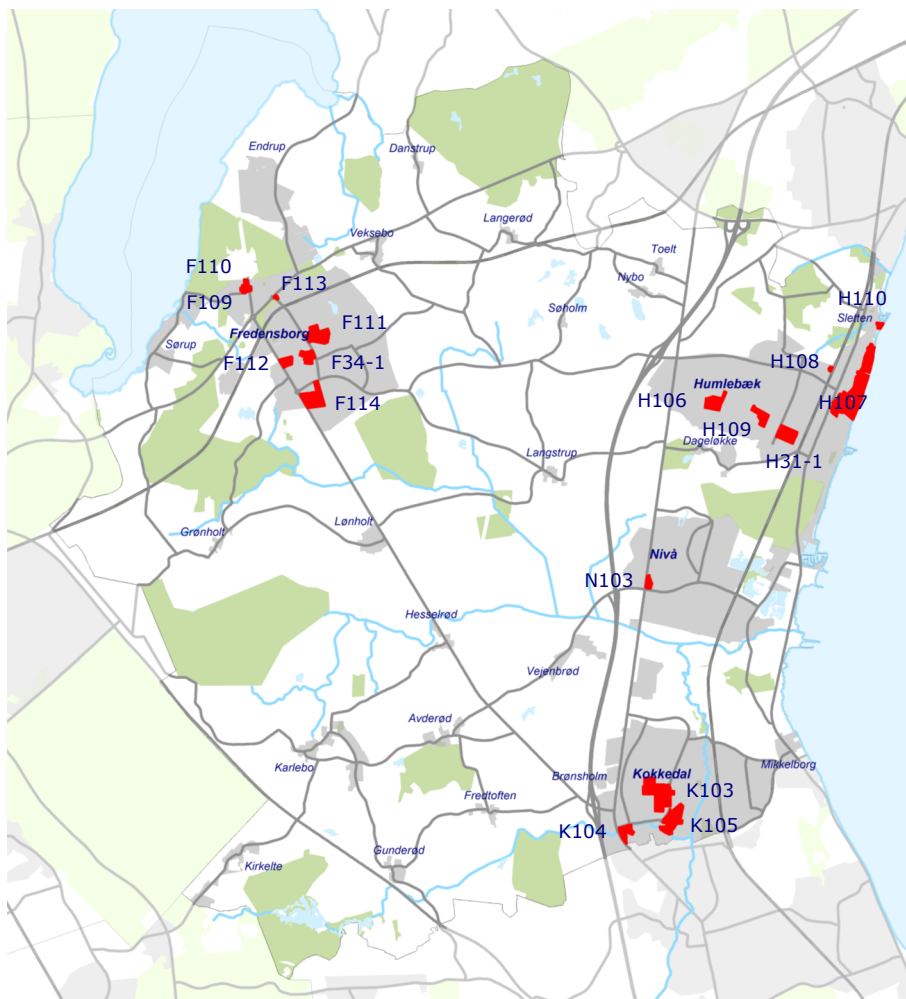
Planlægning siden sidst

Nivå

Der er vedtaget lokalplan for følgende:
N103 Mariehøj + kommuneplantillæg nr. 7.

Kokkedal

Der er vedtaget lokalplan for følgende:
K103 Kokkedal centrum & Byens Hus + kommuneplantillæg nr. 6.
K104 Bilhus Kokkedal Industripark 6 + kommuneplantillæg nr. 8.
K105 Medborgerhuset Egedal.



Planlægning siden sidst — lokalplaner

Landområdet

Der er i perioden ikke vedtaget nye lokalplaner eller kommuneplantillæg for landområdet.

Øvrige kommuneplantillæg

Der er vedtaget kommuneplantillæg for følgende:
Tillæg nr. 2 – Ny miljøklasse for del af erhvervsområde Præstemosevej.
Tillæg nr. 3 – Klimatilpasningsplan.
Tillæg nr. 10 – Fællesudvalget for vandindvinding ved Sjælsø.

Bæredygtighed – Agenda 21

Siden sidste Kommuneplan 2013 har kommunen fortsat arbejdet intensivt med klima, Agenda 21 og borgerinddragelse.

Klimatilpasningsplan 2014 -17

Byrådet har vedtaget den første klimatilpasningsplan. Planen samler kommunens mangeårige indsats for at håndtere de øgede regnmængder. Samtidig definerer den de konkrete handlinger, der prioriteres i Fredensborg Kommunes og Fredensborg Forsynings arbejde med at forebygge skader og gener af kraftigt regnvejr indenfor de kommende år. Klimatilpasningsplanen er vedtaget som tillæg til Kommuneplan 2013.

Klimalokalplaner

Klimalokalplaner giver nye muligheder for at indarbejde hensyn til klimatilpasning og forebyggelse af forurening i lokalplaner.

Med Kommuneplan 2013 vedtog Byrådet nye retningslinjer, som giver mulighed for at fastsætte bestemmelser i lokalplaner, der planlægningsmæssigt er begrundet med klimatilpasning eller forebyggelse af forurening. Kommunen har anvendt de nye muligheder i lokalplanarbejdet.

Udvidelsen af de planlægningsmæssige begrundelser supplerer de hidtidige muligheder for at begrunde lokalplanbestemmelser med arkitektoniske eller funktionelle hensyn (Ændring af planloven trådte i kraft 1. juli 2012).

Klima- og energistrategi

Fredensborg Kommune har en klima- og energistrategi, hvor hovedparten af aktiviteterne samtidig medvirker til at opfylde Agenda 21 målsætningerne.

Klima- og energistrategiens målsætning er at reducere CO₂-udslippet i hele kommunen med 25 pct. i 2020.

Strategien omfatter ni indsatsområder, som falder i to dele:

Kommunens egen virksomhed, hvor vi selv kan gå foran med et godt eksempel og beslutte tiltag om vores bygninger, transport, indkøb og opgaveløsning. Kommunens geografiske område, hvor kommunen kan påvirke og inspirere borgere og virksomheder.

Klimakommuneaftale med Danmarks Naturfredningsforening

I klimakommuneaftalen med DN har Fredensborg Kommune forpligtet sig til at reducere CO₂-udslip fra kommunens virksomhed med 2 pct. om året frem til 2025 (med år 2008 som udgangspunkt).

Der er nu udarbejdet en opgørelse til DN med status for 2014. Opgørelsen viser, at Fredensborg Kommunes CO₂-udledning fra 2008 til og med 2014 er reduceret fra 7.990 ton CO₂ til 6.000 ton CO₂, svarende til en reduktion på 24,9 pct. I følge kommunens målsætning skulle CO₂-udledningen være nedbragt med 12 pct. I perioden.

Opgjort i dagens energipriser har vi på 6 år sparet kommunen for udgifter på 17 mio. kr. Reduktionen af CO₂-udslip er resultatet af investeringer i energibesparelser i kommunens bygninger og brug af elbiler.



Kommunale elbiler

Planlægning siden sidst

Energicenter

Der er etableret et nyt energicenter, som åbnede i juni 2015 i rådhusets nordlige del. Formålet med energicenteret er at inspirere og motivere borgere og virksomheder til energirenovering, grøn transport og klimatilpasning (forebyggelse af oversvømmelser).

El-biler

Projektet "Grøn mobilitet på Rådhuset", hvor 9 el-biler og 2 el-cykler er tilgængelige for rådhusets ansatte til møder og tilsynskørsel, udgør en del af kommunens egen indsats for at fremme grøn transport.

Formålet med kommunens engagement i grøn transport er, at demonstrere hvordan de traditionelle transportformer med fordel kan skiftes ud med eksisterende og fremtidige løsninger, og at reducere udledningen af CO₂ og kræftfremkaldende partikler.

Cykelhandlingsplan

Cykelstrategien er vedtaget og cykelhandlingsplan er under udarbejdelse i samarbejde med forskellige interessenter i kommunen.

Grønt Råd

Grønt Råd fungerer fortsat og har repræsentanter for relevante foreninger i kommunen, herunder Agenda 21-foreningen. Rådet er rådgivende for kommunen i natur, miljø, klima og planlægningsspørgsmål.

Klimaforum

Klimaforum fungerer fortsat, og er et dialogforum, som kommunen har etableret i samarbejde med Agenda 21-foreningen. Her kan borgere med særlige tekniske kompetencer vedrørende energi og miljø sammen med administrationen drøfte og vurdere nye løsninger og aktiviteter.

Retningslinjer og redegørelse

Kommuneplan 2017

1.0 Bymønstre



1.0 Bymønstre

- 1.1 Byområderne
- 1.2 Stationsnærhed
- 1.3 Centerstruktur
- 1.4 Institutioner

1.1 Byområderne

RETNINGSLINJER

*Fredensborg Kommunes Arkitekturpolitik og SAVE-registrering af bygninger og kulturmiljøer udgør et væsentligt grundlag for den videre planlægning. Arkitekturpolitikken kan ses på www.fredensborg.dk. SAVE-registreringen af bygninger og kulturmiljøer fremgår af kapitel 6.1 Kulturhistorie..

1.1.1

Byområderne består af de arealer, der anvendes til byformål, eller som planlægges anvendt til byformål, uanset arealernes aktuelle zonestatus. Landzonelandsbyer o.l. er dog ikke en del af byområdet.

1.1.2*

I byområderne skal bebyggelsens udformning, tæthed og funktion være med til at skabe attraktive, mangfoldige, varierede og bæredygtige bymiljøer og understøtte de eksisterende, bevaringsværdige bymiljøer. Udbygning, fortætning og omdannelse skal ske under hensyntagen til de rekreative arealer og eksisterende grønne træk i byområdet.

1.1.3

Kommunens 4 bysamfund skal være ligeværdige i forhold til lokal serviceudbud og institutioner. Bysamfundene skal ikke være ens, men udvikles med udgangspunkt i det enkelte bysamfunds egne præmisser og identitet.

1.1.4

Byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner skal placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

1.1.5

Ny byudvikling skal tilrettelægges, således at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.

1.1.6

Der gælder særlige retningslinjer for byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger. Se afsnit 7.4 Grundvand.

1.1.7

Landzonearealer i byområderne kan overføres til byzone gennem lokalplanlægning.

1.1.8

Udlægning af ny byzone skal begrænses.

1.1.9

Bymæssige fritidsanlæg skal placeres i byzone.

Det ydre storbyområde (Helsingør-fingeren)**

1.1.10

Byudvikling og byomdannelse af regional betydning skal ske i det ydre storbyområde.

Afgrænsningen af det ydre storbyområde fremgår af retningslinjekort 1.1.A.

1.1.11

Byudvikling og byomdannelse af regional betydning skal koordineres med udbygning af hovedstadsområdet overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening.

**Afgrænsningen af det ydre storbyområde er fastlagt i Fingerplan 2013. Det ydre storbyområde består af byområder og afgrænsede landområder.

1.1 Byområderne

RETNINGSLINJER

1.1.12

Der skal fastlægges en rækkefølge for gennemførelsen af byudvikling og byomdannelse af regional betydning.***

***Kommuneplan 2017 inddrager ikke nye arealer til byudvikling eller arealer til omdannelse af regional betydning.

1.1.13

Ved fastlæggelse af rækkefølgen skal udbygning af de stationsnære arealer og omdannelse af byområder, som er velintegrerede i byen, fremmes.

1.1.14

Der kan udlægges ny byzone i de afgrænsende landområder, når det respekterer overordnede interesser.

Det øvrige hovedstadsområde****

1.1.15

Byområdet i det øvrige hovedstadsområde afgrænses som vist på retningslinjekort 1.1.A.

****Afgrænsning af det øvrige hovedstadsområde er fastlagt i Fingerplan 2013

1.1.16

Fredensborg By udpeges som kommuncenter i det øvrige hovedstadsområde.*****

***** Iflg. Fingerplan 2013 skal der kun udpeges kommuncentre i det øvrige hovedstadsområde. Humlebæk, Nivå og Kokkedal er omfattet af retningslinjerne om det ydre storbyområde Helsingørfingeren).

1.1.17

Der kan udlægges ny byzone udenfor byområdet, når det respekterer overordnede interesser, herunder fastlæggelse af rækkefølge. Byudvikling skal være af lokal karakter og skal ske i tilknytning til kommuncenteret.

1.1.18

Der skal fastlægges en rækkefølge for gennemførelsen af byudvikling i det øvrige hovedstadsområde. Rækkefølge forhandles med staten.

De kystnære dele af byområderne

1.1.19

De kystnære dele af byområderne afgrænses som de dele af byområderne, der ligger nærmere end 3 km fra Øresundskysten.

1.1.20

I de kystnære dele af byområderne (omfattende byzonearealer og arealer, der som en del af byområderne kan overføres til byzone), der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:

- at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- at der tages hensyn til risikoen for oversvømmelse eller erosion fra havet,
- at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- at offentligheden sikres adgang til kysten.

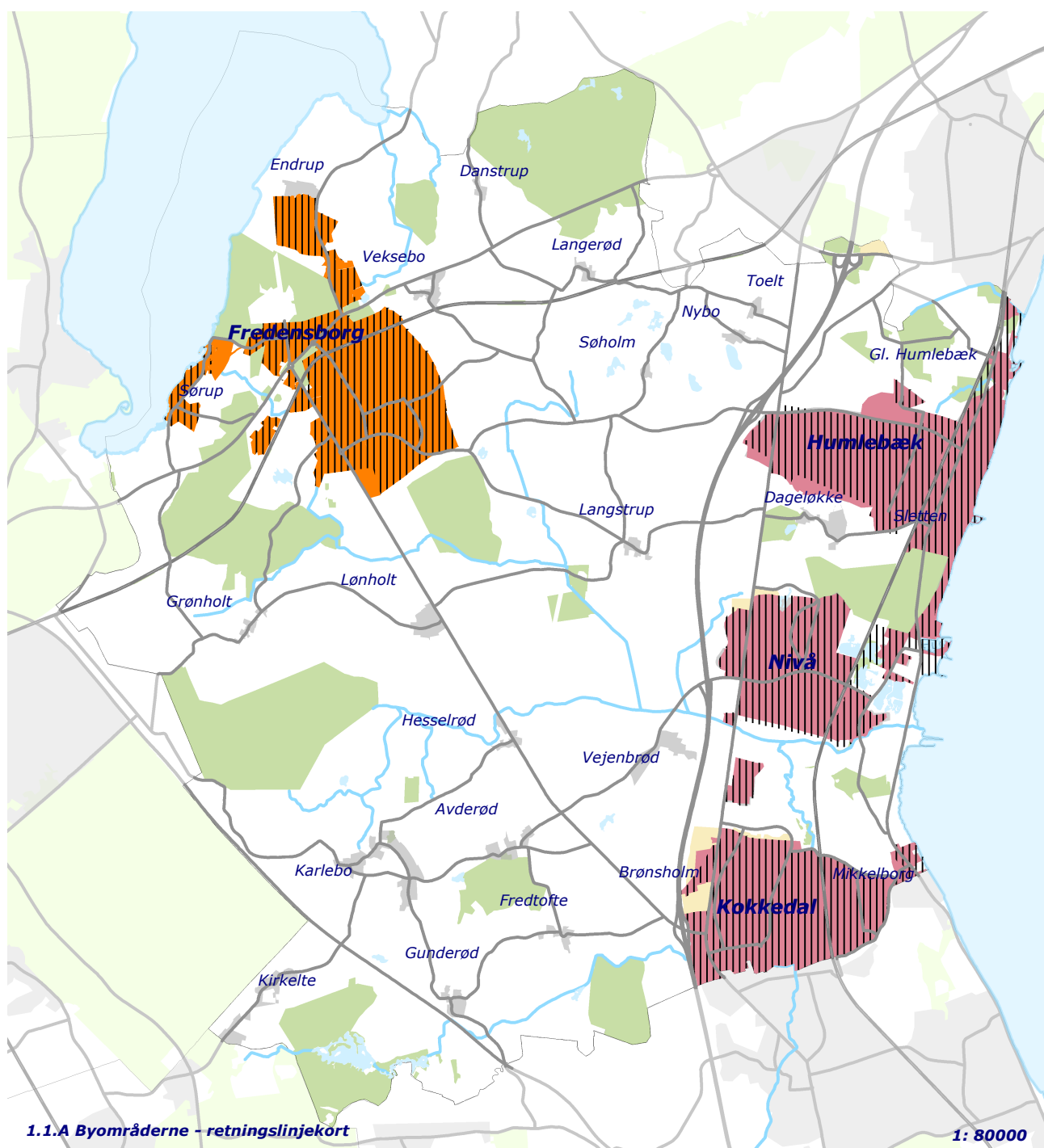
Se desuden afsnit 5.8 Kystnærhedszonen for så vidt angår landzone.

1.1.21

Bestemmelserne for de kystnære dele af byområdet finder også anvendelse for eksisterende byzonearealer udenfor byområdet, som ligger nærmere end 3 km fra Øresundskysten.

1.1 Byområderne

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- Byområder i det ydre storbyområde
- Afgrænsede landområder i det ydre storbyområde
- Byområder i det øvrige storbyområde
- Eksisterende byzonearealer (2017)

Nuværende forhold

Byområdet

Hele landet er grundlæggende delt op i tre planlægningszoner: byzoner, landzoner og sommerhusområder.

Byzonen definerer principielt de områder, der er by. Landzonen definerer tilsvarende det åbne land, som især er præget af landbrugs- og skovarealer med spredt, enkeltliggende bebyggelse. Sommerhusområderne fastlægger bebyggelse til ferieformål.

Byzonegrænsen er imidlertid ikke anvendelig som markering af grænsen mellem land og by i kommuneplanen, idet den konkrete overførsel fra landzone til byzone af et areal, der i kommuneplanen fastlægges til byformål, først sker i forbindelse med lokalplanlægningen. Denne inddragelse i byzone sker således typisk med en vis tidsforskydning i forhold til kommuneplanen.

Samtidig eksisterer der en række arealer, der formelt set i dag er beliggende i byzone, men som anvendes til – og fortsat i kommuneplanlægningen ønskes anvendt til – funktioner, der hører hjemme i landområdet. Således har visse dele af arealerne i kystkilerne byzonestatus, ofte i forbindelse med en byplanvedtægt, der fastlægger deres anvendelse til rekreative formål.

Kommuneplanen fastlægger derfor et byområde, der defineres som de arealer, der allerede anvendes til byformål, eller som i kommuneplanlægningen ønskes anvendt til byformål, uanset arealernes aktuelle zonestatus.

Kommuneplan 2017 fastlægger kommuneplanrammer for overførsel af arealer i landområdet til byområdet ved de muligheder der er givet i Fingerplan 2013. Det drejer sig om 2 arealer i den nordvestlige del af Nivå og Kokkedal. Se næste side under afsnittet "Den videre planlægning".

*Fingerplan 2013**

Landsplandirektivet Fingerplan 2013 opdeler hovedstadsområdet i 4 geografiske områdetyper:

1. Det indre storbyområde.
2. Det ydre storbyområde (byfingrene).
3. De grønne kiler.
4. Det øvrige hovedstadsområde.

Fredensborg Kommune består af 3 af disse områdetyper, nemlig det ydre storbyområde - byfingrene - (Humlebæk, Nivå og Kokkedal), de grønne kiler (kystkilerne mellem Humlebæk, Nivå og Kokkedal) og det øvrige hovedstadsområde (Fredensborg og landområderne).

Det ydre storbyområde (byfingrene):

Fingerplanen fastlægger afgrænsningen af det ydre storbyområde i Humlebæk, Nivå og Kokkedal. Det ydre storbyområde består af byområder og landområder.

Byområdet består af arealer, som enten ligger i byzone eller som kommunen uden videre må inddrage i byzone, f.eks. Humlebæk Syd.

* I april 2016 igangsatte Erhvervs- og vækstministeriet (nu Erhvervsministeriet) en revision af Fingerplan 2013. Revisionen gennemføres i 2 spor. Spor 1 af revisionen trådte i kraft den 26. juni 2017. Revisionens spor 2 forventes at kunne gennemføres med virkning fra 2018.

Fingerplan 2017 gælder ikke for planforslag, som inden landsplandirektivets ikrafttræden er sendt i offentlig høring. Sådanne planforslag behandles efter det landsplandirektiv, som var gældende på det tidspunkt, kommunalbestyrelsen traf beslutning om planforslaget (jf. § 34).

Forslag til Fredensborg Kommuneplan 2017 blev offentliggjort den 8. maj 2017. Resultatet af fingerplanrevision 2017 indarbejdes således først i kommende kommuneplan.

1.1 Byområderne

REDEGØRELSE

Landområdet kan inddrages i byområdet til bolig- og erhvervsformål ved fastlæggelse af rækkefølge. Inddragelse af landområder i byområdet til øvrige formål fx. tekniske formål, fritidsformål og offentlige formål er ikke omfattet af krav om rækkefølgeplanlægning.

Formål med retningslinjerne

Retningslinjerne har til formål at fastholde kommunens bystruktur, med 4 nogenlunde lige store bysamfund.

Det skal sikres, at byudviklingen sker inden for et klart afgrænset byområde, der fastholdes i hele planperioden. Den klare grænse mellem by og land skal fortsat opretholdes, og ny spredt bymæssig bebyggelse (byzoneudlæg) i det åbne land skal undgås.

Byudviklingen skal ske i overensstemmelse med Fingerbystrukturen, der udgør den grundlæggende del af den regionale hovedstruktur i hovedstadsregionen. Dette indebærer, at byudviklingen overvejende skal finde sted inden for eller i tilknytning til Fingerbyen. Samtidig skal kommunecentrene være udgangspunkterne for den byudvikling, der skal sikre lokale udviklingsmuligheder også i det øvrige hovedstadsområde.

Byudvikling og byomdannelse af regional betydning

Rækkefølgen skal fastlægges på grundlag af en vurdering af udviklingen i området som helhed efter forudgående forhandling mellem staten og kommunen.

Rækkefølgebestemmelser skal bidrage til:

- At sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede infrastruktur og den kollektive trafikbetjening.
- At sikre et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden.
- At sikre en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet.

Rækkefølge af nyudlæg skal bidrage til, at der skabes bymæssige sammenhænge inden for storbyområdet.

* Hovedstadsområdet er opdelt i 4 geografiske områdetyper:

- 1) det indre storbyområde,
- 2) det ydre storbyområde (byfingrene),
- 3) de grønne kiler, og
- 4) det øvrige hovedstadsområde.

Kommuneplan 2017 indeholder ikke ny byudvikling eller byomdannelse af regional betydning.

Kommunecentre

Ifølge Fingerplan 2013 skal der kun udpeges kommunecentre i det øvrige hovedstadsområde. Humlebæk, Nivå og Kokkedal er omfattet af retningslinjerne om det ydre storbyområde (Helsingørfingeren)*.

Byudvikling af lokal karakter

Ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet. Tilsvarende skal boligudbygning begrundes i lokale behov.

Rækkefølgeangivelserne skal bidrage til at sikre:

- at byudviklingen i det øvrige hovedstadsområde alene har lokal karakter,

- at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder, og
- at byudviklingen bidrager til at fastholde en skarp grænse mellem by og land.

Kommuneplan 2017 indeholder ikke ny byudvikling eller byomdannelse af betydning for det øvrige hovedstadsområde.

De kystnære dele af byzonen

I modsætning til kystnærhedszonen, som lovgivningsmæssigt er fastlagt som de landzone- og sommerhusområder, der ligger nærmere end 3 km fra kysten, skal de kystnære dele af byzonen fastlægges konkret i kommuneplanen. Fredensborg Kommune fastlægger i Kommuneplan 2017 at de kystnære dele af byzonen afgrænses efter samme princip som kystnærhedszonen, dvs. de byzonearealer der ligger nærmere end 3 km fra kysten.

Den videre planlægning

De endnu ubebyggede dele af byområdet kan udvikles og overføres til byzone gennem lokalplanlægning.

Nye byområder i Kommuneplan 2017

Fingerplan 2013 giver mulighed for at landområder i det ydre storbyområde, jf. retningslinjekort 1.1.A, kan inddrages i byområdet, når det respekterer overordnede interesser.

Med Kommuneplan 2017 inddrages 1 nyt areal i byområdet i den nordvestlige del af Kokkedal. Arealet udlægges til tekniske formål såsom pladskrævende vedvarende energiproducerende anlæg (f. eks. solcellepark), forsyningstekniske anlæg og lignende. Den endelige overførsel til byzone sker først gennem lokalplanlægning. Arealet som inddrages i byområdet fremgår af redegørelseskort på næste side.

Arealet er indarbejdet i kommuneplanens rammer som rammeområde KT 02.

Den konkrete overførsel af arealet fra landzone til byzone forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

Byområder på lang sigt

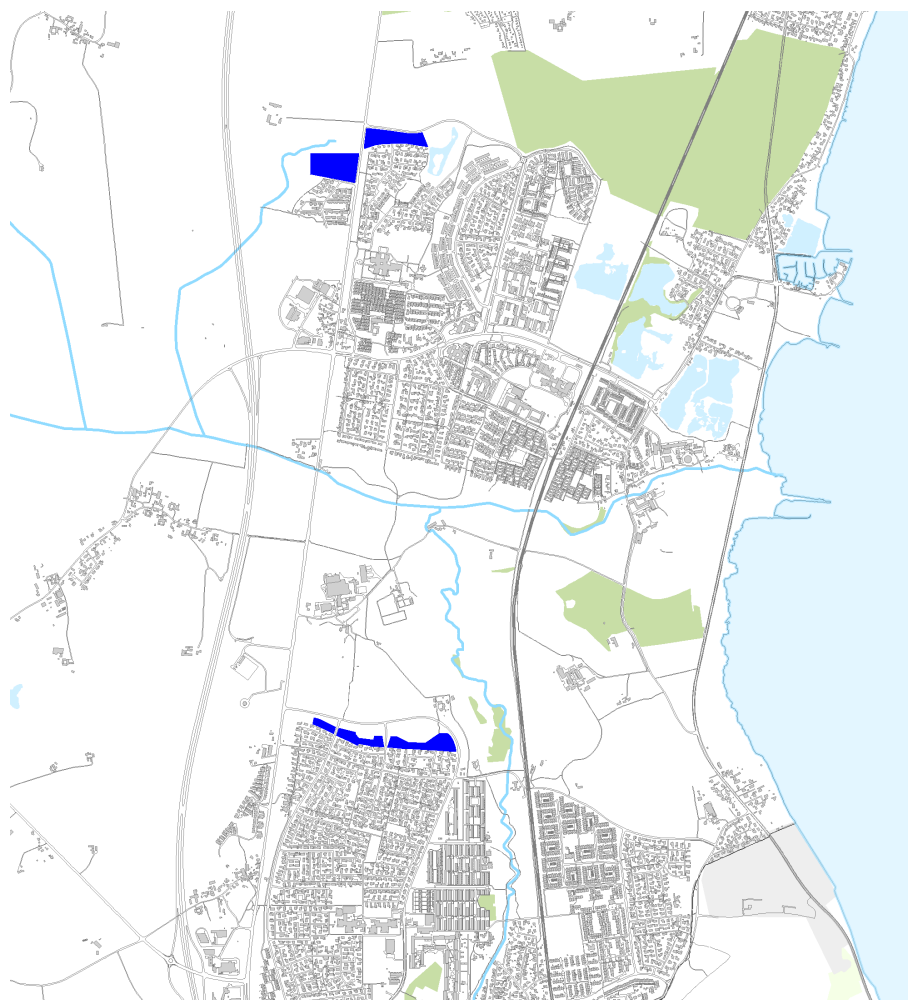
Fredensborg Kommunen ønsker på lang sigt at inddrage yderligere 3 arealer i byområdet. Det drejer sig om to arealer i det nordvestlige Nivå og et i det nordlige Kokkedal som afrunding af bysamfundene.

En realisering af mulighederne for udlæg af nye byområder ved Nivå og Kokkedal vil forudsætte forudgående strategidebat og en efterfølgende tilvejebringelse af konkrete kommuneplanrammer for arealanvendelsen.

Arealer som kommunen ønsker inddraget i byområdet på lang sigt fremgår af kort på næste side.

1.1 Byområderne

REDEGØRELSE



Nye byområder på lang sigt

Andre myndigheder

Fingerplanen er som landsplandirektiv bindende for kommunen, og staten spiller dermed en meget direkte rolle i afgrænsningen af byområdet.

Lovgrundlag

Planloven

1.2 Stationsnærhed

RETNINGSLINJER

Stationsnære kerneområder og stationsnære områder

1.2.1

Der fastlægges stationsnære kerneområder og stationsnære områder omkring kystbanestationerne Humlebæk, Nivå og Kokkedal, og lokalbanestationen Fredensborg.

1.2.2

De stationsnære kerneområder og stationsnære områder afgrænses som vist på retningslinjekort 1.2.A.

Stationsnærhed - kystbanen

1.2.3

Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter*, skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder.

1.2.4

Ved planlægning for stationsnær lokalisering i de stationsnære områder uden for kerneområderne til Humlebæk, Nivå og Kokkedal Station skal der udarbejdes kommuneplantillæg med angivelse af supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde.

1.2.5

Stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvare den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

1.2.6

Byfunktioner af regional karakter** skal fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktstationen Kokkedal.

1.2.7

Ved knudepunktstationer skal det tilstræbes, at en del af de stationsnære byggemuligheder forbeholdes regionale funktioner.

Stationsnærhed - lokalbanen

1.2.8

Det er ikke muligt at placere kontorbygninger o.lign. som er større end 1.500 etagemeter i det stationsnære kerneområde for Fredensborg Station, da lokalbanen ligger uden for fingerbystrukturen. For det stationsnære kerneområde og det stationsnære område omkring Fredensborg Station gælder med undtagelse heraf samme principper som retningslinje 1.2.3 og 1.2.5.

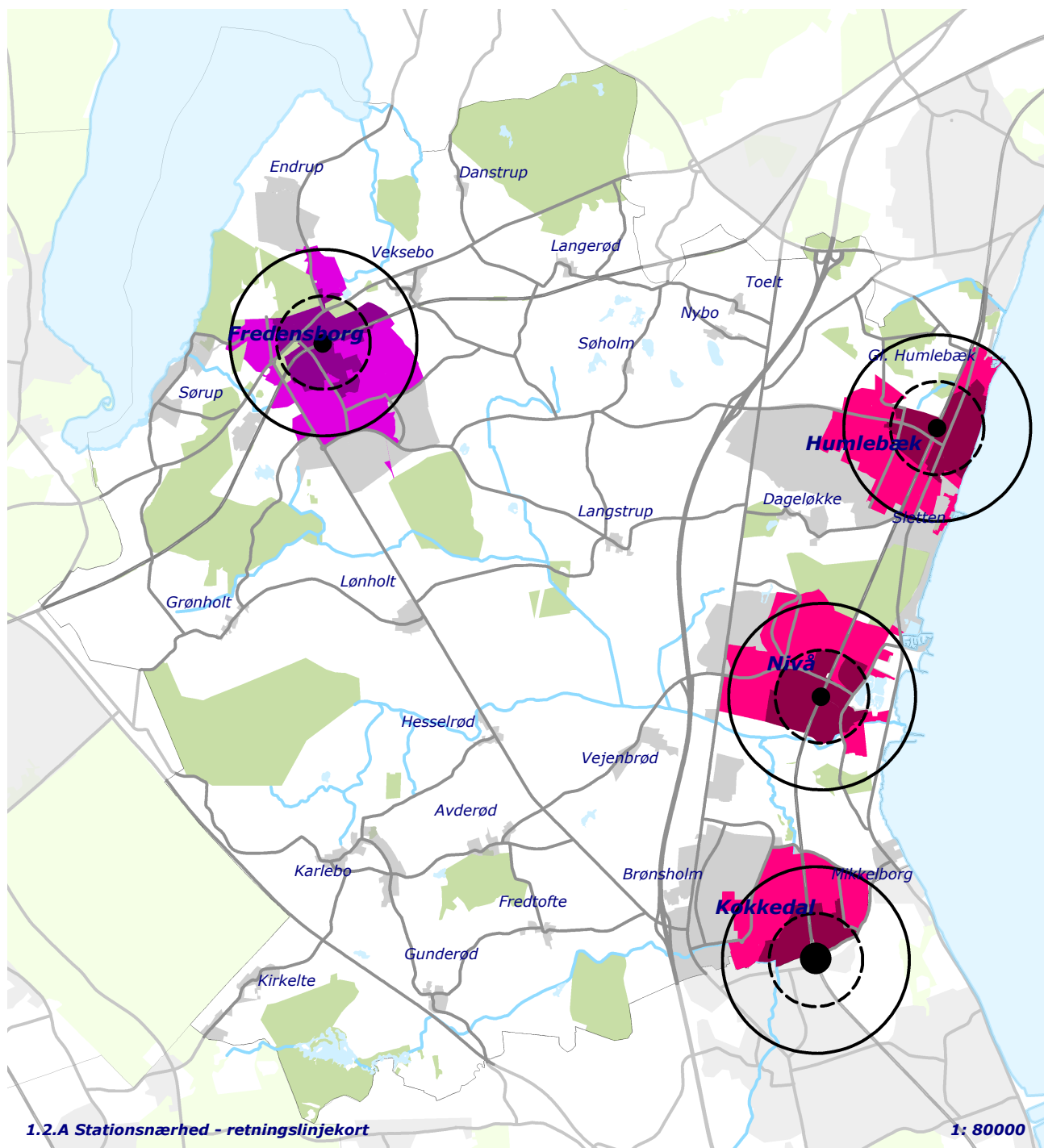
Vedrørende boligbyggeri i de stationsnære områder se afsnit 2.1 Områder til boliger

* Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgs mønstre har en intensiv karakter omfatter bl.a. kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o.lign.

** Byfunktioner af regional karakter omfatter de byfunktioner blandt ovenstående, som henvender sig til et regionalt opland, dvs. et opland som rækker ud over kommunen og nabokommunerne.

1.2 Stationsnærhed

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- Stationsnært område i det øvrige storbyområde
- Stationsnært kerneområde i det øvrige storbyområde
- Stationsnært område i ydre storbyområde
- Stationsnært kerneområde i ydre storbyområde

- Stationsnærhed 1200m cirkelslag
- Stationsnærhed 600m cirkelslag
- Knudepunktstation Kokkedal
- Øvrige stationer

Nuværende forhold

Fredensborg station er ikke en station i Helsingørfingeren og er derfor ikke omfattet af Fingerplanens bestemmelser om stationsnærhed. Kommuneplan 2017 fastlægger dog, at Fingerplanens princip om at intensive byfunktioner skal placeres stationsnært, også gælder for Fredensborg By.

Formål med retningslinjerne

Stationsnærhedsprincippet er det overordnede lokaliseringsprincip for aktiviteterne i byområdet. Stationsnærhedsprincippet skal sikre, at så mange af de besøgsintensive bymæssige aktiviteter som muligt fremover lokaliseres med god tilgængelighed til den regionale kollektive trafikbetjening.

Alle byfunktioner, der har en intensiv karakter, bør placeres inden for de stationsnære områder, fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. At byfunktioner har en intensiv karakter, vil sige, at de har en høj arealudnyttelse og arbejdspladstæthed og evt. et stort antal besøgende, dvs. at de i særlig grad er persontrafikskabende og kan indpasses i en tæt bybygelsesstruktur.

Lokaliseringen i de stationsnære områder bør generelt koncentreres så tæt på stationen som muligt.

Effekter

Stationsnær lokalisering indebærer, at pendlere og andre rejsende tilbydes et friere valg af transportmiddel. Den enkelte borger får frihed til at vælge den transportløsning, som passer bedst. Folk uden bil tilbydes den nødvendige mobilitet, og bilister tilbydes en alternativ rejseform.

Stationsnær lokalisering virker positivt i forhold til at imødegå trængsel på vejnettet. Herved skabes der mulighed for trafikal aflastning af byområderne og dermed en forbedring af de miljømæssige (støj og luftforurening) og de trafiksikkerhedsmæssige forhold. Det er samtidig et afgiftsfrit virkemiddel baseret på den enkeltes frie valg.

Ligger en arbejdsplads tæt ved en station, fremmer det brugen af kollektiv transport. Når folk har et reelt valg mellem transportformerne, er der mange, som har den mulighed at lade bilen stå og tage toget i stedet. Undersøgelser viser, at den trafikale effekt af stationsnær lokalisering er meget markant.

Ud fra de trafikale hensyn er det afgørende, at det er de største kontorarbejdspladser, de store regionalt orienterede institutioner og andre større rejsemål, som placeres i gangafstand fra velbetjente stationer, især knudepunktsstationerne.

De stationsnære områder skal udvikles, så der skabes attraktive lokaliseringsmuligheder. Princippet om miljørigtig lokalisering giver mulighed for at skabe spændende og tiltrækkende bymiljøer og byliv i byrummene omkring stationerne. Stationsnærhedsprincippet skal danne grundlag for fortætning i de eksisterende byområder på en miljømæssigt forsvarlig måde. Herved mindskes behovet for inddragelse af nye landområder til byformål,



1.2 Stationsnærhed

REDEGØRELSE

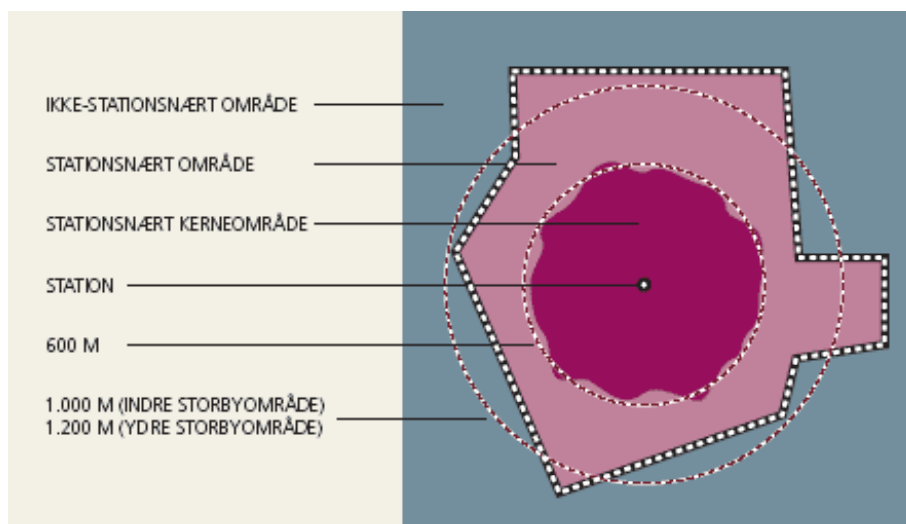
og en spredt byudvikling, der er uhensigtsmæssig i forhold til trafikbetjening, serviceforsyning og bevaring af landskabelige værdier, undgås.

Afgrænsningen

Stationsnær lokalisering viser sig at have en betydelig effekt på pendlers transportadfærd. Lokalisering af arbejdspladser inden for acceptable gangafstande fra station har endog betydelig effekt på transportadfærden og dermed på både trængsel på vejene og økonomien i den kollektive transport. De trafikale effekter opnås imidlertid kun, når gangafstanden fra station til arbejdsplads er maksimalt 600 m. Når det gælder boliger, er afstanden ikke helt så afgørende, idet mange cykler mellem bolig og station.

De stationsnære kerneområder afgrænses derfor med udgangspunkt i maksimale gangafstande til stationer på 600 m.

De stationsnære områder afgrænses med udgangspunkt i principielle



1.200 m cirkelslag. Den konkrete afgrænsning kan – afhængigt af de bymæssige sammenhænge og vej- og trafikstrukturen i området – afvige fra det principielle cirkelslag.

Knudepunktsstationer

Hvor de radiale baner i Fingerbyen skærer de regionale tværforbindelser (S-busser og andre regionale busser), er de pågældende stationer på banerne udpeget som knudepunktsstationer af særlig trafikal og lokaliseringsmæssig betydning på grund af deres høje trafikale tilgængelighed både på langs i den enkelte byfinger og på tværs i fingerbystrukturen.

Stationsnære områder ved knudepunktsstationer (Kokkedal) har den højeste regionale kollektive trafiktilgængelighed og udgør derfor de væsentligste lokaliseringsområder, når regionale byfunktioner skal lokaliseres. Regionale byfunktioner vil typisk være virksomheder og institutioner, som der kun er én eller meget få af inden for deres art i regionen. Det er samtidig funktioner, som henvender sig til eller har relation til hele eller store dele af Hovedstadsregionen. Det er derfor væsentligt, at sådanne funktioner lokaliseres med en så høj kollektiv og individuel tilgængelighed som

muligt, ikke kun på langs i den byfinger, funktionen er beliggende i, men også på tværs i fingerbystrukturen.

Den videre planlægning

Konkretiseringen af arealanvendelsen i de stationsnære kerneområder og de stationsnære områder sker gennem lokalplanlægningen.

Efterhånden som kommunens kortgrundlag udvikles, vil der blive mulighed for en bedre kortlægning af faktiske gangafstande, således at der i højere grad kan tages højde for barrierer og vanskeligt tilgængelige områder i afgrænsningen og planlægningen af de stationsnære kerneområder og de stationsnære områder.

Andre myndigheder

Staten har i Fingerplan 2013 fastlagt principperne for stationsnærhed.

Fingerplan 2013 fastlægger, at kontorbygninger over 1.500 etagemeter uden videre kan placeres i det "stationsnære kerneområde".

Ønsker kommunerne at lokalisere kontorbygninger o.lign. som er større end 1.500 etagemeter i de stationsnære områder men udenfor det stationsnære kerneområde, skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til det stationsnære kerneområde.

Det kan være et begrænset udbud af parkeringspladser suppleret med forskellige former for mobility management, som f.eks. direkte tilbringer-service til og fra stationen, firmacykelordninger til og fra stationen mv.

Der kan dog uden videre planlægges for større kontorbyggeri over 1.500 etagemeter i det stationsnære område i større afstand fra stationerne end de 600 m, såfremt én af følgende situationer gør sig gældende:

1. Kommunen vurderer, at der ikke er tilstrækkeligt med byggemuligheder i det stationsnære kerneområde ("600 m") i den pågældende egn (dvs. inklusiv ved stationer i nabokommuner på samme bane-strækning),
2. Kommunen fastlægger normer for maksimalt antal parkeringspladser, som afhænger af stationens beliggenhed i fingerbystrukturen: højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhvervsbyggeri ved knudepunktsstation, og højst 1 parkeringsplads pr. 40 m² etageareal erhvervsbyggeri ved øvrige stationer eller
3. Hvis det drejer sig om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.

Lovgrundlag

Planloven.

1.3 Centerstruktur

RETNINGSLINJER

1.3.1

Områder til centerformål skal ligge indenfor byområdet. Det enkelte områdes størrelse skal modsvarer dets funktion, opland og vækstramme og må ikke forrykke regionens overordnede centerstruktur.

1.3.2

Områder til centerformål bør placeres på steder, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og bør ligge centralt i forhold til bydelens boligområder.

1.3.3

Antallet, størrelsen, sammensætningen og den indbyrdes placering af områder til centerformål bør afpasses, så det så vidt muligt sikres, at det enkelte område til centerformål er levedygtigt.

1.3.4

Kommunens centerstruktur består af:

- Bymidter
- Bydelscentre
- Lokalcentre og enkeltstående lokalbutikker
- Områder til særligt pladskrævende varer

1.3.5

Nye butikker og andre byfunktioner skal så vidt muligt placeres i bymidter og bydelscentre.

1.3.6

Butikker til særligt pladskrævende varer skal placeres i områder til centerformål eller i særligt udpegede erhvervsområder, der ligger hensigtsmæssigt i forhold til overordnede veje og kollektiv trafik.

Bymidter

1.3.7

Det centrale Fredensborg fastlægges som bymidte.

Det centrale Humlebæk og det centrale Nivå er fastlagt som bymidter i Detailhandelsdirektivet.*

Bydelscentre

1.3.8

Holmegårdscentret samt et område ved Egevangen i Kokkedal fastlægges som bydelscentre.

Lokalcentre

1.3.9

Følgende områder fastlægges som lokalcentre:

- Et område ved Humlebækvej / Kongevejen i Fredensborg
- Et område ved Ny Strandvej / Torpenvej i Humlebæk

Områder til særligt pladskrævende varer

1.3.10

Følgende områder fastlægges til pladskrævende varer:

- Et område ved Højvangen i Fredensborg
- Et område ved Præstemosevej i Fredensborg

Butikker til særligt pladskrævende varer er butikker, der alene forhandler

- biler
- lystbåde
- campingvogne
- planter
- havebrugsvarer
- tømmer
- byggematerialer
- grus, sten- og betonvarer
- møbler

* "Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet".

- Et område ved Kokkedal Industripark

1.3.11

I området ved Højvangen i Fredensborg kan kun ejendomme med et grundareal på minimum 7.000 m² anvendes til særligt pladskrævende varer.

Afgrænsning

1.3.12

Bymidter, bydelscentre, lokalcentre og områder til særligt pladskrævende varer afgrænses som vist på retningslinjekort 1.3.A og 1.3.B-1.3.E

Rammer for detailhandel

1.3.13

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål fastsættes til:

- 20.000 m² for den enkelte bymidte
- 5.000 m² for det enkelte bydelscenter***
- 3.000 m² for det enkelte lokalcenter***

*** De markerede maksimale størrelser er fastsat i Planloven og Detailhandelsdirektivet.

1.3.14

For områder til særligt pladskrævende varer fastsættes følgende maksimale bruttoetageareal til butikksformål:

- 8.000 m² for området ved Højvangen i Fredensborg
- 1.300 m² for området ved Præstemosevej i Fredensborg
- 3.000 m² for område ved Kokkedal Industripark 6-8 i Kokkedal
- 14.500 m² for område ved Kokkedal Industripark 3-7 i Kokkedal

**** Kommuneplanens bestemmelser kan dog ikke tilsidesætte retten til at udnytte resterende byggemuligheder i gældende lokalplaner, uanset at dette medfører en overskridelse af kommuneplanens samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål.

1.3.15

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål indbefatter eksisterende butikker og de resterende byggemuligheder i gældende lokalplaner.****

Butiksstørrelser

1.3.16

I bymidter og bydelscentre fastsættes den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 3.500 m² bruttoetageareal*** og den maksimale størrelse for udvalgswarebutikker til 2.000 m² bruttoetageareal.***

1.3.17

I lokalcentre og for enkeltstående lokalbutikker fastsættes den maksimale butiksstørrelse til 1.000 m² bruttoetageareal.***

1.3.18

For områder til særligt pladskrævende varer fastsættes følgende maksimale butiksstørrelser:

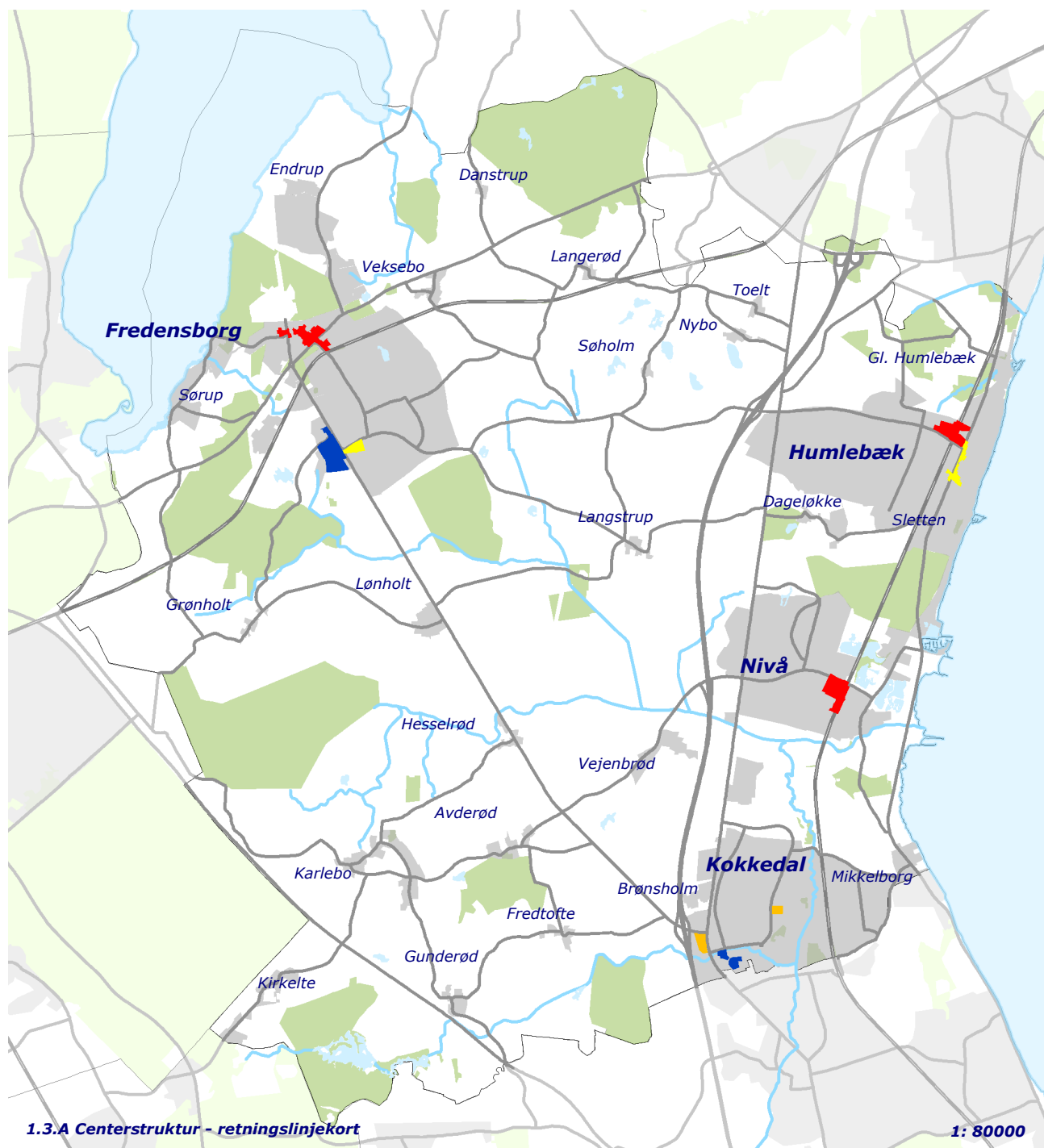
- 6.000 m² bruttoetageareal for Højvangen i Fredensborg
- 1.300 m² bruttoetageareal for Præstemosevej i Fredensborg

1.3.19

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Den maksimale størrelse for dette afsnit fastsættes til 2.000 m² bruttoetageareal.***

1.3 Centerstruktur

RETNINGSLINJER

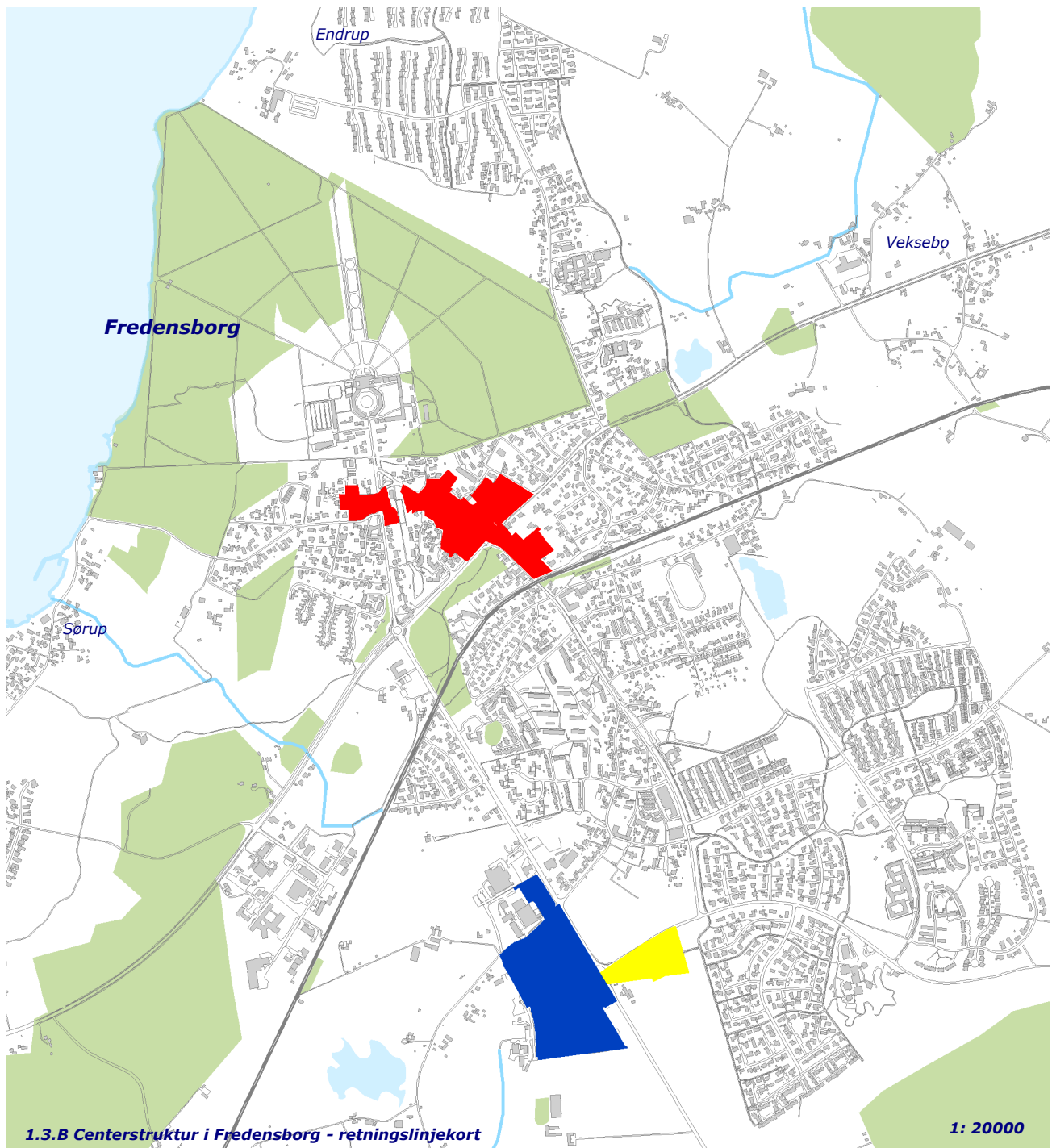


Signaturforklaring

- Bymidte
- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Erhvervsområde med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer

1.3 Centerstruktur

RETNINGSLINJER

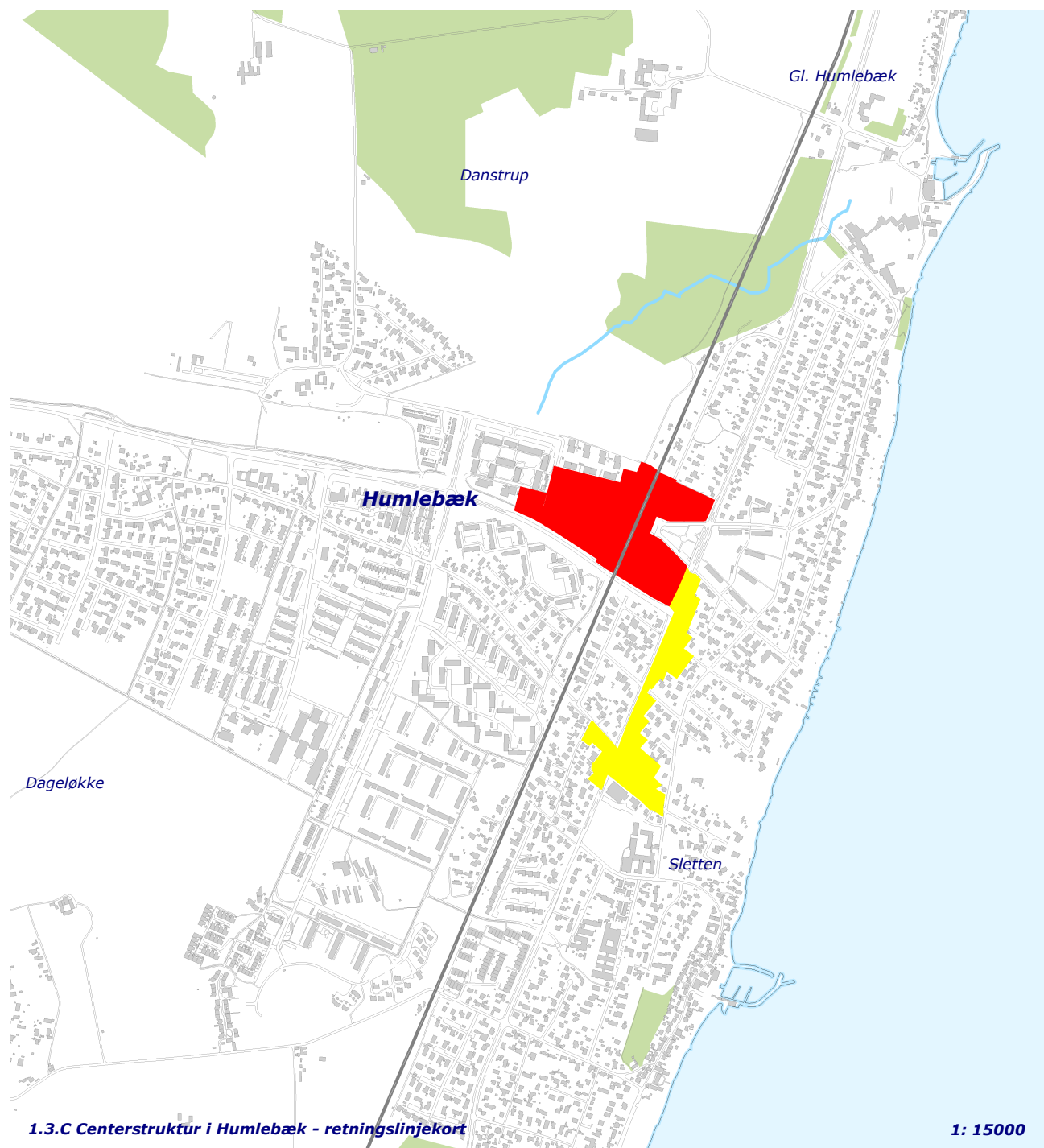


Signaturforklaring

- Bymidte
- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Erhvervsområde med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer

1.3 Centerstruktur

RETNINGSLINJER

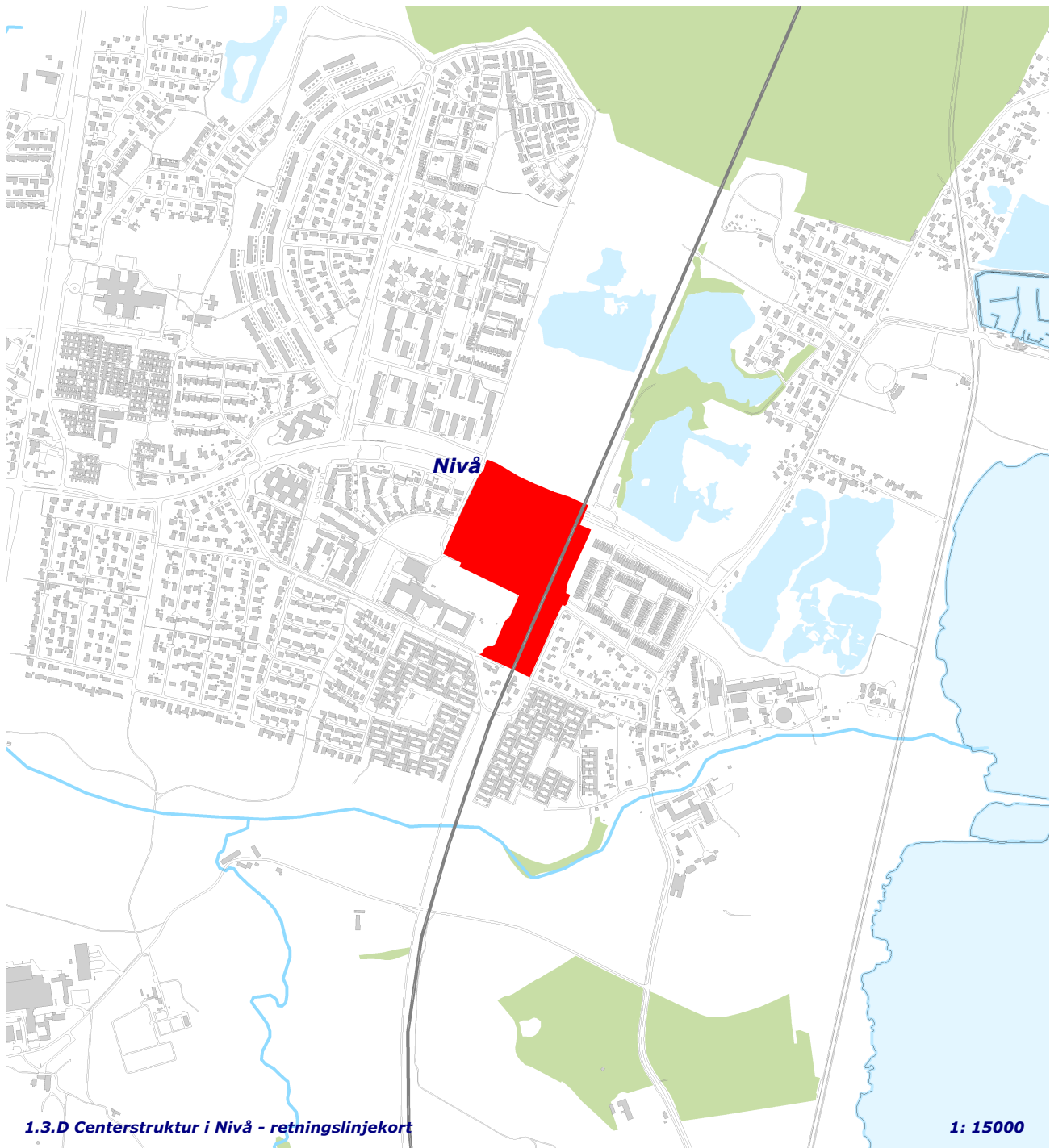


Signaturforklaring

- Bymidte
- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Erhvervsområde med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer

1.3 Centerstruktur

RETNINGSLINJER

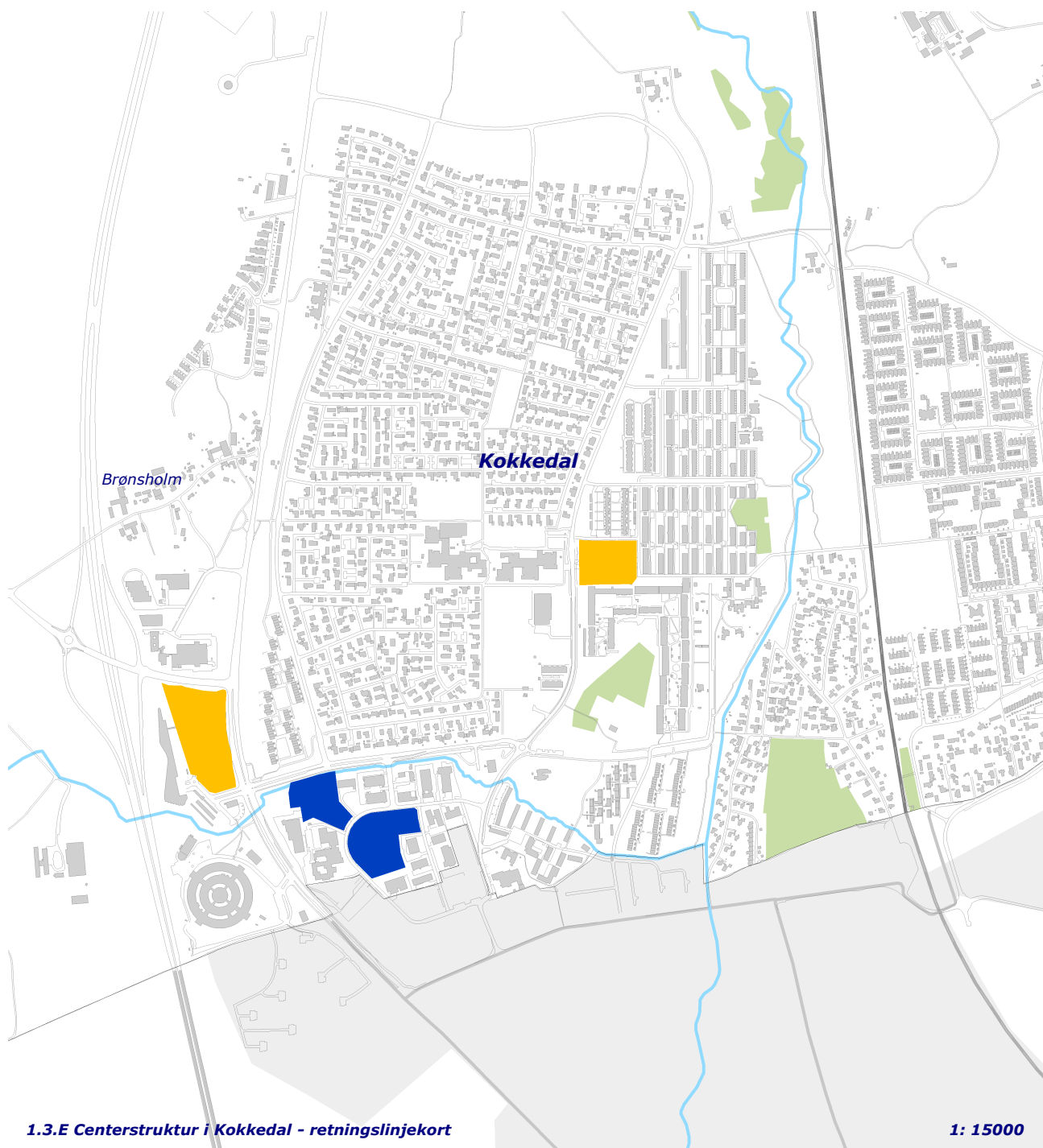


Signaturforklaring

- Bymidte
- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Erhvervsområde med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer

1.3 Centerstruktur

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- Bymidte
- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Erhvervsområde med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer

Nuværende forhold

Fredensborg Kommunes detailhandel er spredt ud på 4 handelscentre, der hver for sig er relativt små i forhold til detailhandelscentrene i de større byer i nabokommunerne og regionen.

Retail Institute har i 2014 gennemført en analyse af detailhandlen i Fredensborg Kommune. Af analysen fremgår det, at udviklingen siden 2009 har været særdeles vanskeligt for detailhandlen samlet set i Fredensborg, idet der i 2014 kun var 85 butikker, hvilket er 29 % færre end i 2009.

Denne omfattende butiksdød, især inden for udvalgsvarerhandlen, har medført, at tomgangen er meget høj, idet ca. 10.000 m² bruttoareal står tomme, mens der er detailhandelsaktivitet på ca. 34.000 m² bruttoareal (i 2014).

Forbrugernes krav til detailhandlens butikker er steget løbende siden 2009. Især kvinderne forlanger en udvalgsvarerhandel, der rummer mange butikker, så der kan sammenlignes inden køb, og e-handelen er i stærk vækst, hvilket vil medføre et behov for færre butikker og m² fremover.

Samtidig er forbrugernes mobilitet steget de senere år – vi er villige til at køre længere for at finde det helt rigtige udvalg. Endelig ønsker forbrugerne i stigende grad at handle når som helst og derfor også om søndagen. Derfor samler detailhandlen sig mere og mere i landets 30-40 største byer, mens stationsbyer og sovebyer forventes at tabe markedsandele, især inden for udvalgsvarerhandel.

Som følge af ovenstående bliver der ikke behov for at udvide rammerne for bruttoareal til detailhandel inden for udvalgsvarer og dagligvarer i Fredensborg kommune i planperioden. Der er allerede udlagt en maksimal samlet ramme på 76.000 m² til bymidter, bydelscentre og lokalcentre i Kommuneplan 2013, dvs. dobbelt så meget som de nuværende 85 butikker anvender.

Kommunens handelsbalance i forhold til øvrige kommuner i regionen

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem den faktiske omsætning foretaget i kommunens butikker og de lokale forbrugeres samlede forbrug (forbrugspotentialet).

Ifølge analysen foretaget af Retail Institute i 2014 viser handelsbalanceindekset for udvalgsvarer, at en meget stor del af kommunens borgere foretager deres indkøb i andre kommuner i regionen (primært Hillerød, Hørsholm, Helsingør, Lyngby og København). Således ligger omsætningen eksempelvis inden for beklædning i butikker i kommunen ca. 70% lavere end de lokale forbrugeres samlede forbrug inden for beklædning.

Bedre ser det ud for dagligvarer, hvor det tilsvarende tal er godt 30% (et indeks som må antages er være steget betydeligt siden, som følge af bl.a. etablering af Føtex og Rema 1000 i bydelscentret ved Egevangen i Kokkedal i 2013). Dette skyldes til dels, at forbrugerne sjældent kører langt efter dagligvarer. Indkøbsture med hovedvægten på dagligvarer sker med en højere frekvens, typisk flere gange ugentligt og tættere på bopælen. Modsat er forbrugerne ofte mere villige til at køre længere efter det store udbud af udvalgsvarer.

1.3 Centerstruktur

REDEGØRELSE



Centerstruktur

Kommunens centerstruktur består af:

- Bymidter
- Bydelscentre
- Lokalcentre og enkeltstående butikker
- Særligt pladskrævende varer

Bymidter

Fredensborg, Humlebæk og Nivå har hver en bymidte. Bymidterne ligger stationsnært og har god tilgængelighed for alle trafikarter. Bymidterne betjener primært det enkelte bysamfund, og kun i mindre grad øvrige bysamfund i og udenfor kommunen.

I Fredensborg er bymidten i 2008 blevet udvidet med rådhusgrunden, hvor der siden er opført en større centerbebyggelse. Behovet for yderligere nybyggeri og omdannelse til butiksformål i Fredensborg vurderes derfor at være begrænset i planperioden.



I Humlebæk og Nivå har butikscentrene skiftet ejer. Begge de nye ejere har planer om omfattende omdannelse af butikscentrene. Planerne for omdannelse af butikscentrene indgår i udarbejdelse af udviklingsplanerne for Humlebæk og Nivå bymidter.

Bydelscentre

Kokkedal har to bydelscentre — Holmegårdscetret og bydelscentret ved Egevangen som åbnede i 2013.

Holmegårdscetret betjener Kokkedal og ligger centralt i forhold til bysamfundets boligområder, og der er god tilgængelighed for bløde trafikanter, da der er direkte adgang fra store boligområder, uden at trafikerede veje skal krydses.

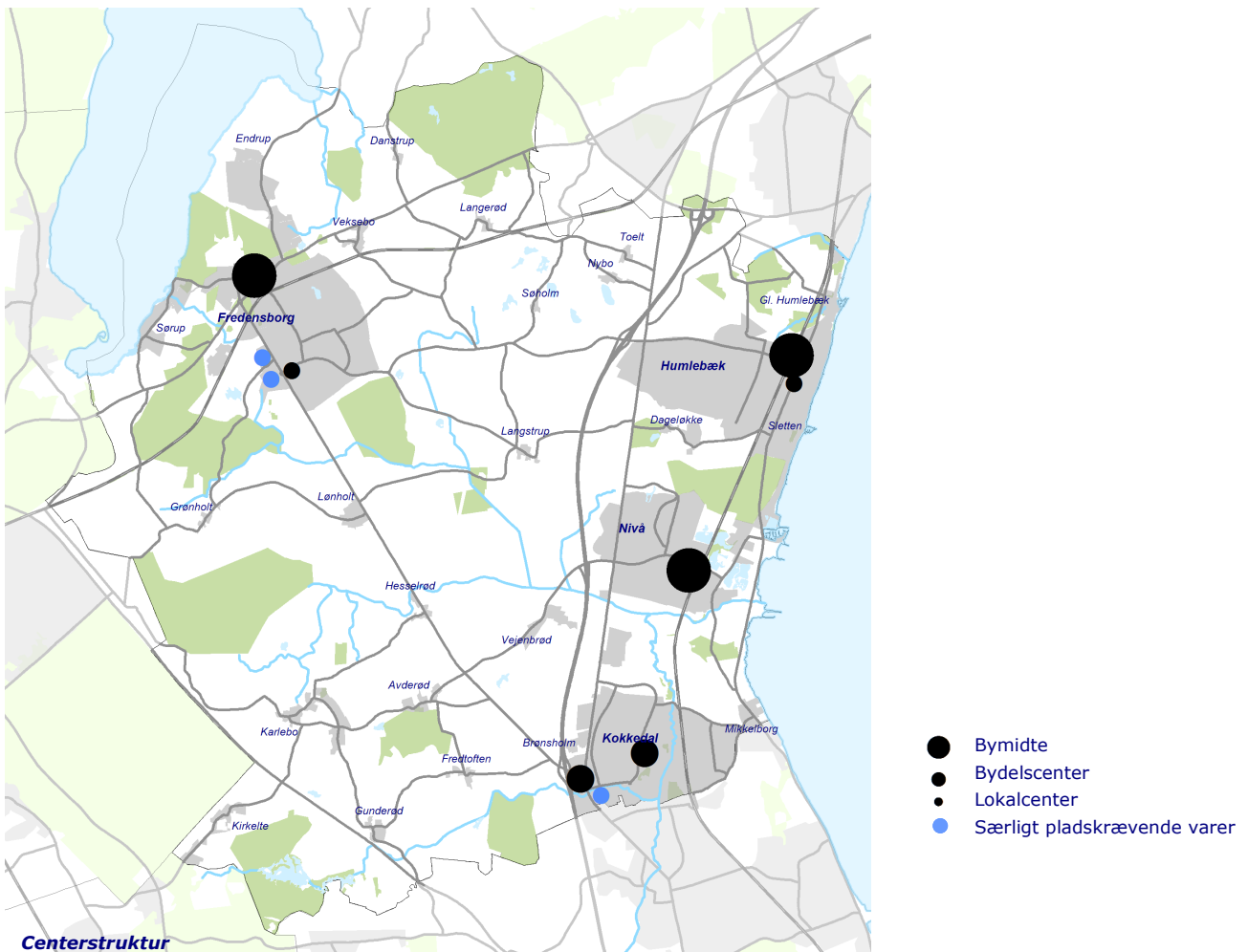


Holmegårdscetret rummer i dag ca. 4.000 m² butiksareal, og kan udvides til ca. 6.000 m² indenfor rammerne af den gældende lokalplan. De ca. 2.000 m² som centeret kan udvides med er fordelt på 3 forskellige byggefelt. Den maksimale tilladte butiksstørrelse er i lokalplanen fastsat til 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.500 m² for udvalgswarebutikker.

Bydelscentret ved Egevangen i Kokkedal ligger i tilknytning til det overordnede vejnet og har god bil- og bustilgængelighed samt tilgængelighed til stinettet i Kokkedal. Bydelscenter forventes primært at betjene Kokkedal og formentlig i mindre grad de nordligste dele af Hørsholm.

En undersøgelse af dagligvarehandelen som blev udarbejdet forud for bydelscentret ved Egevangen viser, at det begrænsede butiksudbud i Holmegårdscetret medfører, at lokalkøbsandelen er væsentligt lavere i Kokkedal end i Humlebæk og Nivå. I Kokkedal dækkes en betydelig del af dagligvareforbruget ved køb i Hørsholm. Der vurderes på den baggrund at være grundlag for yderligere nybyggeri og omdannelse til butiksformål i Kokkedal.

Bydelscentret ved Egevangen rummer 5600 m² butiksareal og gældende lokalplan rummer ikke mulighed for yderligere udvidelse.



Lokalcentre

Fredensborg og Humlebæk har hver et lokalcenter, hhv. Humlebækvej/ Kongevejen i Fredensborg og Ny Strandvej / Torpenvej i Humlebæk. Sidstnævnte ligger i direkte tilknytning til bymidten i Humlebæk. Lokalcentrene betjener dele af de bysamfund, som de ligger i.

Områder til særligt pladskrævende varer

Der er udlagt et område til særligt pladskrævende varer ved Højvangen i Fredensborg. Højvangen ligger i tilknytning til lokalcentret i Fredensborg. Der er udarbejdet en lokalplan for del af området som muliggør pladskrævende butikker.

Der er endvidere udlagt to områder til pladskrævende butikker ved Kokkedal Industripark i Kokkedal. Der er udarbejdet lokalplan for Kokkedal Industripark 6-8, der muliggør pladskrævende butikker. Konkret er et Audi-bilhus under etablering. Der er ønske om etablering af pladskrævende butikker på Kokkedal Industripark 3-7 (den tidligere Arrivagrund). Med Kommuneplan 2017 udlægges området til pladskrævende butikker. Der er endnu ikke udarbejdet lokalplan for området, der muliggør pladskrævende butikker.

Kommunens borgere betjenes af butikker til særligt pladskrævende varer i de større bysamfund uden for kommunen. Der vurderes på den baggrund at være grundlag for etablering af butikker til særligt pladskrævende varer i kommunen.

1.3 Centerstruktur

REDEGØRELSE

Formål med retningslinjerne

- at sikre et varieret butiksudbud i kommunens bysamfund ved at fastholde kommunens overordnede detailhandelsstruktur,
- at sikre, at så mange nye butikker og andre byfunktioner som muligt placeres i bymidterne, hvor der er god tilgængelighed også for borgere uden bil, og
- at sikre at butikker med særligt pladskrævende varer, som ikke kan indpasses i bymidterne, samles i enkelte centrale og let tilgængelige erhvervsområder. Hermed skabes også ny aktivitet på ekstensivt udnyttede erhvervsjendomme. For at undgå drypvis udflytning af små sunde virksomheder fastsættes en minimumsstørrelse for ejendomme til butiksformål på 7.000 m² ved Højvangen i Fredensborg. Aktuelt betyder det, at ejendommen Kongevejen 60 ved Højvangen kan overgå til butiksformål. Fremadrettet vil det betyde, at mindre ukoordinerede projekter undgås, da man skal op på et vist volumen for at kunne gennemføre yderligere butiksprojekter.

Den videre planlægning

Etablering af butikker til særligt pladskrævende varer ved Kokkedal Industripark 3-7 i Kokkedal (tidligere Arriva-grund) forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Det fremgår af Planstrategi 2015-2020 Fremtidens Fredensborg Kommune, at Byrådet ønsker at understøtte udviklingen af det centrale Humlebæk, så der sker en større koncentration af forretninger. Samtidig er der i 2016 kommet nye ejer af Humlebæk Center, som kommunen er i dialog med omkring centrets fremtid.

Ligeledes fremgår det af planstrategien, at Byrådet ønsker en udvikling af Nivå centrum. Også her er kommunen i dialog med ejere af Nivå Center om centrets og områdets fremtid.

De konkrete ønsker til udvikling af Humlebæk Center og Nivå Center kan forudsætte tilvejebringelse af nye lokalplaner for centerområderne.

Andre myndigheder

Staten er myndighed i forhold til dele af Planlovens detailhandelsbestemmelser og landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet - se under afsnittet lovgrundlag.

Lovgrundlag

Planlovens detailhandelsbestemmelser og landsplandirektivet for detailhandel i Hovedstadsområdet.

Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet

Med landsplandirektivet omsættes Planlovens generelle detailhandelsbestemmelser til de særlige forhold, der gør sig gældende i hovedstadsområdet.

Direktivet følger strukturen i fingerplanens 4 delområder: Indre storbyområde (håndflade), ydre storbyområde (byfingre), grønne kiler og øvrige hovedstadsområde.

Direktivet fastlægger, at store butikker (butikker over 1.000 m²) og store butikskoncentrationer (med et samlet butiksareal på mere end 3.000 m²) kun må forefindes i bymidter eller bydelscentre.

Humlebæk og Nivå er byer i "Helsingør-fingeren" i det ydre storbyområde, med både bymidter og mulighed for bydelscentre. Fredensborg er en by i det øvrige hovedstadsområde med en bymidte, men uden mulighed for bydelscentre. Kokkedal er en bydel i "Helsingør-fingeren" i det ydre storbyområde med mulighed for bydelscentre.

I bymidter og bydelscentre må den enkelte butik ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker. I bymidter må Byrådet selv fastsætte det samlede butiksareal. I bydelscentre må det samlede butiksareal maksimalt være 5000 m².

Hvis Byrådet ønsker at ændre den eksisterende afgrænsning af bymidter og bydelscentre skal afgrænsningen ske efter en statistisk metode, der tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner herunder butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service. Metoden kan dog afviges på baggrund af et dokumenteret behov for yderligere detailhandelsarealer.

1.4 Institutioner

RETNINGSLINJER

1.4.1

De 4 bysamfund og landområdet skal tilsammen rumme et bredt udbud af institutioner og faciliteter indenfor omsorg, undervisning og kultur.

1.4.2

Alle 4 bysamfund skal have en god grundlæggende forsyning med institutioner.

1.4.3

Institutioner skal så vidt muligt placeres i områderne til institutionsformål, som afgrænses som vist på retningslinjekort 1.4.A, eller i områderne til centerformål, som vist på retningslinjekort 1.3.A.

1.4.4

Mindre institutioner kan også placeres i områder til boligformål, hvis institutionen primært henvender sig til det pågældende boligområde.

1.4.5

Institutioner skal placeres under hensyntagen til, hvilke brugergrupper institutionen skal betjene herunder betjeningens omfang og form.

1.4.6

Specialiserede institutioner skal placeres på steder med god tilgængelighed i de bysamfund, som har de bedste forudsætninger for at rumme den pågældende institution.

1.4.7

Hvis en institution er afhængig af en direkte tilknytning eller kontakt til andre institutioner eller til en særlig lokalitet, vil en sådan nærhed kunne tillægges afgørende betydning ved valg af lokalisering.

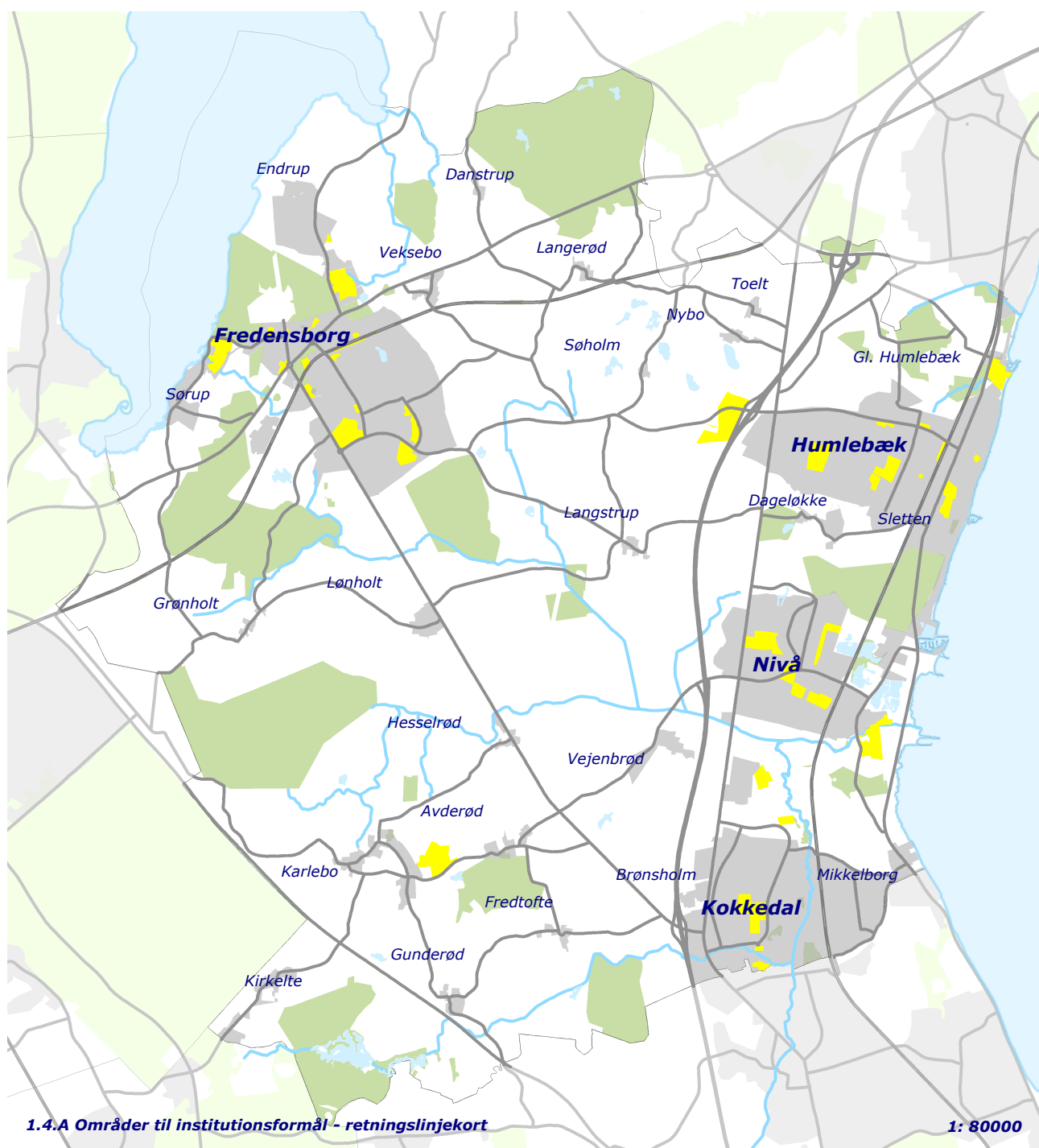
1.4.8

Institutioner som medfører betydelige støj- eller trafikgener kan også placeres i områder til erhvervsformål.

Om placering af større besøgsintensive institutioner og institutioner som henvender sig til et regionalt opland - se afsnit 1.2, retningslinjer om stationsnærhed.

1.4 Institutioner

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

 Områder til institutionsformål

1.4 Institutioner

REDEGØRELSE

Nuværende forhold

Med ca. 40.000 indbyggere, hvoraf ca. 36.000 bor i byområderne, er kommunen sammenlignelig med byerne Helsingør og Hillerød. Kommunens samlede befolkningsunderlag giver således grundlag for et bredt offentligt og privat serviceudbud.

Men kommunen adskiller sig fra sine naboer ved at bybefolkningen er fordelt på 4 lige store bysamfund med hver sin identitet. Institutioner og faciliteter er i dag fordelt over de 4 bysamfund, hvor ingen bysamfund skiller sig mærkbart ud i forhold til de andre. Den fælles udfordring ligger i at fastholde og udvikle et godt byliv, med gode faciliteter og institutioner i bysamfundene. Det fælles vilkår er, at det enkelte bysamfunds befolkningsunderlag er begrænset.

Dertil kommer, at det stigende antal biler og den øgede pendling mellem bolig og arbejdssted betyder, at borgerne oftere benytter sig af faciliteter og institutioner i større og let tilgængelige byer som Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Lyngby og København.

Der vil derfor være nogle funktioner, som kan være til stede i alle bysamfund, mens der for andre funktioners vedkommende vil ske en form for "arbejdsdeling" mellem bysamfundene.

Kommunen er dog generelt velforsynet med skoler og institutioner. Kommunen rummer bl.a. biblioteker, musikskole, kultur- og medborgerhuse, aftenskole, fritids- og ungdomsklubber etc.

Derudover rummer kommunen kulturinstitutioner som Fredensborg Slot, Louisiana og Nivågård Malerisamling.

Formål med retningslinjerne

Kommunens 4 bysamfund skal være ligeværdige, uden at være ens. By-samfundene skal udvikles med udgangspunkt i det enkelte bysamfunds egne præmisser og identitet. By-samfundene skal tilsammen rumme et bredt udbud af faciliteter og institutioner indenfor kultur, undervisning og omsorg.

Der skal skabes en overordnet struktur i fordelingen af institutioner og faciliteter, så alle 4 bysamfund har en god grundlæggende service, mens mere specialiserede funktioner placeres i de bysamfund, som har de bedste forudsætninger for at rumme den pågældende institution/facilitet.

Kommunens 4 bymidter skal være attraktive samlingspunkter for det daglige kulturliv for alle borgere på tværs af aldersgrupper og social og kulturel baggrund. Der skal være et stærkt samspil mellem kultur-, turisme- og handelslivet med udgangspunkt i de 4 bysamfunds og landområdets individuelle kvaliteter og identitet.

Den videre planlægning

Byrådet har med budget 2017-2020 bl.a. afsat penge til et nyt atletikanlæg på Fredensborg Stadion, et Gymnastikkens Hus i Kokkedal og en ny svømmehal i Nivå.

Arbejdet med et gymnastikkens Hus igangsættes i 2017 og forventes færdig i 2019. Gymnastikkens Hus placeres i Kokkedal og bygges sammen med den nuværende Holmegårdshal. Det sker for at opnå bygningsmæssige fordele, såsom fællesarealer, fælles toilet- og bade faciliteter etc.

I 2017 afsøges mulighederne for svømmehallens placering. I forligskredsen bag Budget 2017-2020 er der enighed om, at en placering i eller ved centerområdet i Nivå vil være et passende og centralt sted for Fredensborgs kommunes borgere. En placering, der samtidig kan muliggøre at svømmehal og Nivå bibliotek bygges sammen i et "fælles hus" og derved skabe nye og bedre rammer for udnyttelse af fællesrum, cafe samt møde- og toiletfaciliteter m.m.

Etablering af en svømmehal i Nivå centerområde forudsætter tilvejebringelse af ny lokalplan.

Andre myndigheder

Specialiserede institutioner og faciliteter anvendes på tværs af kommunegrænserne, og kulturfyrtårne som Fredensborg Slot og Louisiana har et nationalt og internationalt publikum.

Afhængig af den enkelte institutions/ facilitets ejerskab, opland, placering og infrastrukturelle sammenhæng vil der være behov for samarbejde på tværs af kommunerne, og i visse tilfælde også med staten i forbindelse med nyetablering eller ændringer af denne type institutioner og faciliteter. Se også retningslinjerne om stationsnærhed.

Lovgrundlag

Planloven



2.0 Boliger

2.1 Områder til boliger

2.1 Områder til boliger

RETNINGSLINJER

2.1.1

Nye boligområder skal placeres i byzone i eksisterende bysamfund eller i direkte tilknytning hertil. Eksisterende boligområder i de 4 bysamfund Freløse, Humlebæk, Nivå og Kokkedal fremgår af retningslinjekort 2.1.A.

2.1.2

Nye boligområder placeres og indrettes, så der er let adgang for alle borgere til dagligvarebutik, skole og børnepasning, grønne områder og rekreative faciliteter, gang-/cykelstier, cykelparkering samt kollektiv trafik.

2.1.3

For enkeltområder til boliger fastlægges anvendelsen til boligformål med angivelse af boligtype:

- Åben-lav boliger
- Tæt-lav boliger
- Etageboliger

Åben-lav boliger

Betegnelsen åben-lav boliger svarer til parcelhuse eller villabebyggelse. Ved åben-lav boliger forstås fritliggende beboelsesbygninger i højst 1 etage med udnyttelig tagetage indeholdende én bolig til helårsbeboelse. Dog kan der etableres tofamilie-/dobbelthuse inden for rammerne af åben-lav boliger.

Tæt-lav boliger

Betegnelsen tæt-lav boliger svarer til rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, klyngehuse og lignende. Ved tæt-lav boliger forstås beboelsesbygninger, der hver indeholder én bolig til helårsbeboelse, og som er helt eller delvis sammenbygget med én eller flere bygninger af tilsvarende art. Bygningerne kan være i flere etager og har lodret opdeling i boligenheder.

Etageboliger

Ved etageboliger forstås beboelsesbygninger i 2 eller flere etager indeholdende 3 eller flere boliger til helårsbeboelse med vandret opdeling i boligenheder.

2.1.4

Ved planlægning af nye boligområder skal det sikres:

- at der både er adgang til grønne opholds- og legepladser i det nære miljø omkring boligerne og til større natur-, park- eller aktivitetsområder i bydelen, jf. retningslinjer i afsnit 7.2 Grønne områder.
- at friarealer udformes under hensyn til lokal afvanding af regnvand, jf. retningslinjer i afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri og 7.2 Grønne områder.
- at bebyggelsen placeres under hensyn til eventuelle særlige landskabelige og/eller biologiske værdier i områderne.
- at bebyggelse som udgangspunkt skal efterleve kravene i afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, retningslinje 7.1.2 - 7.1.4.

2.1.5

Nye boligområder skal som udgangspunkt planlægges med varierede boligtyper og boligstørrelser.

2.1.6

I områder fastlagt til boligformål kan der efter en nærmere planlægning tillades kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, fælleshus, varmecentral og lignende.

Stationsnære områder

2.1.7

Omdisponering af arealanvendelse må generelt ikke føre til en mere ekstensiv anvendelse end hidtil, og ny boligbebyggelse kan som hovedregel kun etableres som tæt/lav boliger og etageboliger (Afgrænsning af de stationsnære områder fremgår af afsnit 1.2 Stationsnærhed, retningslinjekort 1.2.A) .

Mindstegrundstørrelser

2.1.8

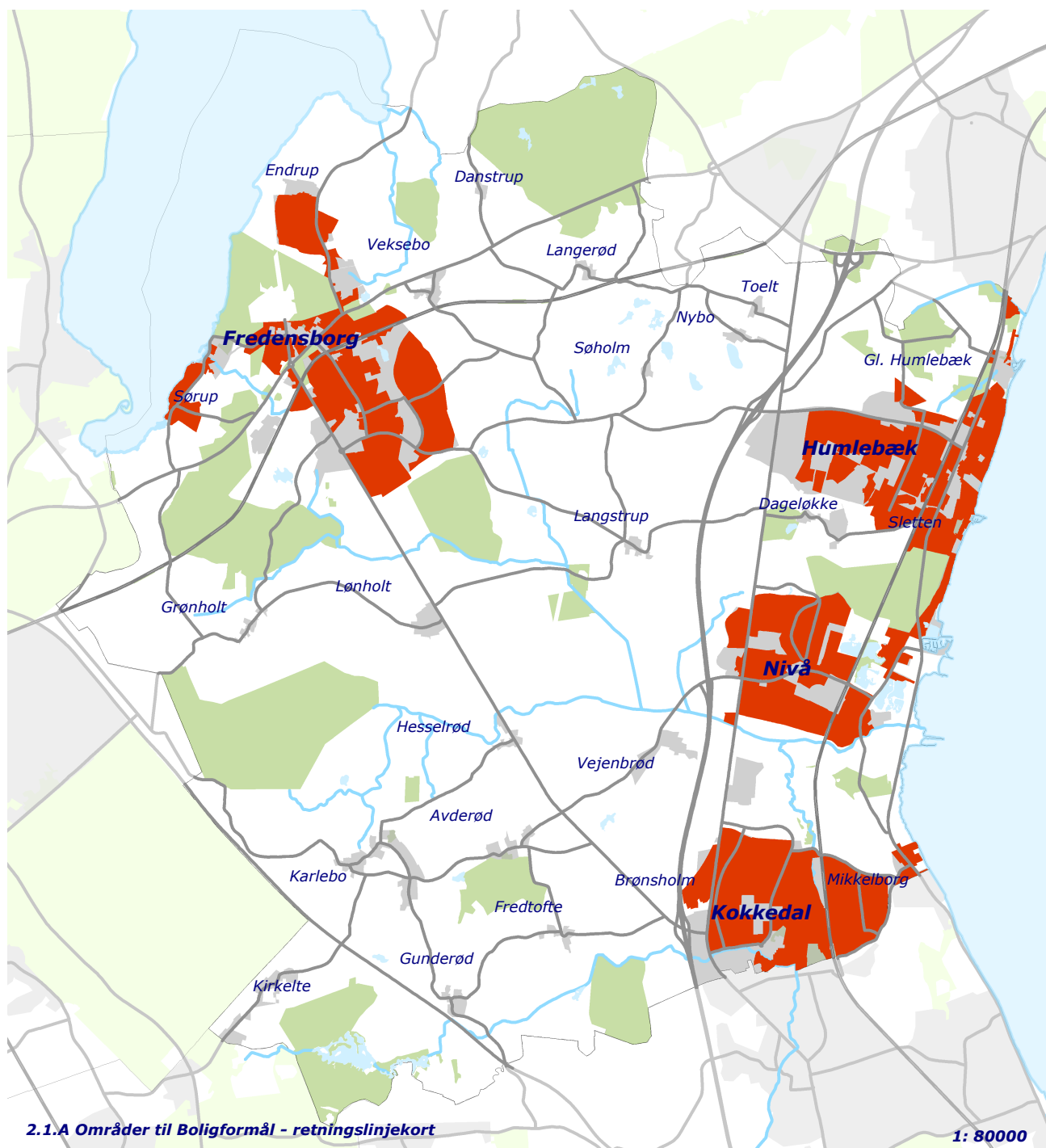
For boligområder, hvor der ikke er en lokalplan eller byplanvedtægt, som fastlægger bestemmelser om mindstegrundstørrelser gælder følgende:

- at grundstørrelsen for enfamiliehuse ikke må blive mindre end 700 m².
- at grundstørrelsen for hver boligenhed i et tofamilie-/dobbelthus ikke må blive mindre end 600 m² - dvs. at der ikke kan opføres dobbelthuse på grunde under 1200 m².

Jf. afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, retningslinje 7.1.6 gælder dog særlige regler for udpegede stationsnære boligområder i Humlebæk, Nivå og Kokkedal.

2.1 Områder til boliger

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring



Områder til boligformål

2.1 Områder til boliger

REDEGØRELSE

Nuværende forhold

Der er udlagt områder til boliger i henhold til retningslinjekort 2.1.A.

Formål med retningslinjerne

Retningslinjerne for boligområder skal sikre, at den fremtidige boligudbygning sker på en hensigtsmæssig måde i forhold til eksisterende byområder, byfunktioner og infrastruktur. Samtidig skal de sikre, at disponeringen for de enkelte boliger og boligområder sker på en bæredygtig måde med fokus på bevarelse og styrkelse af lokal identitet, trivsel, landskab, natur og miljø. Endelig skal de medvirke til at påvirke hverdagslivets bevægelsesmønstre og den enkelte borgers valg af transportform til gavn for folkesundheden og miljøet.

Den videre planlægning

Den mere detaljerede planlægning i forhold til at sikre bl.a. miljø og bæredygtighedshensyn i forhold til arealdisponeringen, herunder den konkrete placering af de enkelte boliger og sammenhænge med de omkringliggende bebyggelser mv. sker i lokalplanlægningen.

Andre myndigheder

De statslige interesser fokuserer ikke specifikt på den boligmæssige udbygning men mere generelt i forhold til byvækst i henhold til hovedprincipperne i Fingerplanen 2013, jf. afsnit 1.1 Byområderne.

Lovgrundlag

Retningslinjerne vedrørende områder til boliger er fastsat i medfør af planloven, herunder § 15, stk. 2, pkt. 9 vedr. udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer samt bygningsreglementets bestemmelser.



Drosselvænget i Kokkedal



Erhverv

3.1 Områder til erhverv

3.1 Områder til erhverv

RETNINGSLINJER

3.1.1

Nye erhvervsvirksomheder skal som hovedregel etableres i byzone i områder, der er planlagt til erhvervsformål, jf. retningslinjekort 3.1.A.

Om placering af større kontor- og serviceerhverv og beskæftigelsesintensiv produktionserhverv - se afsnit 1.2, retningslinjer om stationsnærhed.

Erhverv i landområdet

3.1.2

Planloven giver mulighed for, at der kan etableres håndværks- og industrivirksomhed, lager- og kontorvirksomhed samt mindre butikker (op til 250 m²) i bestående bygninger, som ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom*.

3.1.3

Eksisterende mindre virksomheder etableret i en tidligere landbrugsbygning i landområdet kan udvides i begrænset omfang**, hvis det kan ske uden at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der skal endvidere tages hensyn til trafikbetjeningen og parkeringsmulighederne.

Erhverv i boligområder

3.1.4

I områder planlagt til åben-lav og tæt-lav boliger kan der i overensstemmelse med byggelovgivningen i begrænset omfang etableres virksomhed indpasset i beboelsesbygninger.***

Det er en betingelse, at virksomheden ikke i væsentligt omfang opsøges af publikum og ikke giver anledning til støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde. Skiltning i forbindelse med erhvervsvirksomhed kræver Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

3.1.5

Hvor det miljømæssigt eller ved tekniske foranstaltninger ikke er muligt at indpasse erhvervsvirksomheder, enkeltanlæg (herunder affaldsanlæg og støjende friluftsanlæg) i almindelige erhvervsområder eller byområder, skal disse placeres i landområdet. Placering af sådanne virksomheder må dog ikke ske i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige planmæssige interesser (herunder kulturhistoriske, natur- og landskabsmæssige mv.), med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor (Se også afsnit 6.5 Støjende friluftsanlæg). Desuden skal virksomheden overholde Miljøstyrelsens vejledende regler om støj (Se retningslinje 3.1.9).

3.1.6

Der må ikke udlægges arealer således, at afstanden mellem områder med forureningsfølsom arealanvendelse og nedennævnte affaldsanlæg bliver mindre end de anførte, med mindre det ved undersøgelser godtgøres, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed. De vejledende minimumsafstande stammer fra "Håndbog for Miljø og Planlægning" 1991.

*Muligheden for at indrette mindre butikker gælder ikke tidligere landbrugsbygninger inden for strandbeskyttelseslinjen.

En ændring i anvendelsen af bestående overflødiggjorte landbrugsbygninger efter planlovens § 37, stk. 1 vil kræve tilladelse efter byggeloven.

** I henhold til landzonebestemmelserne i planlovens § 36, stk. 1.

*** Erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

<i>Affaldsanlæg:</i>	<i>Vejledende minimumsafstande (meter)</i>
Deponeringsanlæg	500
Biogasanlæg	500
Regionale komposteringsanlæg for haveaffald	500
Komposteringsanlæg for andet end haveaffald	500
Nedknusningsanlæg	500
Komposteringsanlæg for haveaffald	300
Affaldsforbrændingsanlæg	150
Slamforbrændingsanlæg	150
Slammineraliseringsanlæg	100
Slamtørringsanlæg	100

Minimumsafstande til støjende friluftsanlæg, såsom skydebaner, motorcrossbaner mv. vurderes konkret for det enkelte anlæg, så det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj overholdes.

3.1.7

Anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer forurenede overskudsjord, må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige planmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor (Se endvidere afsnit 7.4 Grundvand, herunder grundvandstruende virksomheder og anlæg).

3.1.8

Der er udlagt et areal til deponeringsanlæg (herunder også affaldshåndteringsaktiviteter) ved Toelt losseplads, jf. retningslinjekort 3.1.A.

Støj

3.1.9

Ved lokalplanlægning for støjfølsom anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i planområdet i forhold til støj fra virksomheder og enkeltanlæg, herunder støjende friluftsanlæg. Placeringen af eksisterende støjende friluftsanlæg fremgår af afsnit 6.5 Støjende friluftsanlæg.

3.1.10

Nye virksomheder og nye enkeltanlæg (herunder støjende friluftsanlæg) kan kun etableres i landzone, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra anlæggene kan overholdes i områder med støjfølsom anvendelse og i områder, der er udlagt til støjfølsom anvendelse.****

3.1.11

Ved lokalplanlægning for erhvervsområder og enkeltanlæg (herunder støjende friluftsanlæg) skal det sikres:

- at der tages hensyn til anvendelsen af tilstødende områders nuværende og fremtidige anvendelse, og
- at miljøhensynene fremgår klart og er forudsigelige for såvel virksomheder som omboende,
- at den i området forekommende virksomhedsstøj ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj.

De vejledende minimumsafstande fra områder med forureningsfølsom anvendelse - jvf. "Håndbog for Miljø og Planlægning" 1991 - er for virksomheder angivet efter miljøklasser:*****

**** Støjfølsom anvendelse er f.eks. boliger, sommerhuse og andre rekreative formål samt til en vis grad kontorer, privat og offentlig administration og serviceerhverv.

***** Miljøklasser

Klasse 1: forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2: bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.

Klasse 3: håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4: levnedsmiddelfabriker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.

Klasse 5: maskinfabriker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.

Klasse 6: asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier

Klasse 7: medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.

3.1 Områder til erhverv

RETNINGSLINJER

<i>Miljøklasser</i>	<i>Vejledende minimumsafstande (meter)</i>
klasse 1)	0
Klasse 2)	20
klasse 3)	50
klasse 4)	100
klasse 5)	150
klasse 6)	300
klasse 7)	500

De enkelte erhvervsområders miljøklasser fremgår af enkeltområdernes rammebestemmelser og af retningslinjekort 3.1.B, 3.1.C, 3.1.D og 3.1.E.

Grundvandstruende aktiviteter

3.1.12

I områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandforsyninger (IOL), boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almene vandforsyninger og indsatsområder for grundvandsbeskyttelse (IO) gælder særlige bestemmelser for placering af virksomheder og anlæg der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. OSD, IOL, BNBO og IO fremgår af retningslinjekort 3.1.B, 3.1.C, 3.1.D og 3.1.E. Se endvidere retningslinjer i afsnit 7.4 Grundvand.

Butikker i erhvervsområder

3.1.13

For enkeltområder udlagt til erhverv gælder, at der ikke kan etableres detailhandelsbutikker.*****

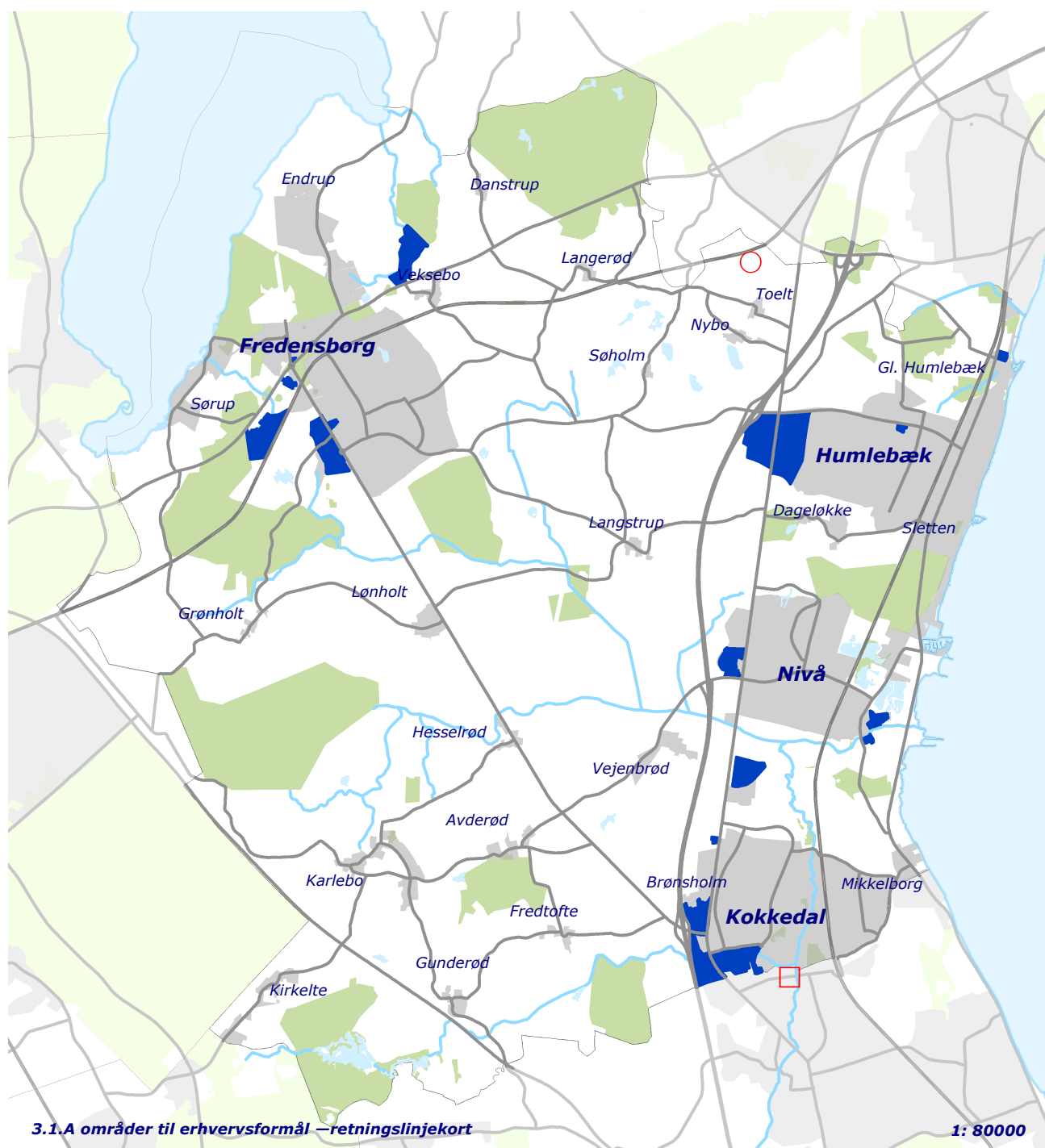
Dog kan der i ubetydeligt omfang, i tilknytning til den enkelte virksomhed, tillades lagersalg af virksomhedens produkter til private.*****

***** En detailhandelsbutik defineres som et fast forretningssted, hvorfra der sælges og udleveres varer direkte til private kunder. Til detailhandelsbutikker henregnes også showrooms, lagersalg, engroshandel mv. hvorfra der er direkte salg til private.

***** Vurderingen af omfanget af en virksomheds salg til private tager altid udgangspunkt i den konkrete sag. I vurderingen indgår bl.a. butiksarealet, kundetilstrømning og omsætning i butikken.

3.1 Områder til erhverv

RETNINGSLINJER

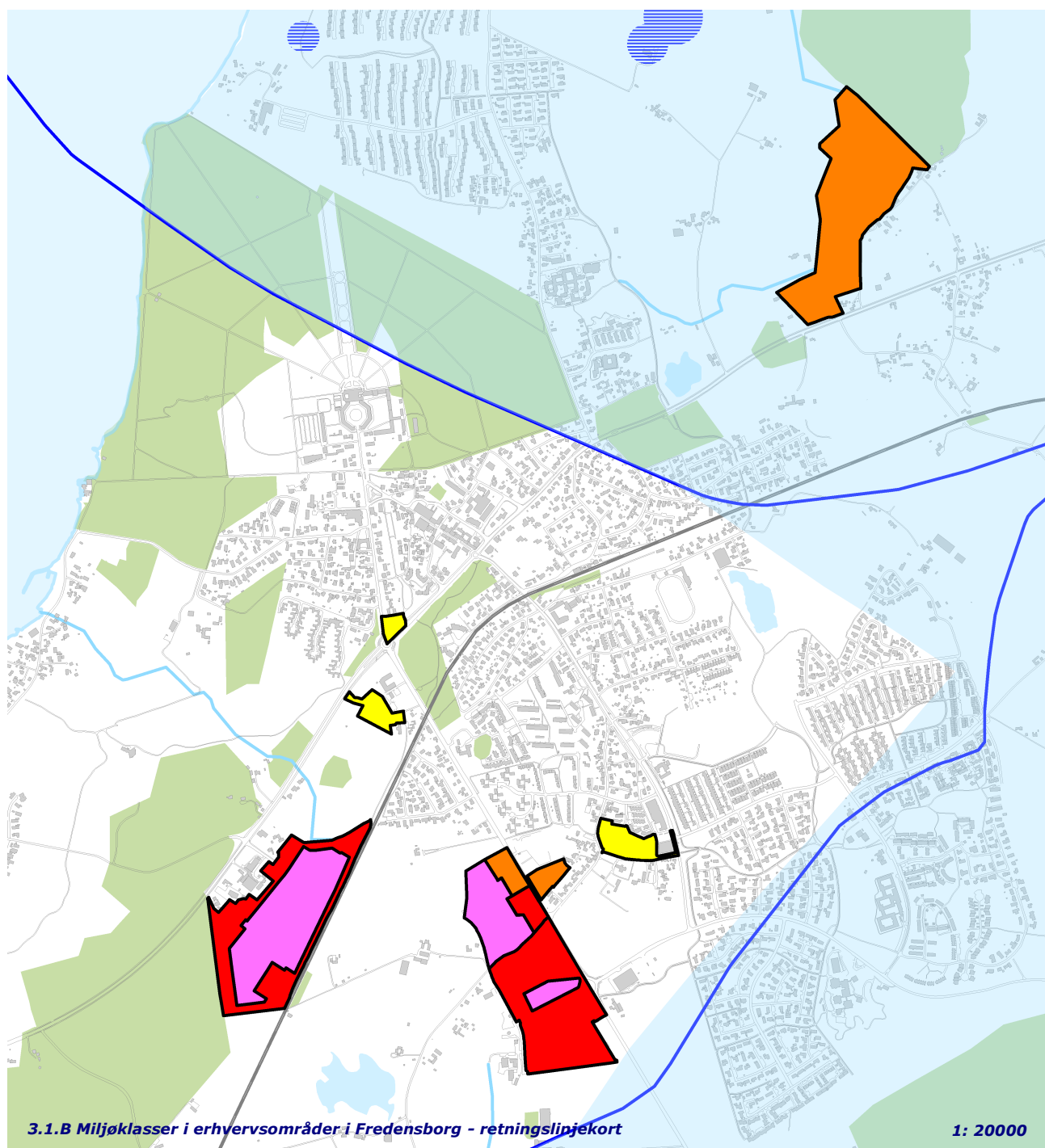


Signaturforklaring

- Erhvervsområder
- Toelt Losseplads
- Norfors

3.1 Områder til erhverv

RETNINGSLINJER

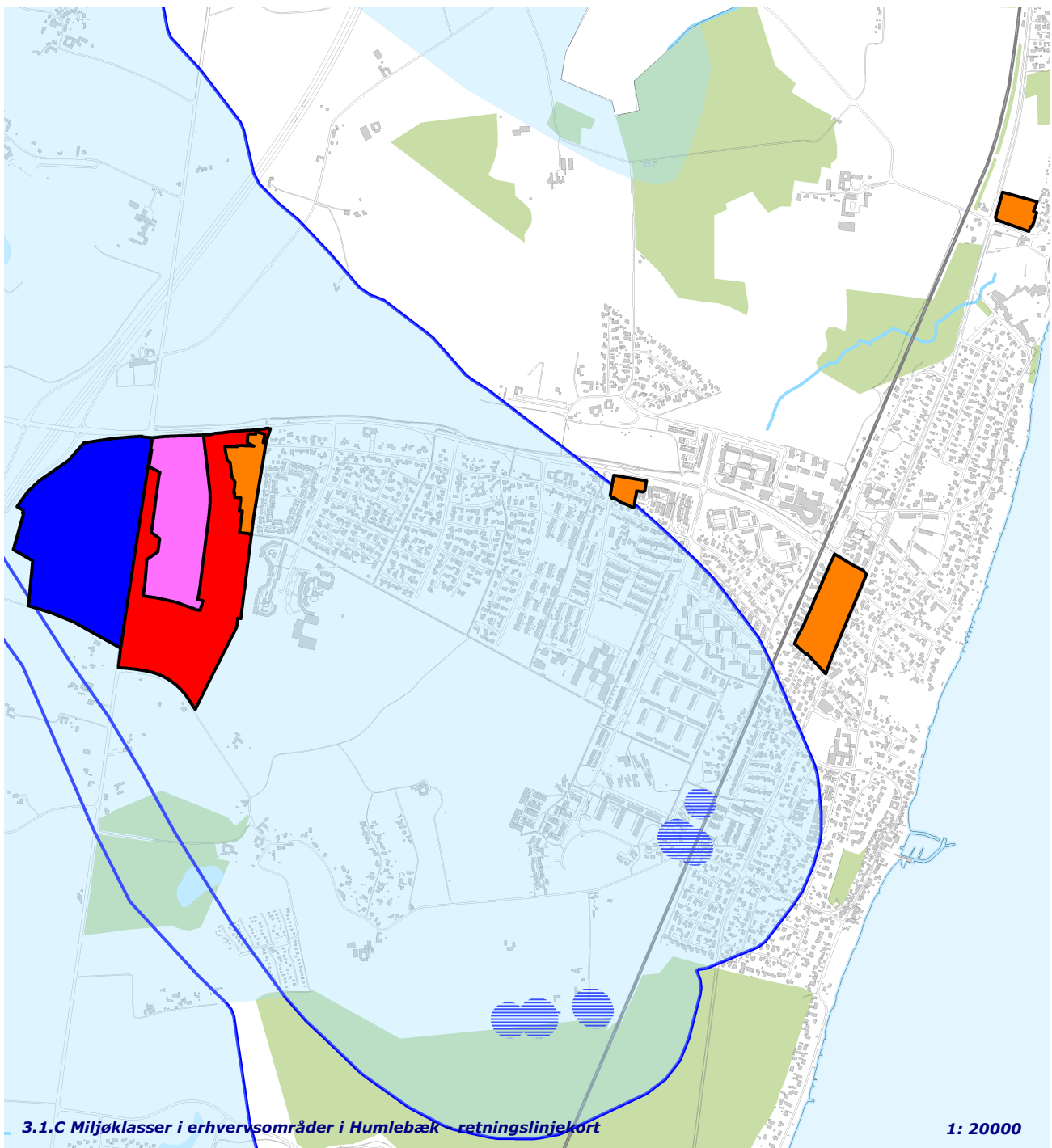


Signaturforklaring

 Miljøklasse 1	 Miljøklasse 6
 Miljøklasse 2	 OSD—Områder med Særlige Drikkevandsinteresser
 Miljøklasse 3	 IOL—Indvindingsoplande til almene vandforsyninger
 Miljøklasse 4	 IO—Indsatsområder for grundvandsbeskyttelse
 Miljøklasse 5	 BNBO—BoringsNære Beskyttelsesområder

3.1 Områder til erhverv

RETNINGSLINJER



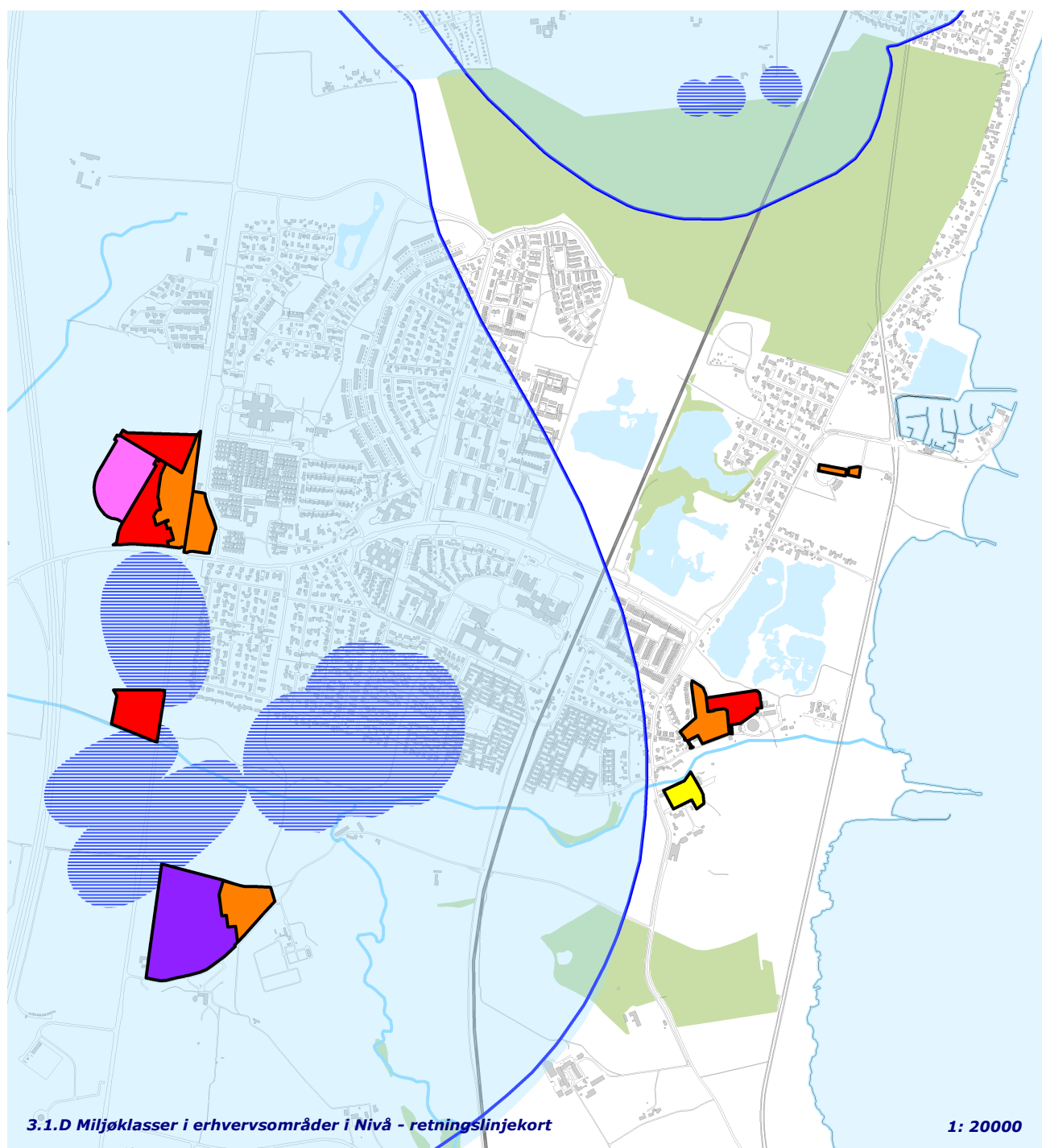
Signaturforklaring

- Miljøklasse 1
- Miljøklasse 2
- Miljøklasse 3
- Miljøklasse 4
- Miljøklasse 5

- Miljøklasse 6
- OSD—Områder med Særlige Drikkevandsinteresser
- IOL—Indvindingsoplande til almene vandforsyninger
- IO—Indsatsområder for grundvandsbeskyttelse
- BNBO—BoringsNære Beskyttelsesområder

3.1 Områder til erhverv

RETNINGSLINJER

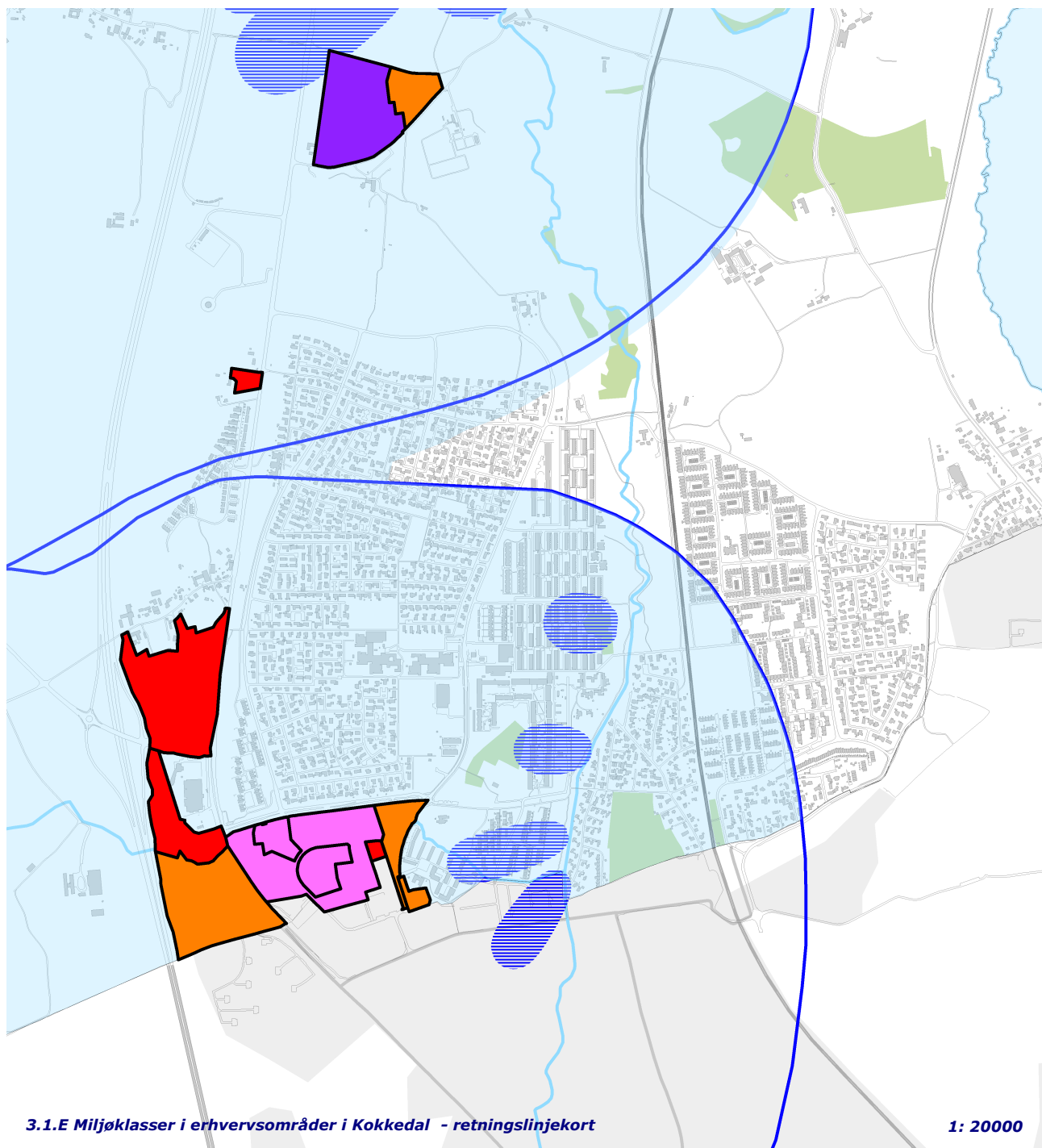


Signaturforklaring

 Miljøklasse 1	 Miljøklasse 6
 Miljøklasse 2	 OSD—Områder med Særlige Drikkevandsinteresser
 Miljøklasse 3	 IOL—Indvindingsoplande til almene vandforsyninger
 Miljøklasse 4	 IO—Indsatsområder for grundvandsbeskyttelse
 Miljøklasse 5	 BNBO—BoringsNære Beskyttelsesområder

3.1 Områder til erhverv

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

	Miljøklasse 1		Miljøklasse 6
	Miljøklasse 2		OSD—Områder med Særlige Drikkevandsinteresser
	Miljøklasse 3		IOL—Indvindingsoplande til almene vandforsyninger
	Miljøklasse 4		IO—Indsatsområder for grundvandsbeskyttelse
	Miljøklasse 5		BNBO—BoringsNære Beskyttelsesområder

3.1 Områder til erhverv

REDEGØRELSE

Nuværende forhold

De udlagte erhvervsområder i Fredensborg Kommuneplan 2017 videreføres uændret. Der udlægges ikke nye arealer til erhverv.

Erhvervsområder og områder med blandet bolig og erhverv er alle opdelt efter miljøklasser, jvf. "Håndbog for Miljø og Planlægning" 1991. Der er i Fredensborg Kommune erhvervsarealer inden for miljøklasse 1 til 6.

Formål med retningslinjerne

Retningslinjerne gælder for placering af nye virksomheder og anlæg (og til dels for støjende friluftsanlæg) samt for udvidelse af eksisterende. Placeringen af nye støjende friluftsanlæg er også omfattet af retningslinjerne i afsnit 6.5 Støjende friluftsanlæg.

Retningslinjerne for virksomheder og enkeltanlæg skal sikre, at der sker en hensigtsmæssig planlægning, som tager højde for de samfundsmæssige interesser i anvendelsen af det åbne land og byområderne herunder beskyttelsesmæssige og miljømæssige forhold.

Typiske gener fra virksomheder og enkeltanlæg (herunder affaldsanlæg og støjende friluftsanlæg*) er støj, lugt og støvgener. Disse gener kan let give anledning til konflikter særligt i forhold til beboelse. Der er derfor brug for retningslinjer, som regulerer placeringen af virksomheder og enkeltanlæg, og som kan sikre, at der kan etableres tilstrækkelig behandlingskapacitet til affald fra erhverv og husholdninger.

Miljøklasser**

Kommunens erhvervsområder er opdelt efter miljøklasser. Formålet med at opdele erhvervsområderne i miljøklasser er, at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder.

Miljøklasserne anvendes til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv. der kan være plads til i et område forud for en nærmere miljøvurdering af den enkelte virksomhed.

Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

Støj

Støj er en særlig hyppig årsag til konflikt. Støjgener opstår, når støjende og støjfølsomme aktiviteter er placeret for tæt på hinanden. Miljøstyrelsen fastsætter vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra bl.a. virksomheder og enkeltanlæg. Grænseværdierne skal sikre, at en overvejende del af befolkningen opfatter støjen som acceptabel, hvis grænseværdierne overholdes. Retningslinjer vedr. støj tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende afstandsgrænser.

Eksisterende virksomheder er sikrede mod skærpede støjgrænser i den periode, som en virksomheds miljøgodkendelse gælder. Derudover er de ikke generelt sikrede mod krav om yderligere støjdæmpning, hvis naboarealer inddrages til støjfølsom anvendelse. Derfor er der fastlagt en retningslinje, som sikrer, at områder til støjfølsom anvendelse ikke kan rykke tættere på eksisterende virksomheder, end at Miljøstyrelsens vejledende

* Støjende friluftsanlæg omfatter flyvepladser, motorsportsbaner, skydebaner, modelflyklubber, vandskibbaner og festivalpladser.

** Miljøklasser

Klasse 1: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

Klasse 3: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4: Virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5: Virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6: Virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7: Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

regler om støj fra virksomheder og enkeltanlæg kan overholdes i de støjfølsomme områder**.

Den videre planlægning

Den mere detaljerede planlægning i forhold til at sikre, at bl.a. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes ved placering af nye virksomheder eller enkeltanlæg og/eller ved etablering af nye boligområder i nærhed til disse, sker i lokalplanlægningen

** Støjfølsom anvendelse er f.eks. boliger, sommerhuse og andre rekreative formål samt til en vis grad kontorer, privat og offentlig administration og serviceerhverv.

Ved fremtidig kommuneplanlægning af nye erhvervsområder eller ved ændring af arealanvendelsen af eksisterende områder i "områder med særlige drikkevandsinteresser" og indvindingsoplande til almene vandforsyninger, skal kommunen tage højde for beskyttelse af grundvandet ved at følge retningslinjerne for placering af forureningstruende virksomheder og anlæg. Se afsnit 7.4 Grundvand.

Fredensborg Kommune samarbejder med Hørsholm, Allerød og Rudersdal og Helsingør kommuner om det fælles affaldsselskab Nordforbrænding. Nordforbrænding driver forbrændings- og deponeringsanlæg i kommunerne. Hvert sjette år udarbejder kommunerne og Nordforbrænding en ny affaldsplan. Affaldsplanen opstiller bl.a. prognoser for kapacitetsbehovet for affaldshåndtering.

Virksomheder og enkeltanlæg med særlige beliggenhedskrav

Hvis der viser sig behov for nye arealer til affaldsanlæg eller andre virksomheder eller enkeltanlæg med særlige beliggenhedskrav, kan det ske ved tillæg til kommuneplanen. Virksomheder og enkeltanlæg med særlige beliggenhedskrav vil i de fleste tilfælde være omfattet af VVM-reglerne i planloven. Ved planlægning for virksomheder og enkeltanlæg som er VVM-pligtige, skal der udarbejdes en VVM-redegørelse (vurdering af virkninger på miljøet) med tilhørende specifikke kommuneplanretningslinjer for det konkrete projekt.

Andre myndigheder

Udlæg af nye arealer til erhverv samt etablering af erhverv, f. eks. Kontorerhverv i eksisterende byområder må ikke stride mod hovedprincipperne i Fingerplanen 2013, jf. afsnit 1.1 Byområderne og 1.2 Stationsnærhed. Udlæg af nye erhvervsområder kan bl.a. kun ske på baggrund af rækkefølgeplanlægning, herunder at det over for Erhvervsstyrelsen kan sandsynliggøres, at der er et behov for nye arealer.

Lovgrundlag

Retningslinjerne vedrørende erhverv i landzone er fastsat i medfør af planlovens §§ 34-38 om landzoneadministration.

Retningslinjerne for affaldsanlæg er fastsat i medfør af planlovens §.11a, stk. 1, nr. 5 og 6.

Retningslinjerne vedrørende støj er fastsat i medfør af planlovens § 11a, stk. 1, nr. 8.

4.0 Trafik og tekniske anlæg



4.0 Trafik og tekniske anlæg

4.1 Veje

4.2 Kollektiv trafik

4.3 Stier

4.4 Transportkorridoren

4.5 Digital infrastruktur

4.6 Tekniske anlæg

4.1 Veje

RETNINGSLINJER

4.1.1

Kommunens vejstruktur består, jf. retningslinjekort 4.1.A, af:

- Gennemfartsveje
- Trafikveje
- Primære lokalveje
- Sekundære lokalveje

Derudover er der tertiære lokalveje, som er alle øvrige veje, som betjener de mindre landsbyer og bebyggelser.

4.1.2

Hensynet til trafiksikkerheden skal normalt tillægges højeste vægt ved placering, udformning og renovering af vejanlæg.

4.1.3

Tilgængelighed for alle færdselsgrupper herunder handicappede skal fremmes ved placering, udformning og renovering af vejanlæg.

4.1.4

På strækninger med mange krydsende bløde trafikanter eksempelvis ved skoler og i butiksgader skal der etableres sikrede krydsninger, og hastighedsdæmpende tiltag kan tages i anvendelse.

4.1.5

Vejanlæg og vejudstyr herunder trafiksaneringer skal placeres og udformes, så de i videst muligt omfang indpasses i bymiljøets eller landskabets karakter og skala.

4.1.6

Hastighedsbegrænsning skal fastlægges i forhold til vejens funktion, omgivende miljø og risiko for uheld.

Det overordnede vejnet

4.1.7

Gennemfartsvejene skal afvikle den gennemkørende fjern- og regionaltrafik på statsvejene Helsingørsmotorvejen (rute E47) og Helsingørvej/Hillerødvej (rute 6) og kommunevejen Isterødvej (rute 19).

4.1.8

Trafikvejene skal afvikle trafikken ind og ud af kommunen, mellem byerne og mellem lokalområderne.

4.1.9

På trafikvejene skal tilstræbes høj fremkommelighed for bil- og busstrafikken og et højt sikkerhedsniveau for alle trafikantgrupper. Hastighedsbegrænsninger og fartdæmpning kan tages i anvendelse ud fra en samlet vurdering.

4.1.10

Trafikvejes barriereeffekt for gående og cyklende skal søges begrænset ved etablering af krydsningsmuligheder eksempelvis hævede flader, deleheller ved lysregulerede kryds, stitunneller eller stibroer.

4.1.11

Kommuneplan 2017 giver mulighed for at etablere følgende mulige fremtidige, overordnede vejanlæg:

- Isterødvej, 3 spor
- Ring 6, Overdrevsvejens forlængelse, Hillerød-Humlebæk

*Vejanlæggenes forløb er fastlagt i Fingerplan 2013. Vejanlæggenes forløb er oversigtlig og er af principiel karakter.

Vejanlæggenes forløb fremgår af retningslinjekort 4.1.A.

Helsingørmotorvejen

4.1.12

Kommuneplan 2017 giver mulighed for etablering af nordvendte til- og frakørselsramper til Helsingørmotorvejen ved Nivå.

4.1.13

Rampeanlæg skal udformes på en sådan måde, at trafikken ikke belaster omkringliggende støjfølsomme arealer med støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

4.1.14

Rampeanlæg skal indpasses bedst muligt i landskabet både i forhold til terrænbearbejdning og beplantning.

Lokalveje

4.1.15

Lokalveje afvikler den lokale trafik og giver tilgængelighed til de enkelte ejendomme og servicefunktioner, med stor sikkerhed for alle trafikantgrupper. Hastigheden skal tilpasses de lokale forhold med mulig anvendelse af hastighedsnedsættelser og trafiksanering.

4.1.16

Der kan etableres nye lokalveje i Humlebæk Syd, i form af forlængelse af Langebjergvej, Brogårdsvej og Boserupvej, i princippet som vist på kort i redegørelsen for retningslinjerne.

4.1.17

På lokalveje i f.eks. boligområder kan der trafiksaneres, hvis der er trafiksikkerhedsmæssige problemer, problemer i forhold til vejens anvendelse som skolevej, eller hvis lokalområdet belastes markant af høj fart i biltrafikken og høj andel af gennemkørende trafik i forhold til andre lokale veje.

4.1.18

Primære lokalveje skal afvikle trafikken til bysamfund eller større funktioner i det åbne land. I byerne forbinder de primære lokalveje større boligområder, erhvervsområder samt servicefunktioner.

4.1.19

Sekundære lokalveje afvikler trafikken til mindre bysamfund i det åbne land, og mindre boligområder i byerne.

Parkering

4.1.20

Der skal ved nye byggerier og udvidelser som minimum anlægges:

- 2 p-pladser pr. åben-lav bolig.
- 1,5 p-pladser pr. tæt-lav eller etagebolig.

4.1 Veje

RETNINGSLINJER

- 1 p-plads pr. boligenhed ved ældreboliger.
- 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal dagligvarebutik.
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal øvrige butikker, øvrige erhverv, samt institutioner.

Støj

4.1.21

Når der udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes alle steder i det aktuelle område, herunder både ved facaden af bygningerne og på udendørs opholdsarealer. Der kan dog i en lokalplan fastlægges delområder, der ikke er støjfølsomme, som f.eks. parkerings- og fortovsarealer.

4.1.22

Når der etableres nye veje, skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes i eksisterende og kommuneplanlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse.

Bæredygtighed

Ekstreme regnhændelser

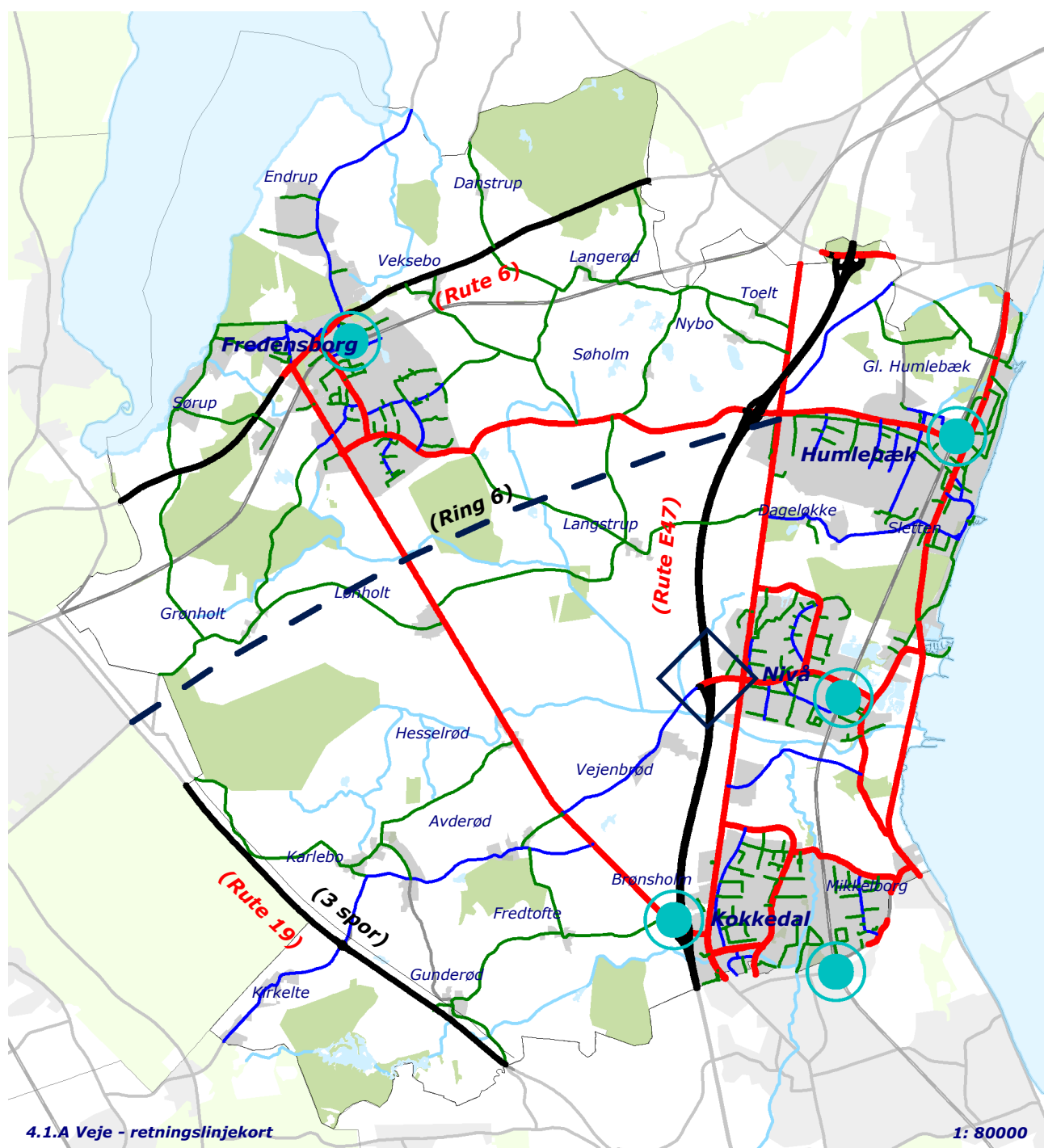
4.1.23

Veje og stier skal som udgangspunkt placeres og udformes, så de udover at være trafikarealer kan lede vand bort ved ekstremregn ved hjælp af omhyggelig linjeføring, forhøjede kantsten mv.

Nedsivning af regnvand

4.1.24

Veje, stier og parkeringspladser udformes evt. med belægningsmaterialer, der muliggør nedsivning af regnvand



Signaturforklaring

	Gennemfartsvej		Ønskede nordvendte motorvejsramper
	Trafikvej		Eksisterende samkørsels- og pendlerparkering
	Primær lokalvej		
	Sekundær lokalvej		
	Planlagt vejanlæg		

4.1 Veje

REDEGØRELSE



Helsingør motorvejen

Nuværende forhold

Biltrafikken vokser fortsat i regionen. Biltrafikken er de seneste 10 år steget med 30% i Nordsjælland. Det skyldes dels, at en større del af befolkningen har fået råd til bil og til flere biler, dels at befolkningen i stigende grad kører længere distancer både i arbejds- og fritidssammenhæng.

Kommunen har grundlæggende en effektiv og veludbygget vejinfrastruktur og problemer med trængsel begrænser sig til myldretiden på de overordnede trafikveje i kommunen. Trængselsproblemerne spredtes dog i stigende grad til de tilstødende veje og har en negativ betydning for miljøet.

Tilkørselsramper

Der er ikke etableret nordvendte tilkørselsramper på Helsingør motorvejen ved Nivå.

Lokalveje

Der er ikke etableret veje i Humlebæk Syd – området. Det har siden 1960'erne været tanken, at området skal vejbetjenes ved at forlænge de eksisterende nord-syd-gående lokalveje der har forbindelse til Fredensborgvej.

Formål med retningslinjerne

Fredensborg Kommunes overordnede mål på trafikområdet er at tilgodese borgernes og erhvervslivets behov for sikker og smidig transport på et sammenhængende vejnet samt for forskellige transportformer på en miljømæssig og tryk måde afpasset de lokale forhold.

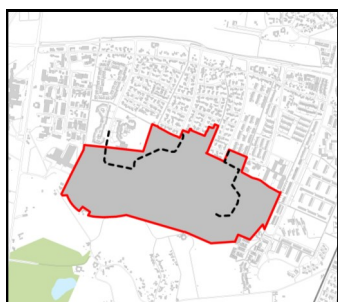
God trafiksikkerhed og smidig trafikafvikling med tilstrækkelig kapacitet vægtes højt, men prioriteringen afhænger af vejens karakter og funktion som skolevej, boligvej eller trafikknudepunkt.

Tilkørselsramper

Ramperne har været et længe næret ønske fra kommunalt hold. Hvis der blev etableret nordgående tilkørselsramper ved Nivå ville det forbedre tilgængeligheden til Nivå og reducere trafikbelastningen på Kongevejen mellem Nivå og Humlebæk.

Lokalveje

Forlængelse af Langebjergvej, Bogårdsvej og Boserupvej skaber grundlag for byudviklingen af Humlebæk Syd.



Princip for etablering af nye lokalveje i Humlebæk Syd

Den videre planlægning

Fredensborg Kommune har i 2014 etableret Udvalget for Infrastruktur og Trafik. Udvalget arbejder på et strategisk niveau for at fremme trafiksikkerheden og forbedre infrastrukturen og den kollektive trafik i kommunen og i Nordsjælland generelt med henblik på at understøtte udviklingen og væksten i Nordsjælland.

Fredensborg Kommune prioriterer indsatsen for bedre trafikale forhold ud fra en Infrastrukturplan som udarbejdes i 2017.

Infrastrukturplanen skal medvirke til at skabe en sammenhængende, grøn og trafiksikker infrastruktur til gavn for alle borgere, erhvervsliv, turister og pendlere. Den skal styrke mobiliteten i de enkelte bysamfund, give borgerne mulighed for at leve et sundt og aktivt liv og sikre et sammen-

hængende, kollektivt net – både internt i kommunen, og til knudepunkter udenfor kommunen. Den skal styrke det politiske beslutningsgrundlag, og sikre omkostningseffektive løsninger på trafikområdet.

Trafiksanering

Kommunen foretager en prioritering af, hvor der planlægges gennemført trafiksanering ud fra en vurdering af hvor, problemerne er størst.

Fredensborg Kommune vil i trafiksaneringsprojekter fortsat informere og inddrage relevante interessenter som seniorråd og handicapråd og lokale repræsentanter.

Beboere kan få tilladelse til selv at gennemføre og finansiere trafiksaneringsprojekter under forudsætning af forudgående godkendelse af kommunen og uden ændring af vejbestyrelsesforholdene.

Lokalveje

Den præcise placering af de nye lokalveje i Humlebæk Syd (forlængelserne af Langebjergvej, Bogårdsvej og Boserupvej) vil blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan/lokalplaner for området.

Andre myndigheder

Fredensborg Kommune vil i dialog med Vejdirektoratet, der er vejmyndighed for Helsingørmotorvejen, og Hillerødvejen/Helsingørvejen, arbejde for at få forbedret afvikling af trafik på det overordnede vejnet, herunder sikkerheden i kryds ved rampeanlæggene til Helsingørmotorvejen.

Tilkørselsramper

Idet staten er vejmyndighed for Helsingørmotorvejen, er anlæg af nye tilkørselsramper dermed også et statsligt anliggende. Staten har ikke aktuelle planer om at anlægge ramperne ved Nivå.

Udvidelse af Helsingør motorvejen

Fredensborg Kommune vil i samarbejde med de øvrige kommuner i regionen arbejde på at udvidelsen af Helsingørmotorvejen til 3 spor gennemføres mod nord til Kokkedal.

Lovgrundlag

Planloven og vejlovgivningen.

4.2 Kollektiv trafik

RETNINGSLINJER

4.2.1

Den kollektive trafikplanlægning skal foretages i sammenhæng med den øvrige trafik- og arealplanlægning.

4.2.2

Der skal sikres mulighed for at centrale anlæg og terminaler kan omdannes med henblik på fortsat effektiv betjening af bysamfundene.

4.2.3

Der skal tilstræbes korrespondance og gode skiftemuligheder mellem bus/tog og bus/bus; herunder korte gangafstande.

Togtrafik

4.2.4

Kommunens centrale knudepunkter i forhold til den kollektive trafikbetjening med tog er:

- Kokkedal Station (knudepunktsstation af regional betydning, jf. fingerplanen - primært beliggende i Hørsholm Kommune)
- Humlebæk Station (Kystbanen)
- Nivå Station (Kystbanen)
- Fredensborg Station (Lokalbanen)

Se retningslinjekort 4.2.A Kollektiv trafik

Bustrafik

4.2.5

Den kollektive bustrafik skal tilpasses variationer i efterspørgsel og forskellige kundegrupper og skal indeholde målrettede tilbud af høj kvalitet.

4.2.6

Den kollektive bustrafik skal sikres god fremkommelighed og drives miljøvenligt.

4.2.7

Busbetjeningen i de 4 centrale byområder planlægges fortsat at ske med en normal afstand på 400 meter mellem stoppesteder.

4.2.8

Betjening med Flextur* kan anvendes som supplement til busserne - især til kørsel på tidspunkter og steder, hvor der ikke er andre kollektive tilbud.

Støj fra jernbaner

4.2.9

Når der udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner kan overholdes.

4.2.10

Når der etableres nye jernbaner, skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner kan overholdes i eksisterende og i kommuneplanlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse.

* Flextur er et tilbud om kørsel fra-dør-til-dør, med taxa eller liftvogn. Flextur kan benyttes af alle og er et supplement til den normale buskørsel. Flextur koordineres så turene optimeres, hvilket betyder at man ofte kommer til at køre sammen med andre passagerer. Flextur bestilles over nettet eller pr. telefon. Ved bestillingen oplyses det præcise afhentningstidspunkt, som kan være forskudt i forhold til det ønskede. Flextur betales typisk med en fast takst ved kørsel inden for kommunen.

4.2 Kollektiv trafik

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- Eksisterende stationer og trinbrætter
- Jernbaner
- ↔ Principper for direkte buslinjeføringer
- Knudepunktstationer af lokal betydning
- Knudepunktstationer af regional betydning (udpeget i fingerplanen)

4.2 Kollektiv trafik

REDEGØRELSE

** A-busser er bybusser i København, Køge, Roskilde, Ringsted, Holbæk, Næstved og Helsingør, der kører ofte og er let tilgængelige i kraft af mange stoppesteder.*

E-busser (oprindelig ekspresbusser) er en type hurtige og direkte busser i Storkøbenhavn med få stop, som kun kører i dagtimerne på hverdage.

R-busser indgår i R-nettet som er et net af busser, lokalbaner, regionaltog og S-tog, som har tæt korrespondance.

S-busser er en type hurtige og direkte busser i Storkøbenhavn med få stop.

Nuværende forhold

Rygraden i det kollektive trafiksystem i Hovedstadsregionen er et sammenhængende regionalt system af høj kvalitet bestående af Metro, S-tog, regionaltog, lokalbaner, A-busser, S-busser, E-busser og R-busser*. Dette regionale net er domineret af trafikken til og fra København ad de radiale baner i byfingrene, men sikrer også muligheder for tværgående rejser.

Togbetjeningen består for Fredensborg Kommunes vedkommende af Kystbanens regionaltog/Øresundstog i den østlige del af kommunen og Lokalbanen mellem Hillerød og Helsingør i den nordvestlige del af kommunen.

Busbetjeningen består af et regionalt net, der giver betjening mellem de større byer herunder det særlige S-bus koncept der er et produkt med høj rejsehastighed og hyppige afgang, hvor transportbehovet er størst – f.eks. på pendlerruter. Dette net er suppleret med et fladedækkende net af lokale busser, der også kan være kommune-tværgående.

Efter strukturreformen og den nye lov om trafikselskaber med dannelsen af Movia har kommunen fået en bestillerrolle i forhold til den lokale kollektive bustrafikbetjening. Det er således i højere grad kommunen, der bestemmer serviceniveauet i den lokale kollektive bustrafikbetjening, ligesom kommunen betaler den del af udgifterne, der ikke dækkes af billetindtægterne. Busruter med regional betydning bliver planlagt og bestilt af Region Hovedstaden uden direkte indflydelse fra kommunen.

Antallet af passagerer i den kommunale kollektive trafik har i de senere år været en smule stigende, hvilket sandsynligvis skyldes en øget prioritering af direkte forbindelser og høj frekvens. Dette er på trods af, at landsudviklingen i bustrafikken viser generelt et fald i passagertallet og passagerindtægter samt øget tilskudsbehov. Velstandsstigningen og øget bilrådighed samt manglende konkurrencedygtighed for taksterne i den kollektive trafik i forhold til benzinpriserne er en udfordring for den kollektive trafiks konkurrencedygtighed.

Den komplekse organisering af de kollektive trafikforhold i regionen forudsætter en høj grad af koordinering parterne imellem for at få den samlede planlægning til at lykkes. Det er af stor betydning for kunderne, at nettet er sammenhængende og tilbyder en effektiv og direkte rejse med god og troværdig rejseinformation.

Formål med retningslinjerne

Fredensborg Kommunes overordnede mål for den kollektive trafikbetjening er at tilgodese borgernes og erhvervslivets behov for transport i et sammenhængende bus- og toget.

Fredensborg Kommune prioriterer det højt at sikre busbetjening, der giver forbindelse til togene, og at busbetjeningen afspejler behovet, kommunens struktur og binder byområderne sammen. Forholdene for kombinerede rejser, hvor flere transportmidler indgår, skal være de bedst mulige.

I kommunens Klima- og Energistrategi er målsætningerne for 2020 at fremme et sammenhængende effektivt kollektivt transportsystem i kommunen.

Den videre planlægning

I Movias Trafikplan 2016 lægges i Fredensborg Kommune op til et kvalitetsløft af stoppesteder og indførelse af fossilfrihed i busdriften. Kommunen prioriterer Fredensborg Station højest i vægningen mellem stationer-

nes ombygningsbehov. En fælles passageranalyse giver mulighed for, at Fredensborg Station udpeges som trafikknudepunkt og opprioriteres som primær korrespondancelokalitet. Herudover prioriteres Kokkedal og Nivå stationer højest i forhold til at øge trygheden.

I rapporten "Den kollektive trafik i Fredensborg Kommune", fra 2010 blev målsætningerne for den kollektive trafik i Kommunen formuleret som følger:

- At styrke betjeningen af de store pendlerstrømme
- At sætte fokus på direkte linjeføringer
- At sikre aftenbetjening på de større pendlingsrelationer og internt mellem de fire større bysamfund i kommunen
- At sikre minimumsbetjening i de tyndt befolkede områder
- At øge effektiviteten generelt

Principperne er illustreret på retningslinjekort 4.2.A.

Udviklingen af de kollektive trafikanlæg og busbetjeningen fastsættes i Busplanen. Der arbejdes med et flerstrengt system, der skal indeholde målrettede tilbud til de forskellige kundegrupper. Kommunen inddrager fortsat relevante interessenter i planlægningen.

Kommunen sigter mod en miljøvenlig busdrift, med en behovstilpasset fleksibel busbetjening som kombinerer udvidet brug af R-busser med lokale busser og brug af Flextur på tidspunkter og steder, hvor der ikke er andre kollektive tilbud – f.eks. udenfor myldretiderne og i landområderne.

I de kommende år vil der fortsat være fokus på stoppesteders indretning og tilgængelighed samt tilpasninger til kørselsbehovet, korrespondancer og tiltag, der gør den kollektive bustrafik mere attraktiv som transportform. Ligeledes vil der være fokus på indfasning af IT-systemer til forbedring af information, billettering (Rejsekortet), fleksibel køb af rejsehjemmel og kvalitetsopfølgning på kørslen.

Andre myndigheder

På samme måde som kommunen har bestillerrollen i forhold til den lokale bustrafik, har Trafikstyrelsen bestillerrollen for Kystbanen, og Region Hovedstaden har bestillerrollen for lokalbanerne og de regionale buslinjer.

Movia er trafikselskab for kommunerne og regionerne, hvad angår lokalbaner og den kollektive busbetjening. Indarbejdelse af krav om miljøvenlig teknologi og brug af incitamentsaftaler sker i samarbejdet med operatøren - primært i forbindelse med udbud.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om trafikselskaber.

4.3 Stier

RETNINGSLINJER

Generelt for stier

4.3.1

Fredensborg Kommunes overordnede stistruktur består af stier med trafikale funktioner og stier med rekreative funktioner, jf. retningslinjekort 4.3.A.

4.3.2

Der skal sikres tilgængelighed til og sammenhæng mellem det overordnede trafiknet, det overordnede rekreative stinet og lokalstierne.

4.3.3

Det overordnede stinet skal indarbejdes i den øvrige planlægning, herunder lokalplanlægningen.

4.3.4

Det overordnede stinet skal udformes efter retningslinjer i Vejloven, med mindre der er særlige forhold som gør sig gældende.

4.3.5

Ved ombygning og udbygning af stinettet skal skoleveje, trafiksikkerhed, tilgængelighed og tryghed prioriteres højt.

4.3.6

Ved anlæg og byggeri af funktioner med offentlig interesse skal der sikres tilgængelighed og trafiksikker stiadgang for fodgængere og cyklister.

4.3.7

Nye stier skal om muligt anlægges som separate stier, og med god sammenhæng til kollektive transportmuligheder.

4.3.8

Ved etablering af stier skal der tages hensyn til indpasning i landskabet / bymiljøet, herunder hensyn til skel, beplantning og topografi.

4.3.9

Stierne i det overordnede stinet bør (og skal ved nyanlæg og trafiksaner) etableres med den mest direkte niveaufrie forbindelse, således at stiernes sikkerhed, sammenhæng og oplevelsesværdi tilgodeses.

4.3.10

Ved nye statslige vej- og baneanlæg skal den statslige planlægning indarbejde de overordnede stier med sikret skæring af nye statsanlæg.

4.3.11

Stiers belægning skal være jævn og egnet til cykling. Rekreative stier kan anlægges eller bevares som trampede eller anden simpel udformning.

4.3.12

Der skal gennemføres skiltning af det overordnede stinet med afstandsangivelser til relevante destinationer.

Trafikstier

4.3.13

Strækninger, der er en del af det overordnede trafikstinet, skal være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra biltrafikken f.eks. ved hjælp af en græsrabat eller en kantsten. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler/gående, f.eks. ved brug af farvet asfalt.

4.3.14

Ved ombygning af signalregulerede vejkryds med cykeltrafik og gennemført cykelsti etableres tilbagetrukket stoplinje, påmalede cykelmarkeringer gennem krydset og om muligt før-grønt med separat cykelsignal, hvor der færdes store mængder cyklister.

4.3.15

I byområder skal de overordnede trafikstier anlægges med belysning.

4.3.16

Kommunen og trafikselskaberne skal sørge for, at der er cykelparkering i tilstrækkeligt omfang på bus- og togterminaler, trinbrætter og busstoppesteder, samt ved skoler, institutioner, havne, badestrande, fritidsfaciliteter og lignende. Cykelparkeringen skal være placeret bedst muligt i forhold til gang- og skifteafstande.

4.3.17

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal der planlægges for cykelparkering.

Rekreative stier

4.3.18

Adgangsmulighederne skal søges forbedret både i kystkilerne og i landområdet i øvrigt, herunder i områder med bynær beliggenhed og i de dele af de udpegede beskyttelsesområder, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og som kan tåle rekreativ benyttelse. (se retningslinjer under Land og natur)

4.3.19

Rekreative aktivitetstilbud som f.eks. udendørs motionscentre, skateranlæg, naturlegepladser, strandpark mv. skal synliggøres ved skiltning, piktogrammer eller andet.

4.3.20

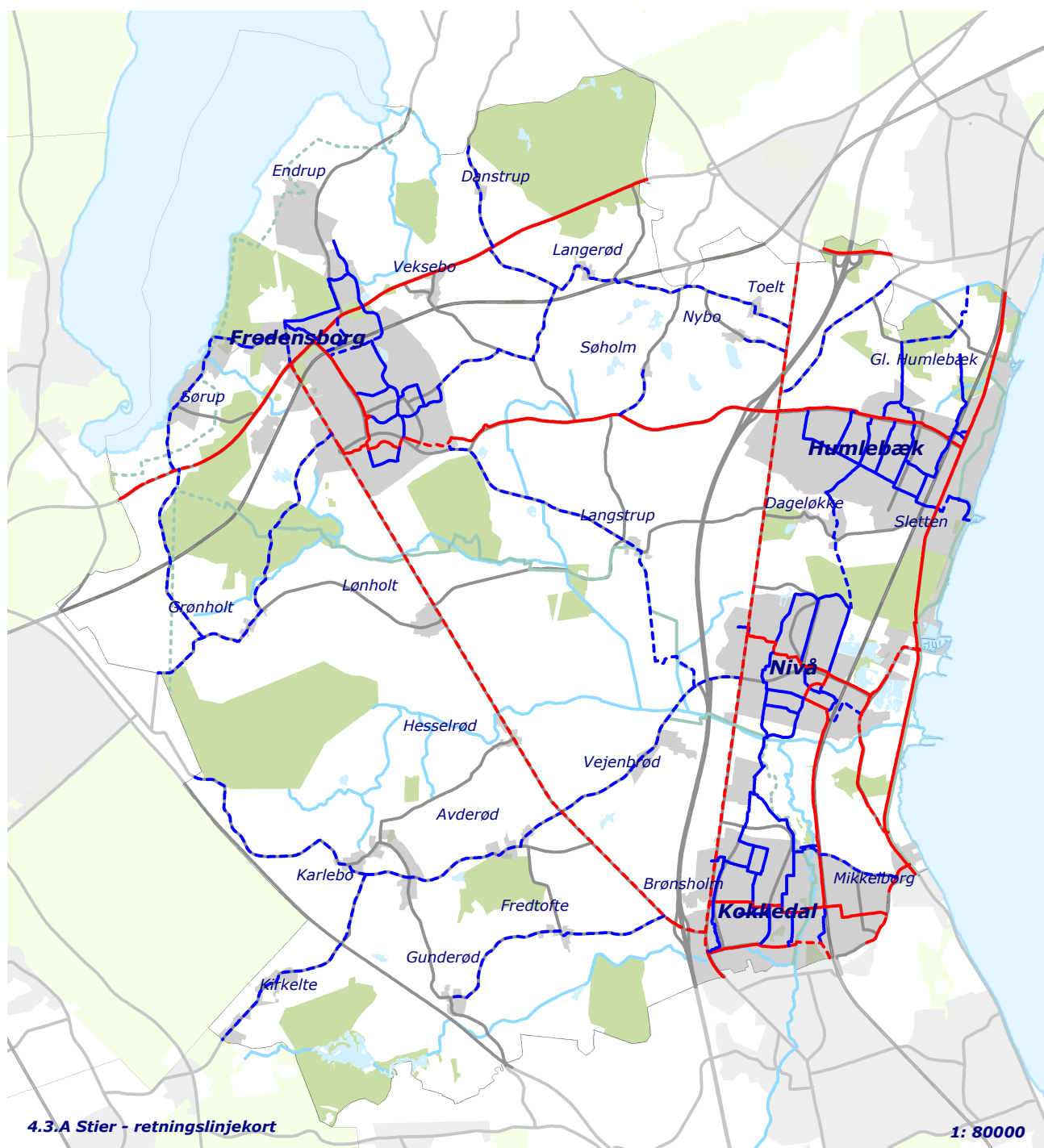
Tidligere og eksisterende skole-, jagt-, kirke- og markstier o.lign. skal i muligt omfang bevares og reetableres.

4.3.21

Ved særligt heste- og rideintensive områder kan der anlægges ridestier i eget tracé.

4.3 Stier

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

	Trafikstiruter		Planlagte lokalstiruter ad lokalvej
	Planlagte trafikstiruter		Planlagte regionale rekreative stier (Fingerplan 2013)
	Lokalstiruter		Regionale rekreative stier (Fingerplan 2013)

Nuværende forhold

Kommunens stinet består af stier med trafikale funktioner og stier med rekreative funktioner.

Stierne med trafikale funktioner består af dels overordnede forbindelser mellem byerne, togstationer, skoler, uddannelsessteder, butiksområder større boligområder m.v. og af dels lokale stier som leder fra boligområderne til de overordnede rekreative stier og mellem boligområderne.

De rekreative stier giver forbindelse til skov- og naturområder

Stinettet er generelt veludbygget i den østlige del af kommunen, men der opleves betydelige forskelle på stinettet i de enkelte dele af kommunen. Stinettet bærer visse steder præg af nedslidning, og der mangler sammenhæng på tværs af de gamle kommuner. Herunder mangler blandt andet gode stiforbindelser mellem Fredensborg og Kokkedal og mellem Humlebæk og Nivå.

Formål med retningslinjerne

Fredensborg Kommune ønsker at fremme miljøvenlige og sundhedsfremmende transportformer ved at gøre det attraktivt at bruge cykling og gang som transportformer. Det skal bl.a. ske ved at tage udgangspunkt i borgernes ønsker og behov til stinettet, så planlægningen bedst muligt understøtter borgernes valg af en sund og aktiv livsstil. Samtidig skal det ske ved bedre information og synliggørelse af stinettet, herunder rekreative og aktive friluftsmuligheder samt andre oplevelsesmuligheder.

Kommunens mål med trafikstinettet er:

- at give pendlere forskellige muligheder ved valg af transportmiddel,
- at forbinde befolknings- og arbejdspladskoncentrationer og give god adgang til trafikterminaler,
- at trafikstierne skal have en standard, som giver de bedst mulige forhold for cyklisterne og
- at stiforbindelserne skal koordineres med nabokommunerne, så der ikke opstår "missing links" ved kommunegrænserne.

Kommunens mål med det rekreative stinet er:

- at medvirke til realisering af et sammenhængende rekreativt stinet på tværs af kommunegrænser,
- at give adgang fra bysamfundene til det åbne land og til kysten,
- At de rekreative stier så vidt muligt skal forløbe i fredelige, grønne omgivelser og
- at medvirke til realisering af et differentieret stinet der også rummer ridning, mountainbike, rulleskøjter samt mulighed for bevægelseshandicappede og brugere med barnevogn mv.

Den videre planlægning

Fredensborg Kommunes har påbegyndt udarbejdelsen af en infrastrukturplan som bredt behandler kommunens trafik, herunder gang, cykling, kollektiv transport og biltrafik. Planen vil indeholde en overordnet vision for kommunens infrastruktur, og behandle temaer som trafiksikkerhed, trængsel og hastighed. I planen opstilles desuden krav til de overordnede stier og stier i kommunen. Herunder skal der endvidere sikres trafiksikre løsninger for bløde trafikanter ved motorvejenes tilslutningsanlæg.

I planperiodens første del (2017-23) skal der desuden udarbejdes en samlet stiplan for de rekreative stier, som ikke indgår i infrastrukturplanen,

4.3 Stier

REDEGØRELSE

herunder en klargørelse af, hvilke andre stier der er behov for, f.eks. stier til ridning, mountainbike og øvrige friluft aktiviteter.

Fredensborg Kommune indgår desuden i tværkommunale samarbejder om udbygning af nettet af cykelstier, herunder blandt andet udbygning af nettet af Supercykelstier. Målet er, at skabe et sammenhængende net på tværs af kommunale grænser, så pendlercyklisterne får den hurtigst mulige vej mellem bolig og arbejde eller studier

Andre myndigheder

Staten (Vejdirektoratet) er vejmyndighed for Helsingørsmotorvejen og Hillerødvejen/Helsingørvejen og står dermed for udbygning, anlæg og vedligeholdelse af disse veje og tilhørende stier. Fredensborg Kommune vil i dialog med Vejdirektoratet arbejde for forbedringer af stiforbindelser langs og på tværs af de statslige veje.

Lovgrundlag

Planloven, Vejlovgivningen og Naturbeskyttelsesloven.

4.4 Transportkorridoren

RETNINGSLINJER

4.4.1

Den langsigtede reservation af transportkorridoren* til fremtidig overordnet trafik infrastruktur og tekniske anlæg fastholdes.

Afgrænsningen af transportkorridoren fremgår af retningslinjekort 4.4.A.

*Transportkorridoren er fastlagt i Fingerplan 2013. Transportkorridoren er ca. 1. km bred, hvor den er bredest.

4.4.2

Transportkorridorens landzonearealer skal friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg omfattet af planlovens §§ 36 og 37*.

*Se redegørelsen på efterfølgende sider.

4.4.3

I landzone kan midlertidige bygninger og tekniske anlæg, der ikke har transportkorridorformål, ved zonetilladelse placeres inden for transportkorridorens arealreservation under forudsætning af, at de pågældende bygninger og anlæg ved tilladelsen pålægges klausul om erstatningsfri nedtagning.

4.4.4

Udnyttelse af byzonearealer i transportkorridoren må ikke intensiveres eller ske i modstrid med konkrete infrastrukturformål.

4.4.5

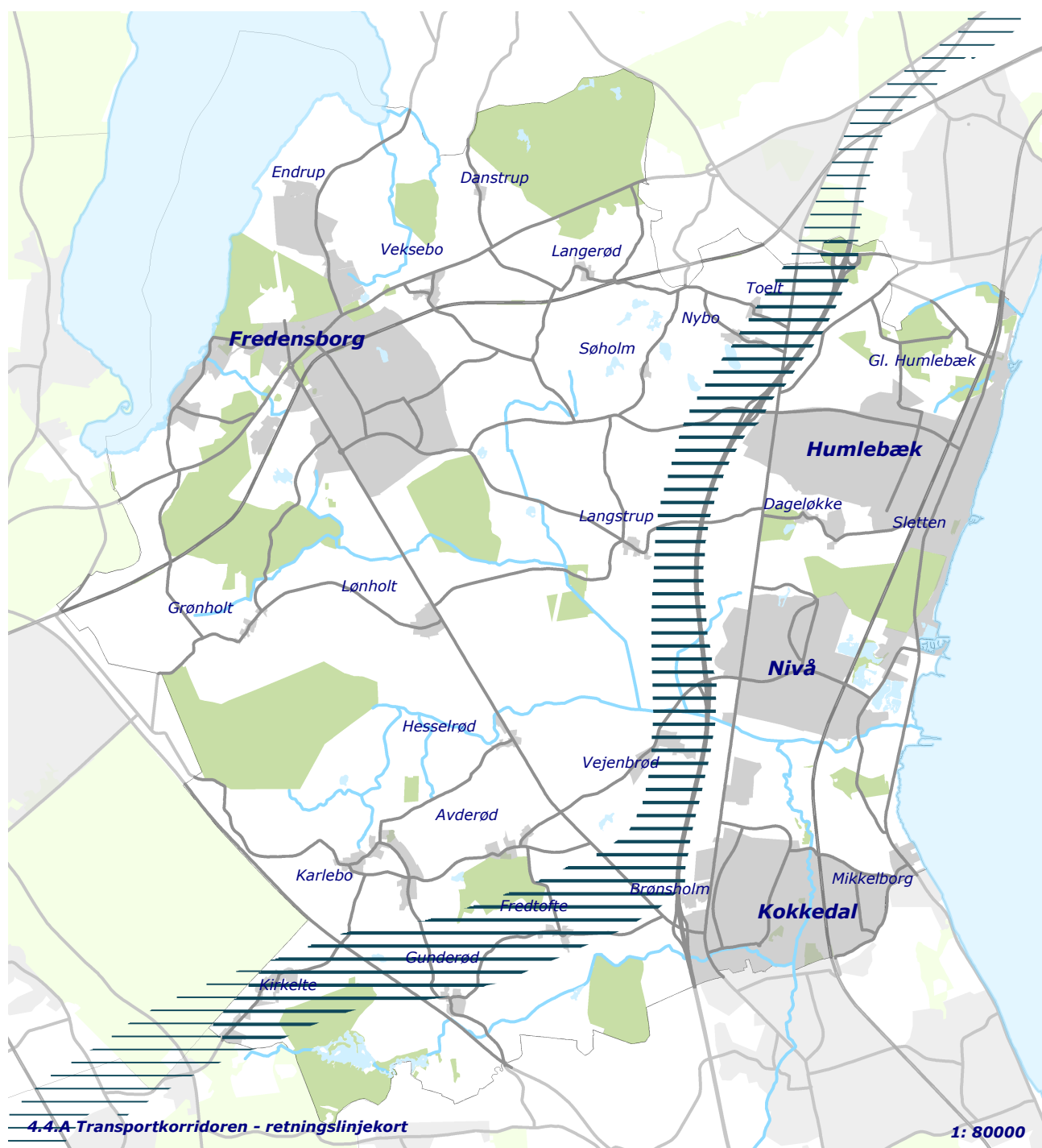
På arealer med råstofinteresser inden for transportkorridoren skal det sikres, at råstofressourcernes udnyttelse koordineres med og sker under hensyntagen til etablering af trafik- og forsyningsanlæg o.l.

4.4.6

På transportkorridorarealer med beskyttelsesinteresser vedr. landskabs-, natur- og kulturværdier skal transportkorridorplanlægning i videst muligt omfang placeres og udformes under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne.

4.4 Transportkorridoren

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- Transportkorridoren i Fredensborg Kommune
- Transportkorridoren udenfor Fredensborg Kommune

4.4 Transportkorridoren

REDEGØRELSE

Nuværende forhold

Arealreservationen til transportkorridorer har indgået i den bindende regionalplanlægning for hovedstadsområdet siden 1982.

Transportkorridorerne er en langsigtet arealreservation til fremtidige i dag ikke kendte eller besluttede overordnede trafik- og forsyningsanlæg, som er af betydning for hele hovedstadsområdet. Korridoren er blandt andet tiltænkt at skulle levere areal til en femte ringmotorvej omkring København, og i Helsingør Kommune til en fast forbindelse mellem Helsingør og Helsingborg.

Baggrunden for reservationen er erfaringer, der viser, at det er vanskeligt og forbundet med store udgifter at føre store infrastrukturelle strækingsanlæg som f.eks. jernbaner, veje og højspændingsanlæg gennem landskabet i landområdet og gennem bebyggede og intensivt udnyttede områder i byområdet.

Transportkorridorreservationen er på mange strækninger placeret langs eksisterende motorvej, men har blandt andet også været anvendt til placering af overordnede anlæg som naturgastransmissionsledninger.

Transportkorridoren er principielt udlagt i en bredde på ca. 1 km, men er på nogle strækninger reduceret til en mindre bredde. I Fingerplan 2013 er der i Fredensborg Kommune sket en indskrænkning af arealreservationen øst for Helsingørmotorvejen indtil 60 m. byggelinje fra motorvejen.

Formål med retningslinjerne

Formålet er at sikre mulighed for fremføring og passage af større trafik anlæg og tekniske anlæg centralt i fingerbystrukturens storbyområde med de mindst mulige samfundsmæssige omkostninger og miljøgener.

Arealreservationerne betyder ikke, at der er pligt til, at fremtidige strækingsanlæg skal placeres i transportkorridoren, men alene, at de kan placeres her. Ved planlægning af større infrastrukturelle anlæg bør det dog altid vurderes, om det er muligt at benytte transportkorridoren, når anlægget skal placeres.

Landzonearealer i korridoren skal derfor friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er omfattet af planlovens §§ 36* og 37**, f.eks. bebyggelse og anlæg som er nødvendige for driften af landbrugsejendomme, til- og ombygninger af helårshuse op til 250 m² og "anmeldelsessager" som carporte og udhuse op til 50 m², der opføres i tilknytning til eksisterende enfamiliehuse eller sommerhuse, og hvor byggeriet ikke samtidig medfører oprettelsen af en bolig.

Udnyttelse af byzonearealer i korridoren må ikke intensiveres.

Midlertidige bygninger og anlæg kan placeres i transportkorridoren, når der i forbindelse med landzonetilladelsen tinglyses fjernelsesvilkår for det pågældende anlæg. Fjernelsesvilkåret medfører, at hvis der opstår et samfundsmæssigt behov for at anvende transportkorridoren til transportkorridorformål, skal de pågældende anlæg fjernes uden udgift for det offentlige.

Råstofinteresser

Råstofinteresser inden for transportkorridoren skal forstås som de arealer, der er udpeget til råstofindvinding, men hvor der endnu ikke er givet grøvetilladelse eller er anmeldt rettigheder.

*Uddrag af Planlovens §36:
"Tilladelse efter § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), kræves ikke til:

3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet.

5) Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgørelse efter §§ 19 d-19 f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.

7) Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

8) Byggeri, der i bygningsreglementet er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.

9) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m².

12) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.

13) Byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, 12 og 13, der opføres uden tilknytning til ejendommens tidligere bebyggelsesarealer...."

4.4 Transportkorridoren

REDEGØRELSE

****Planlovens §:37:** "Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig, jf. dog stk. 3, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og

2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Stk. 2. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 3. Er der flere tidligere landbrugsbygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 i én af disse bygninger."

Indpasning af infrastrukturanlæg

Eventuelle samfundsmæssigt nødvendige, fremtidige infrastrukturanlæg i transportkorridoren bør så vidt muligt ved placering og udformning søges tilpasset rekreative og landskabelige værdier i de områder, der berøres.

Den videre planlægning

Kommunen administrerer arealanvendelse, byggeri og anlæg inden for arealreservationen gennem kommune- og lokalplaner, landzonetilladelser m.m.

Staten vil stå for planlægning og gennemførelse af eventuelle overordnede infrastrukturanlæg.

Andre myndigheder

Staten er overordnet myndighed for transportkorridoren, som er fastlagt i fingerplanen. Fingerplanen er som landsplandirektiv bindende for kommunen.

Lovgrundlag

Planloven

4.5 Digital infrastruktur

RETNINGSLINJER

Mobilmaster og -antenner

4.5.1

Ved udarbejdelse af nye lokalplaner skal der tages stilling til, om lokalplanerne kan tilgodese forbedringer af den digitale infrastruktur ved at muliggøre opstilling af mobilmaster og -antenner samt nødvendige teknikhuse mv.

4.5.2

Planlægningszone

I planlægningszonen kan der opstilles mobilantennemaster, under forudsætning af at mobilmasten- og antennen ikke forringer oplevelsen og tilstanden af natur-, kultur og landskabsværdier samt væsentlige bymiljøer og arkitektur. Tilladelse til opstilling af mobilmaster- og antenner vil altid bero på konkret vurdering. Planlægningszonen fremgår af retningslinjekort 4.5.A.

4.5.3

Nye mobilmaster og -antenner skal placeres og udformes så de bedst muligt indgår i en samlet digital infrastruktur i kommunen, herunder fælles udnyttelse af strukturer med plads til alle operatører. Eksisterende og nye master skal kunne anvendes af flere operatører, jf. mastelovens regler herom.

4.5.4

Nye mobilmaster og -antenner skal placeres og udformes så de indpasses bedst muligt i bybilledet og landskabet.

4.5.5

Teknisk udstyr skal så vidt muligt etableres i eksisterende bygninger. Nye teknikhuse og teknikskabe skal placeres og udformes så de indpasses bedst muligt i bybilledet og landskabet.

4.5.6

Ved etablering af nye mobilmaster og -antenner skal der tinglyses krav om fjernelse af masten og tilhørende anlæg senest ½ år efter ophør af anlæggets anvendelse til telekommunikationsformål.

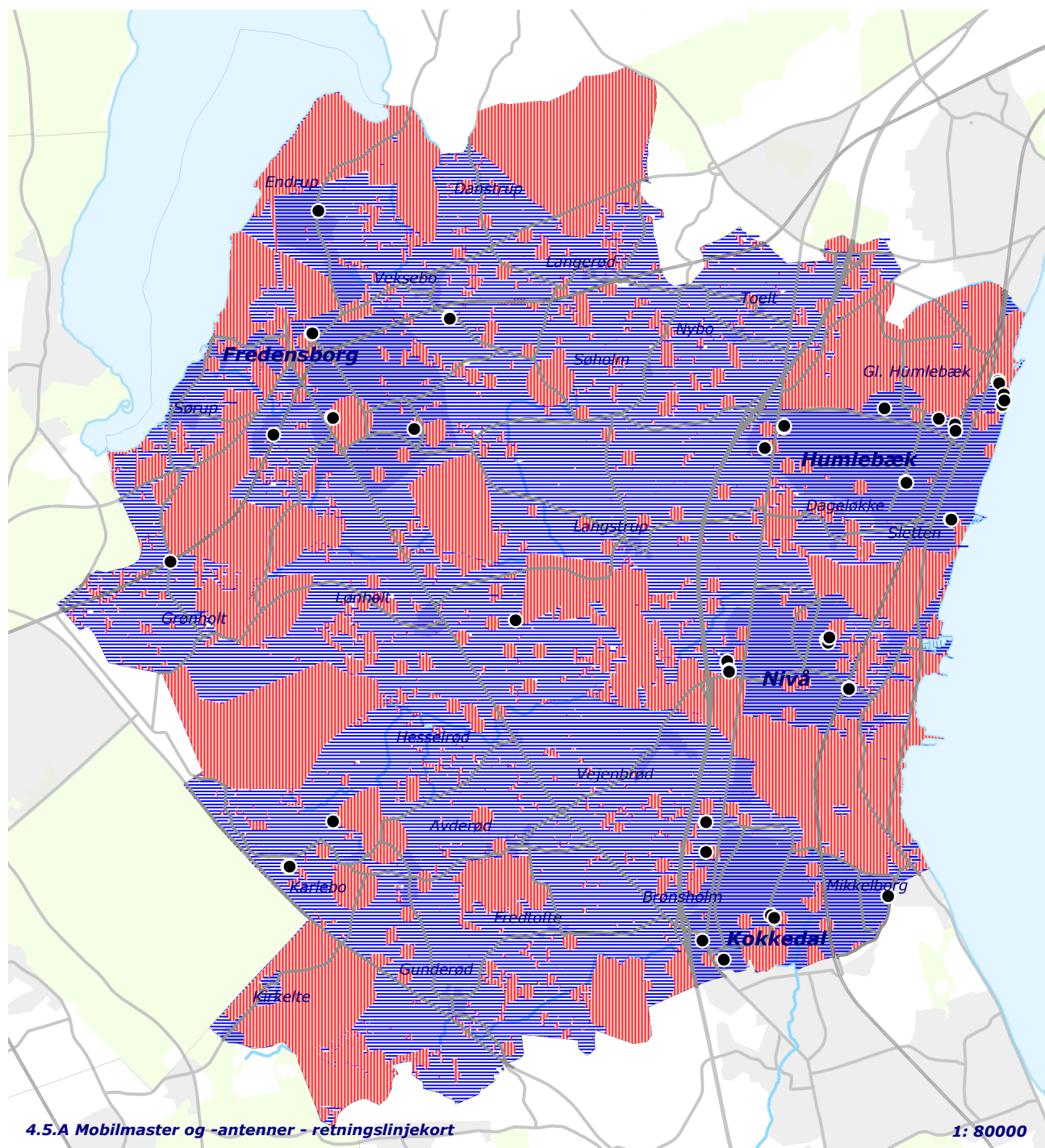
4.5.7

Forbudszone

I forbudszone må der som udgangspunkt ikke opstilles nye mobilmaster- og antenner. Dog kan der placeres antenner på eksisterende master og højde konstruktioner. Forbudszone fremgår af retningslinjekort 4.5.A.

4.5 Digital infrastruktur

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

-  Eksisterende mobilmaster og -antenner
-  Planlægningszone for mobilmaster
-  Forbudszone for mobilmaster

Nuværende forhold

Det er en statslig og kommunal interesse, at der er god internet- og mobildækning i hele landet. Regeringen støtter en målsætning om, at alle husstande og virksomheder i 2020 skal have adgang til minimum 100 Mbit/s download og 30 Mbit/s upload, samt at der skal være god mobildækning i hele landet. Det skal ske med udgangspunkt i principperne om markedsbaseret og teknologineutral udrulning.

Generelt har Danmark og Fredensborg Kommune en veludbygget digital infrastruktur, men der er fortsat områder hvor borgere og virksomheder ikke har adgang til de bredbåndshastigheder og den mobildækning, de ønsker. Endvidere skal kapaciteten i mobilnetterne forbedres for at tilgode fremtidens behov for mobildata. Der stilles derfor krav til, at den kommunale planlægning skal tilgode udbygningen af landets digitale infrastruktur.

Det er en nødvendig forudsætning for at opnå god, stabil og tilstrækkelig mobildækning, at der opsættes mobilmaster med antenner, og at der etableres teknikhuse med teknisk udstyr. Samtidig skal der tages hensyn til landskabsværdier, naturværdier og kulturhistoriske værdier, mv.

Administrativ praksis

Kommunen finder det hensigtsmæssigt, at skelne mellem de muligheder som love og regler giver, og de holdninger som kommunen har til forskellige områder i kommunen. Der er fx stor forskel på holdningen til en placering i et værdifuldt kulturmiljø og en placering i et erhvervsområde med tekniske anlæg, selvom love og regler i udgangspunktet måtte give de samme muligheder eller begrænsninger. Hensigten med at formulere en administrativ praksis er at give mulighed for en fokuseret og koordineret planlægning og prioritering af forbedringer af den digitale infrastruktur, fx opstilling af nye master. Den administrative praksis giver borgere og andre interesserede oplysninger om kommunens grundlag for behandling af enkeltsager.

Rammerne for behandlingen af konkrete enkeltsager afgøres af lovgivningen for det aktuelle område, fx lokalplanernes principper, som sætter grænser for kommunens muligheder for at meddele dispensationer.

Eksisterende lovgivning definerer mulighederne for etablering af mobilmaster og -antenner:

- Det er umiddelbart tilladt at etablere mobilmaster og -antenner i områder omfattet af lokalplaner, der konkret giver mulighed herfor, og forudsat at det ikke er i strid med anden lovgivning.
- Der vil være gode muligheder for at opnå tilladelser og/eller dispensationer til etablering af mobilmaster og -antenner i områder med lokalplaner, som indirekte* giver mulighed for etablering af digital infrastruktur eller lignende formål, samt i byzone uden lokalplaner og i dele af landzonen uden beskyttelseshensyn.
- Hvor lokalplaner og byplanvedtægter ikke indeholder bestemmelser om mobilmaster og -antenner er kommunen principielt positiv overfor nødvendige dispensationer til placering, højde og udformning, forudsat kommunen har den fornødne dispensationskompetence, og forudsat at det er foreneligt med konkrete hensyn til fx naboer, kulturværdier, landskabsværdier og naturværdier.

Mål

Det er Byrådets målsætning, at tilgode arbejdet med at sikre god internet- og mobildækning for kommunens borgere, virksomheder og beredskabet, samt alle dem som besøger Fredensborg Kommune.

*De tilfælde, hvor en lokalplan ikke indeholder konkrete bestemmelser som muliggør opsætning af master, men omvendt heller ikke har bestemmelser som udelukker det.

4.5 Digital infrastruktur

REDEGØRELSE

** § 3 arealer samt bygge- og beskyttelseslinjer kan ses på Danmarks Miljøportal www.miljoportal.dk under arealinformation.

- Det er umiddelbart ikke muligt at etablere mobilmaster og antenner i områder, hvor kommunen ikke kan give dispensation fra lokalplaner, samt i områder med landskabsfredninger, strandbeskyttelseslinje, fortidsmindebeskyttelseslinje, kirkebyggelinje, skove og naturbeskyttelse, samt kirke- og mølleomgivelser. **

Kommunens holdning til opstilling af mobilmaster og -antenner:

- Kommunen er positiv overfor, at der kan opsættes nye mobilmaster og -antenner på kommunalt ejede arealer og bygninger.
- Kommunen ser gerne, at nye mobilmaster og -antenner så vidt muligt placeres, hvor der allerede er eksisterende master og/eller høje bygninger, i erhvervsområder og områder til tekniske anlæg, på arealer tæt ved jernbane og motorveje eller højspændingsledninger. Eksisterende master fremgår af retningslinjekort 4.5.A og højspændingsledninger fremgår af kort 4.6.A.
- Kommunen er positiv overfor, at der kan opsættes mobilmaster og -antenner i områder udlagt til centerformål.
- Kommunen indgår gerne i en dialog om mulighederne for at opsætte nye mobilmaster og -antenner i boligområder, samt i områder der i kommuneplanen er udpeget som beskyttelsesområder for landskabsværdier og naturværdier. Kommunens holdning til sagen vil være afhængig af mange konkrete hensyn, samt af placering, udformning, mv.
- I den del af landområdet som er udlagt til planlægningszone, er kommunen, som udgangspunkt positiv overfor, at der kan opsættes nye mobilmaster og -antenner.

Formål med retningslinjerne

Formålet med retningslinjerne er, at sikre at kommunikere så klart som muligt til borgere, teleselskaber og andre interesserede om mulighederne for at etablere digital infrastruktur i kommunen. Derfor er kommunen indtelt i en forbudszone og en planlægningszone. Forbudszonen omfatter områder med landskabsfredninger, strandbeskyttelseslinje, fortidsmindebeskyttelseslinje, kirkebyggelinje, skove, naturbeskyttelse, mølleomgivelser samt kirkeomgivelse, da disse områder er vurderet sårbare overfor mobilmaster og -antenner. I forbudszonen er det derfor som udgangspunkt ikke tilladt at opstille mobilmaster og -antenner. Planlægningszonen omfatter alle øvrige arealer. Her er det som udgangspunkt tilladt at planlægge for/etablere mobilmaster og -antenner. Det er dog en forudsætning, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering, som sikre hensyntagen til natur, kultur og landskabelige interesser samt værdifulde byrum og arkitektur.

Den videre planlægning

På grundlag af lovgivningens rammer sammenholdt med kommunens principielle holdninger som fremgår af administrativ praksis, arbejder kommunen på udvikling af et GIS-kortværktøj i 5 zoner (grøn, blå, gul, orange og rød) over kommunen. Kortet bliver dynamisk, og rettes kontinuerligt til i forhold til nye lokalplaner, ændringer i arealudpegninger i kommuneplanen, mv. Kortet bliver et konkret værktøj, som kan anvendes i dialog med mobilbranchen, naboer og andre interesserede i forbindelse med planlægningen af nye mobilmaster og -antenner.

4.6 Tekniske anlæg

RETNINGSLINJER

Radio- og TV-master

Retningslinjerne for digital infrastruktur (afsnit 4.5) finder også anvendelse på radio- og TV-master og lignende med en højde på over 8,5 meter.

Naturgasledninger

4.6.1

Der må ikke planlægges anlæg, byggeri eller andre dispositioner, der hindrer etablering af den på retningslinjekort 4.6.A angivne naturgastransmissionsledning* fra Helsingør til Lyngø.

*Naturgastransmissionsledningens placering er fastlagt i Fingerplan 2013.

Biogasanlæg

4.6.2

Der er i Fredensborg Kommune ikke potentiale for etablering af fælles biogasanlæg, som er forsynet med husdyrgødning. Der er derfor ikke udlagt arealer til fælles biogasanlæg i denne kommuneplan.

(Se endvidere afsnit 5.2 Hestehold og jordbrug).

Jordvolde og støjhegn

4.6.3

Støjende anlæg og støjfølsomme områder (eksempelvis boligområder) skal så vidt muligt udformes og placeres så der ikke opstår behov for støjdæmpning ved hjælp af jordvolde eller støjhegn.

4.6.4

Jordvolde** og støjhegn må kun etableres, hvis støjniveauet på en ejendom overstiger miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, og det kan dokumenteres, at støjniveauet kan reduceres ned til grænseværdierne ved etablering af jordvolden / støjhegnet.

**Jordvolde i landzone forudsætter landzonetilladelse, jf. planlovens § 35.

4.6.5

Jordvolde og støjhegn skal være så lave som muligt under hensyntagen til kravet om en støjreduktion ned til grænseværdierne og skal ved udformning og beplantning i videst muligt omfang indpasses i bymiljøet / landskabet.

4.6.6

Jordvolde skal enten udformes så de optager så lidt areal som muligt eller udformes, så de har en brugsværdi som rekreativt areal, dyrkningsareal eller som levested for dyr og planter.

4.6.7

Jordvolde og støjhegn langs veje skal i sin helhed, inklusiv eventuel beplantning, holdes indenfor egen grund og må ikke overskride vejskel.

4.6.8

Jordvolde må kun etableres af ren jord eller lettere forurenet jord. Sidstnævnte forudsætter, at der kan opnås godkendelse/tilladelse efter miljølovgivningen.

4.6 Tekniske anlæg

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- Højspændings luftledning 400kV
- Højspændings luftledning 132kV
- - Planlagt hovedtransmissionsledning for naturgas

Nuværende forhold*Naturgasledninger*

Det overordnede net af naturgasledninger består af transmissionsledninger og fordelingsledninger. Linjeføringen er fastlagt ved landplandirektiv, cirkulære 129 af 2. august 1979 om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark.

Biogasanlæg

Det er en statslig interesse, at der udpeges arealer til biogasanlæg. Den statslige interesse i biogas har rod i aftalen om Grøn Vækst fra 2009 og Energiaftalen fra 2012, hvor der er sat ambitiøse mål for udbygning af biogasproduktionen i Danmark. Særligt er det ønsket, at en langt større andel af husdyrgødning bruges i biogasanlæg, hvilket udover produktion af vedvarende energi vil medføre andre væsentlige miljøfordele.

Ved udpegning af områder til biogasanlæg primært drevet af husdyrgødning, skal der tages hensyn til placeringen i forhold til landbrugsejendomme som gødningsleverandører, natur- og landskabsbeskyttelse, naboer, adgang til veje og aftagere af varmen fra anlægget.

Transportomkostningerne er en af de væsentligste driftsomkostninger ved biogasproduktion. Det er derfor afgørende for placeringen og dermed også økonomien for et anlæg, at transportomkostningerne minimeres mest muligt. Biogassekretariatet (et midlertidigt sekretariat og rejsehold som ophørte i 2015) har opsat et kriterium for afstanden mellem et biogasanlæg og husdyrpotentialet. Biogassekretariatet har sat en radius på 10-15 km fra et anlæg til husdyrbrug, som afstandskriterium af hensyn til transportøkonomien.

Den vigtigste kilde til biogasanlæg, der er drevet af husdyrgødning, er gylle fra hhv. svine- og kvægbesætninger. Dette betyder, at den husdyrgødning der produceres på heste og fårehold ikke er anvendeligt til biogasanlæg med den nuværende teknologi.

Biogasanlæg kan være et lille gårdanlæg, som kun forsyner egen ejendom eller et fælles anlæg, som forsyner den kollektive varmeforsyning med suppleringsvarme. For at et almindeligt gårdanlæg er rentabelt for den enkelte landmand, kræver det, at der på ejendommen er mellem 500-1500 DE (dyreenheder). Et større fælles biogasanlæg vil behandle 200 tons husdyrgødning (gylle) og anden biomasse pr. dag og derover. Dette svarer til, at der, hvis anlægget er drevet af ren husdyrgødning, skal være et eller flere dyrehold med samlet set mere end 10.000 dyreenheder, som producerer gylle indenfor en radius af 10-15 km.

Tabellen nedenfor viser sammenhængen mellem antal dyreenheder og størrelsen på et biogasanlæg. Som det fremgår er mindstekravet til etablering af et biogasanlæg, at der indenfor 10-15 km findes dyrehold på omkring 500 DE. Tabellen er udarbejdet af Biogassekretariatet og relaterer sig kun til husdyrgødning og ikke anden biomasse.

Anlægsstørrelse	Tons/døgn	DE	1.000 tons/år	Læs/døgn
1	50	500 - 1.500	10 - 30	1 - 4
2	200	3.000 - 6.000	60 - 120	7 - 15

4.6 Tekniske anlæg

REDEGØRELSE

Tabellen er udarbejdet med 5 anlægsstørrelser, her er kun de to laveste kategorier vist. Som det fremgår af tabellen skal der produceres væsentlige mængder husdyrgødning/gylle pr. dag for at drive disse anlæg.

I Fredensborg Kommune er der ca. 80 ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold (over 3 DE). Heraf er ca. 80% hestehold og resten er hovedsageligt kvæg- eller fårebesætninger. Der er ingen svinebesætninger i kommunen.

Ingen af kvægbesætningerne er på over 10-15 DE. De fleste dyr går på folde hele året kombineret med løsdriftstalde, og derfor produceres der ikke gylle på disse gårde. Der er som følge heraf heller ingen gylleanlæg til opsamling af kvæggylle i kommunen.

Hesteholdene er hovedsageligt små (3-10 DE). Der er enkelte rideskoler som har hestehold på op til 15 DE. Hesteholdene er geografisk spredt i hele landområdet.

Der er således ingen enkeltejendomme eller områder i kommunen med en tilstrækkelig koncentration af dyreenheder som opfylder mindstekravet til etablering af et biogasanlæg.

Samlet set vurderes grundlaget for udpegning af arealer til biogasanlæg baseret på husdyrgødning (i de størrelseskategorier beskrevet ovenfor), derfor ikke at være til stede. Se endvidere redegørelse for lokalisering af store husdyrbrug i afsnit 5.2.

Der vil være mulighed for udnyttelse af hestegødning til energiproduktion i små gårdanlæg, når teknologien og de lovgivningsmæssige forudsætninger er til stede.

COWI har april 2013 udarbejdet analysen "udvikling af varmemforsyningen, FASE 2, Udrulning af fjernvarme i Fredensborg Kommune". Heri er mulighederne for biomassebaseret fjernvarmeforsyning af Fredensborg By bl.a. undersøgt. Analysen viser, at det med de nuværende forudsætninger rent samfundsøkonomisk ikke er muligt at sammenkoble eksisterende blokvarmecentraler og storforbrugere med en evt. ny biomassevarmecentral placeret syd for byen, og hermed forsyne Fredensborg By med biomassebaseret fjernvarme.

For kystbyernes vedkommende er dette ikke relevant, da disse i dag forsynes med fjernvarme fra Nordforbrænding.

Højspænding

Retningslinjekort 4.6.A viser hvor der i dag er 132 kV-ledninger og 400 kV-ledninger.

Jordvolde og støjhegn

Jordvolde og støjhegn er ligesom mobilmaster markante tekniske anlæg, som kan være meget dominerende i bymiljøet og landskabet og derfor kan være vanskelige at placere. Støj er en alvorlig miljøgene, som er blevet aktualiseret af den stigende trafik og den stigende interesse i at bygge nær ved større vej- og baneanlæg. Interessen for at etablere jordvolde og støjhegn har derfor også været stigende. For jordvoldenes vedkommende har det også spillet ind, at de repræsenterer en deponeringsmulighed for ren og lettere forurenede overskudsjord fra bygge- og anlægsaktivitet. Dette har øget behovet for generelle retningslinjer på området.

Formål med retningslinjerne

Naturgas

Formålet er at sikre mulighed for fremføring af gastransmissionsledningen med mindst mulige samfundsmæssige omkostninger og miljøgener. Arealreservationen er principiel, da linjeføring ikke er fastlagt.

Jordvolde og støjhegn

En uplanlagt etablering af jordvolde og støjhegn kan medføre væsentlige ændringer og forringelser af bymiljøet/ landskabet og aktualisere derfor behovet for bestemmelser på området. Bestemmelser om jordvolde og støjhegn kan dog ikke håndhæves i alle situationer. Etablering af jordvolde i landzone kræver landzonetilladelse, idet de udgør en ændret anvendelse af arealer. Derudover kan jordvolde og støjhegn kun reguleres gennem lokalplanlægning. I de situationer, hvor bestemmelserne om jordvolde og støjhegn således ikke kan håndhæves, har de dog stadig en relevans som inspiration og vejledning for borgere og bygherrer.

Den videre planlægning

Naturgas og højspænding

Det landsdækkende Energinet.dk har ansvaret for system- og transmissionsplaner for højspændings- og naturgasnettet.

Fjernvarme

Klimakommissionen, regeringens energistrategi 2050 og Energiaftalen fra 2012 har givet deres bud på et fremtidigt energisystem og grundpillerne heri er bl.a., at fjernvarmen skal udbygges og at der skal indpasses betydeligt mere vindkraft i elproduktionen og store varmepumper i fjernvarmesystemerne.

Derfor er Kommunen aktuelt i gang med at udbygge fjernvarmesystemet i områder, hvor det samfundsøkonomisk er rentabelt. På sigt vil det ligeledes blive aktuelt at konvertere nuværende olie-, naturgas- og elvarmekunder til fjernvarmeforsyning. Pt. bevirker de lave priser på naturgas dog, at konvertering til fjernvarmeforsyning er sat i bero. Kommunen har i 2014-15 udarbejdet en udviklingsstrategi for energi- og varmeforsyning, som omfatter de politiske målsætninger og mulige udviklingsscenarier, herunder regionale muligheder i forhold til varmeforsyning af bl.a. Fredensborg by.

Biogasanlæg

Fredensborg Kommune følger udviklingen inden for anvendelsen af husdyrgødning fra heste- og fårehold til biogasformål.

Andre myndigheder

Naturgas

Staten er overordnet myndighed på linjeføringen af hovedtransmissionsledningen til naturgas.

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal fastsætte retningslinjer vedrørende beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg, jf. Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5.

Det lovmæssige grundlag for planlægning af større anlæg til transmission af højspændings el og naturgas findes desuden i Elforsyningsloven og i Naturbeskyttelsesloven. Der er tillige vedtaget et særligt Landsplandirektiv om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark



5.0 Land og natur

5.1 Byggeri og Landsbyer

5.2 Hestehold og Jordbrug

5.3 Natur

5.4 Landskab

5.5 Geologi

5.6 Skovrejsning

5.7 Regional skovkile

5.8 Kystnærhedszonen

5.1 Byggeri og Landsbyer

RETNINGSLINJER

Fingerplan 2013 som Kommuneplanen skal forholde sig til fastlægger blandt andet, at der ikke må udlægges nye sommerhusområder i det åbne land jf. § 3 stk. 5 i Fingerplan 2013.

Fredensborg Kommunes Arkitekturpolitik og SAVE-registrering af bygninger og kulturmiljøer udgør et væsentligt grundlag for den videre planlægning. Arkitekturpolitikken kan ses på www.fredensborg.dk. SAVE-registrering af bygninger og kulturmiljøer fremgår af kapitel 6.1 Kulturhistorie.

Byggeri og anlæg i landområdet

5.1.1

Som hovedregel skal landområdet friholdes for yderligere byfunktioner, dvs. bebyggelse og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug, skovbrug eller fiskeri. Nødvendige trafik- og forsyningsanlæg o.l. samt ikke-bymæssige friluftsanlæg, der kan begrundes i et væsentligt samfundsmæssigt behov, kan placeres i landområdet efter en konkret vurdering af og afvejning med andre kommuneplanmæssige interesser. Den principielle afgrænsning af det åbne land fremgår af retningslinjekort 5.1.A, der vil dog altid skulle foretages en konkret vurdering på stedet.

5.1.2

I det åbne land må der ikke udlægges jordbrugspareller eller arealer til nye sommerhusområder.

5.1.3

For at sikre karakteren af det åbne land skal ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg, der er i overensstemmelse med samspillet med det omgivende landskab og den stedlige byggetradition.

5.1.4

Ny bebyggelse i landzone skal generelt opføres som:

- enkle længehuse med smalle bygningskroppe,
- 1 etage med udnyttet tagetage,
- huse med saddeltag med en hældning på 45-50 grader,
- huse med tage dækket af ikke-reflekterende tagmateriale (herfra undtaget solfangere og solceller).

Gælder dog ikke for landbrugets driftsbygninger. For landbrugets driftsbygninger henvises til retningslinje 5.1.3 og 5.2.10-5.2.11.

5.1.5

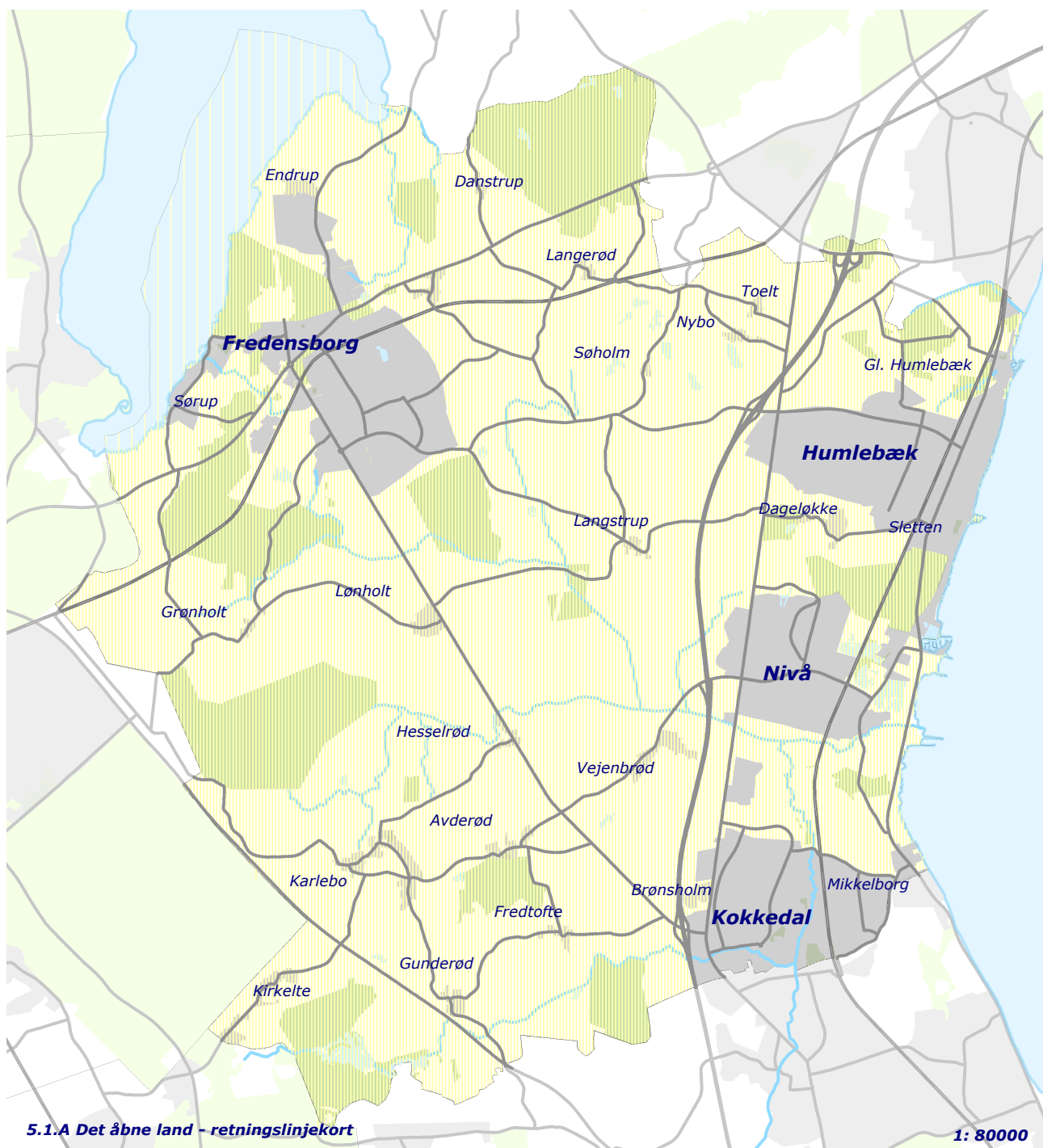
Der gives normalt ikke tilladelse til facader i træ på boliger i landzone, med mindre særlige lokale landskabelige eller kulturhistoriske forhold taler for det.

5.1.6

Tilbygninger skal som udgangspunkt underordne sig de eksisterende bygninger.

5.1 Byggeri og Landsbyer

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

-  Det åbne land
-  Det åbne land - Esrum sø

5.1 Byggeri og Landsbyer

RETNINGSLINJER

Særlige landsbyer

5.1.7

De særlige landsbyer fremgår af retningslinjekort 5.1 B

5.1.8

I de særlige landsbyer skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret, og eventuelt nybyggeri, anlæg mv. skal ske på baggrund af en lokalplan. Eventuel lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade.

Landsbyer

5.1.9

I landsbyer skal byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land, være af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Der må kun ske begrænset nybyggeri til lokalt behov. I ikke lokalplanlagte landsbyer skal landzonetilladelse til nybyggeri ske med afsæt i landsbybeskrivelser, som fremgår af redegørelsen, eller i henhold til eventuel kulturmiljøbeskrivelse, se bilag 1 til kommuneplanen.

Landsbyafgrænsning

5.1.10

Der kan som udgangspunkt ikke ændres på landsbyafgrænsningen i landsbyer, for hvilke der allerede er lokalplanlagt, eller i landsbyer som er udpeget som kulturmiljø.

Følgende landsbyer er omfattet af en lokalplan og/eller udpeget som kulturmiljø:

- Sørup, Veksebo, Dageløkke, Lønholt, Vejenbrød, Avderød, Karlebo, Kirkelte, Gunderød, Langstrup, Brønsholm, Grønholt og Nederste Torp landsby.

Landsbyafgrænsningerne for landsbyer, der ikke er lokalplanlagt eller omfattet af kulturmiljøudpegning kan kun ændres i overensstemmelse med de landsbybeskrivelser som fremgår af redegørelsen. En ændring af landsbyafgrænsningen vil desuden forudsætte lokalplanlægning.

Landsbybeskrivelserne omfatter følgende landsbyer:

- Endrup, Langerød, Nybo, Søholm, Hesselrød, Fredtofte, Danstrup og Toelt

Landsbyafgrænsningerne fremgår af retningslinjekort 5.1.C.

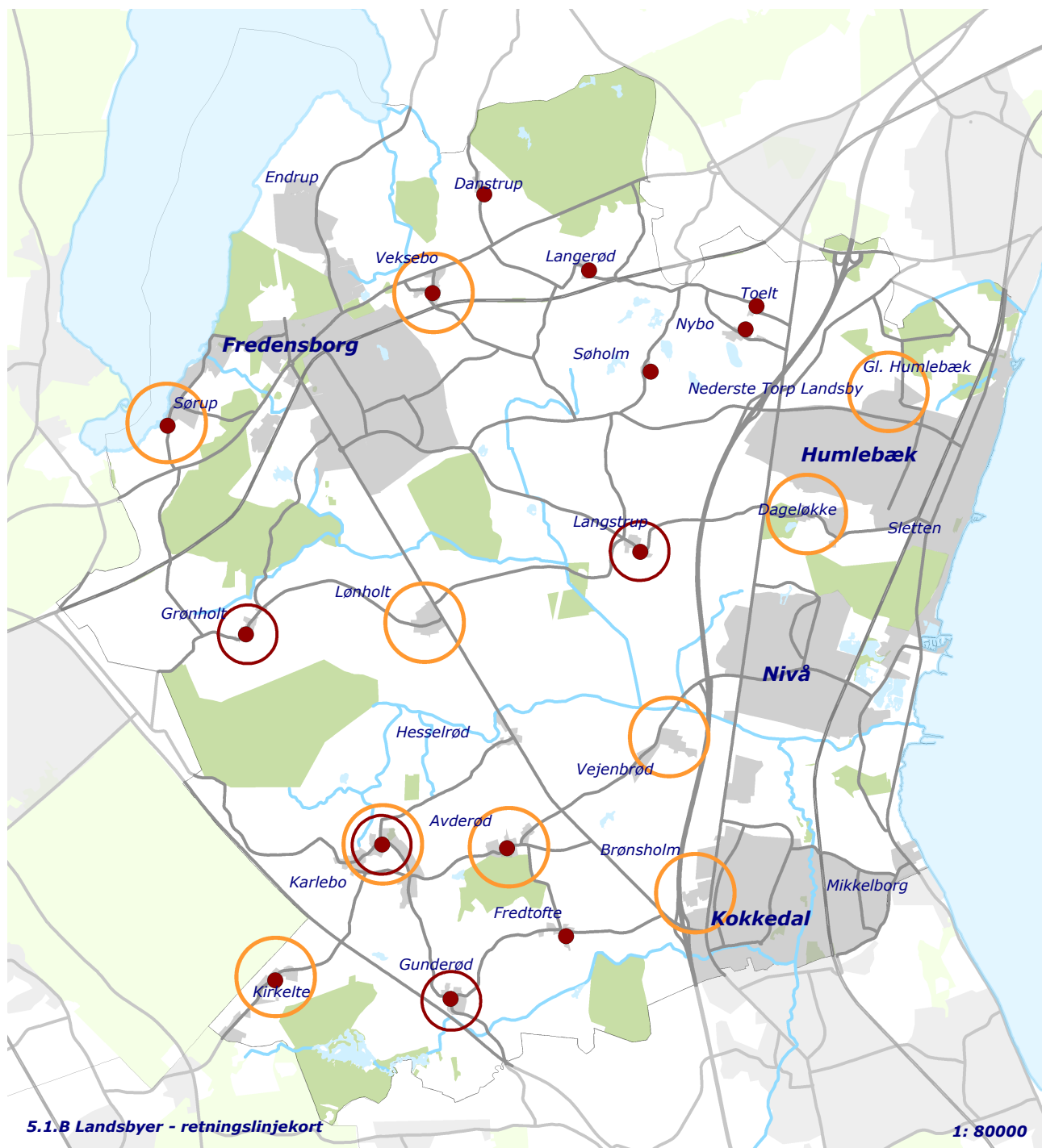
Lokalplanlægning

5.1.11

Lokalplanlægning for landsbyer uden lokalplan skal tage udgangspunkt i landsbybeskrivelserne, som fremgår af redegørelsen, eller beskrivelse af kulturmiljø, se bilag 1 til kommuneplanen.

5.1 Byggeri og Landsbyer

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- : Særlige landsbyer
- Landsbyer med lokalplan
- Landsbyer udpeget som kulturmiljø

5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE

Formål med retningslinjerne

- *at sikre at det åbne land friholdes for yderligere byfunktioner og spredt bebyggelse, som ikke er nødvendig for driften af skovbrug, landbrug og fiskeri, samt at fastholde en klar grænse mellem by og land.*
- *at fastholde og udvikle byggeri og anlæg i det åbne land, som er egnskarakteristiske og tilpasset byggestilen på landet.*
- *at fastholde og udvikle landsbyerne med respekt for landsbyernes kvaliteter, kulturhistorie og særlige landskab.*

Nuværende forhold

Landområdet er overvejende landzone og ikke bymæssigt bebygget eller planlagt til egentlig bymæssig bebyggelse. Landområdet omfatter blandt andet landsbyer og mindre bebyggelser i landzone. Landområdet indeholder også en række samfundsmæssige nødvendige trafik-, forsynings- og kommunikationsanlæg i landzone. Landområdet omfatter enkelte byzoneområder, som landskabeligt og naturmæssigt er en naturlig del af "det åbne land", og som har rekreativ værdi for hele regionens befolkning. Disse byzoneområder er fastlagt til ikke bymæssige, rekreative formål, og er i Fingerplan 2013 udpeget til regionale friluftsområder som en del af regionens grønne struktur. Det drejer sig om arealer, der indgår i de grønne kystkiler langs Øresundskysten, se afsnit 6.2. "Friluftsområder".

I Fredensborg Kommune er der 21 landsbyer, hvoraf de 14 landsbyer er udpeget som særlige landsbyer. Landsbyerne i kommunen er generelt velbevaret, og rummer store kulturhistoriske bevaringsværdier, hvilket også er baggrunden for at enkelte er udpeget som kulturmiljø.

Byggeri og anlæg i landområdet

Retningslinjen om at friholde landområdet mest muligt for byggeri, der ikke har direkte tilknytning hertil, følger landzonebestemmelserne i Planlovens kapitel 7.

Udformning af bebyggelse i landområdet

Retningslinjerne omkring udformning af bebyggelse i landområdet har til hensigt at sikre, at landområdets bebyggelser bevares, som egnskarakteristiske gårdbebyggelser og husmandssteder. Det skyldes, at det er en særlig værdi for oplevelsen af det åbne land, at bebyggelsen ikke har karakter af bymæssig bebyggelse. Det er også væsentligt, at bebyggelsen ikke opføres som træhuse, da der historisk ikke har været opført træhuse i det åbne land.

Der henvises i øvrigt til vejledning for "Byggeri i landområdet" fra den tidligere Fredensborg-Humlebæk Kommune. Desuden findes der en række landsbybeskrivelser i nærværende redegørelse, kulturmiljø beskrivelser samt lokalplaner, som alle har til hensigt at rådgive til den bedst mulige indpasning af byggeri og anlæg i landområdet.

Særlige landsbyer

Retningslinjerne for landsbyer gælder alle landsbyer, fiskerlejer, husmandsrækker o.l. i såvel landzone som byzone, der indgår i eller grænser op til det åbne land i landområdet eller til de dele af byområdet, der kan karakteriseres som del af "det åbne land".

Begrænset nybyggeri ved og i landsbyer vil sige, at der er tale om få boliger, og enkelttilladelser og som hovedregel om byggeri, der kan indpasses i eksisterende bebyggelse.

Kommunens landsbyer har generelt bevaringsværdi. Flere af landsbyerne er særlig intakte og disse er derfor udpeget som særlige landsbyer.

Følgende landsbyer er udpeget som særlige landsbyer:

- Fredtofte, Gunderød, Karlebo, Kirkelte, Avderød, Grønholt, Langstrup, Søholm, Nybo, Toelt, Langerød, Danstrup, Veksebo og Sørup.

I de særlige landsbyer må der kun ske nybyggeri på baggrund af en bevarende lokalplan.

Landsbybeskrivelser

For at kunne prioritere bevaringsbehovene i de landsbyer som ikke er lokalplanlagt er der udarbejdet landsbybeskrivelser*.

Der findes i nærværende kapitel landsbybeskrivelser for følgende landsbyer:

- Endrup, Langerød, Nybo, Søholm, Hesselrød, Fredtofte, Danstrup og Toelt.

Landsbybeskrivelserne skal danne grundlag for landzonetilladelser og eventuel fremtidig lokalplanlægning.

Der findes i dag lokalplaner for følgende landsbyer:

- Lønholt, Veksebo, Nederste Torp Landsby, Dageløkke, Karlebo, Kirkelte, Avderød, Vejenbrød og Brønsholm.

Desuden er følgende landsbyer udpeget som kulturmiljø:

- Karlebo, Grønholt, Langstrup og Gunderød.

Se beskrivelse af kulturmiljøernes værdier og sårbarhed i bilag 1. Beskrivelserne af kulturmiljøerne skal danne grundlag for landzonetilladelser i Grønholt, Gunderød og Langstrup, samt danne grundlag for eventuel fremtidig lokalplanlægning. I Karlebo skal kulturmiljøbeskrivelsen i samspil med lokalplanen danne grundlag for landzonetilladelser.

Landsbyafgrænsning

I Kommunens landsbyer, der endnu er uden lokalplan og som ikke er udpeget som kulturmiljø, kan der ud fra en planmæssig betragtning om udvikling og styrkelse af landsbymiljøer argumenteres for indpasning af enkelte udbygningsmuligheder. Indpasningen bør vurderes konkret i hvert enkelt tilfælde i forhold til den foretagne landsbybeskrivelse og det omkringliggende landskab.

I forhold til Karlebo Landsby ønsker Byrådet, at der gives mulighed for en balanceret udvikling af landsbyen med respekt for det omgivende miljø.

Hvilke øvrige hensyn bør medtages?

I Regionplantillægget "Landskabsbeskrivelse", der er udgivet af Frederiksborg Amt i 1992, beskrives opretholdelsen af landsbyafgrænsningerne som væsentlige for fastholdelsen af de karakteristiske landskabstræk på Nivåegnen, især når det gælder landsbyerne langs Nivådalens sider: Vejenbrød, Hesselrød, Lønholt og Langstrup. Det samme generelle hensyn

** Hvad er en landsbybeskrivelse?*

De landsbybeskrivelser der findes i 'Kommuneatlas for Fredensborg-Humlebæk Kommune' beskriver de enkelte landsbyers særlige kvaliteter i tekst og på kort. Der kan være tale om markante bebyggelsestræk for hele landsbyen, enkelte gårdes placering i gaderummet, særlige udsyn mod marker, skovbryn og kirker. Landsbyens historie og placering i landskabet.

5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE

gælder på Grønholtegnen og Gurreegnen, hvor det generelt set er udsynet til landsbyjorde og skovbryn, der gør sig gældende.

Den videre planlægning

Lokalplanlægning.

Andre myndigheder

Slots- og Kulturstyrelsen

Naturstyrelsen

NaturErhvervsstyrelsen

Lovgrundlag

Planlovens kap. 7 samt Fingerplan 2013.

5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE

Landsbybeskrivelser for landsbyer som ikke er lokalplanlagt eller udpeget som kulturmiljø:

- Endrup
- Danstrup
- Langerød
- Toelt
- Nybo
- Søholm
- Hesselrød
- Fredtofte



Landhus i Sørup

Landsbyer med lokalplan

- Veksebo
- Vejenbrød
- Avderød
- Karlebo
- Kirkelte
- Brønsholm
- Sørup
- Dageløkke
- Lønholt
- Nederste Torp Landsby



Kik mod Dageløkke

Landsbyer udpeget som kulturmiljø

- Grønholt
- Karlebo
- Gunderød
- Langstrup



*Tidligere smedje, Grønholtvej
102, Lønholt*

5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE



Markant stuehus til Endrupgård,

Landsbybeskrivelse for landsby uden lokalplan eller kulturmiljøudpegning

Endrup

Endrup Landsby er delvist blevet forandret i de seneste år. Landsbyen er vokset sammen med Fredensborg efter opførelsen af bebyggelsen på Maglegårdsvej i 1970'erne. Tidligere lå der bebyggelse hele vejen omkring gadekæret. Efter nedrivningen af flere af ejendommene vest for gadekæret har den resterende bebyggelse her ikke længere sammenhæng med den øvrige landsbybebyggelse. Nye udstykninger og nyopførelser af store enfamiliehuse opført i mere moderne udformning og materialevalg præger ligeledes landsbymiljøet.

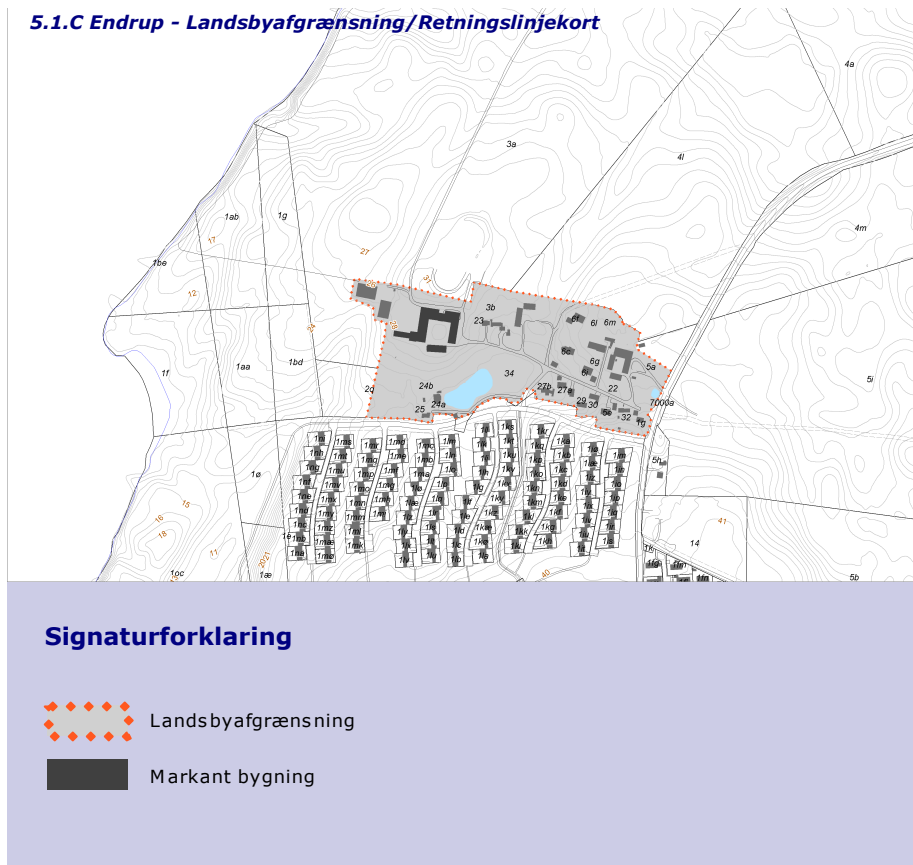
I landsbyen er der bevaret 3 gårde, den meget velbevarende og markante Endrupgård, Endrup Byvej 14 samt Stenbækgård, Endrupvej 10 og Svendsgård, Endrupvej 2, der alle ligger på nordsiden af landsbygaden. Den førstnævnte og den sidstnævnte marker byens afgrænsning. Mellem gårdene er der opført enfamiliehuse, både nye og af ældre dato.

Den sydlige side af Endrup Byvej er bebygget med småhuse. Særligt skal bemærkes Endrup Byvej 7, et velbevaret lerjordshus.

Landsbyen har bevaret en meget grøn karakter med vejtræer og levende hegn mellem husene, åbne grønninger foran gårdbebyggelsen og græsribatter som fortov omkring den smalle landsbygade. Landsbyens gadekær er dog temmelig tilvokset. Terrænet er stigende mod nord, hvor der er udsigt til Esrum sø.

Før udskiftningen i 1780 lå der 9 gårde i landsbyen. 5 gårde forblev i landsbyen, mens 4 gårde udflyttedes. Kun 3 gårde er tilbage.

5.1.C Endrup - Landsbyafgrænsning/Retningslinjekort



5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE

Landsbybeskrivelse for landsby uden lokalplan eller kulturmiljøudpegning

Danstrup

Danstrup er en velbevaret landsby med en slynget landsbygade, der ligger på det bakkede terræn øst for Esrum Sø. Langs Danstrupvej ligger flere småhuse, som er velbevarede eksempler på egnens byggestil. En del af småhusene er opført med lerjordsvægge.

I den sydlige del af landsbyen er der flere gårde, der markerer landsbyens kant mod syd. Danstrup menes at være opstået sidst i middelalderen som udflytterby (Dans). Danstrup var en af de større landsbyer i området med 8-10 gårde, hvoraf ca. halvdelen udflyttedes.



Småhuse langs Danstrupvej



5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE



Markant lade til Brogård, Langerødvej 39



Gadekær

Landsbybeskrivelse for landsby uden lokalplan eller kulturmiljøudpegning

Langerød

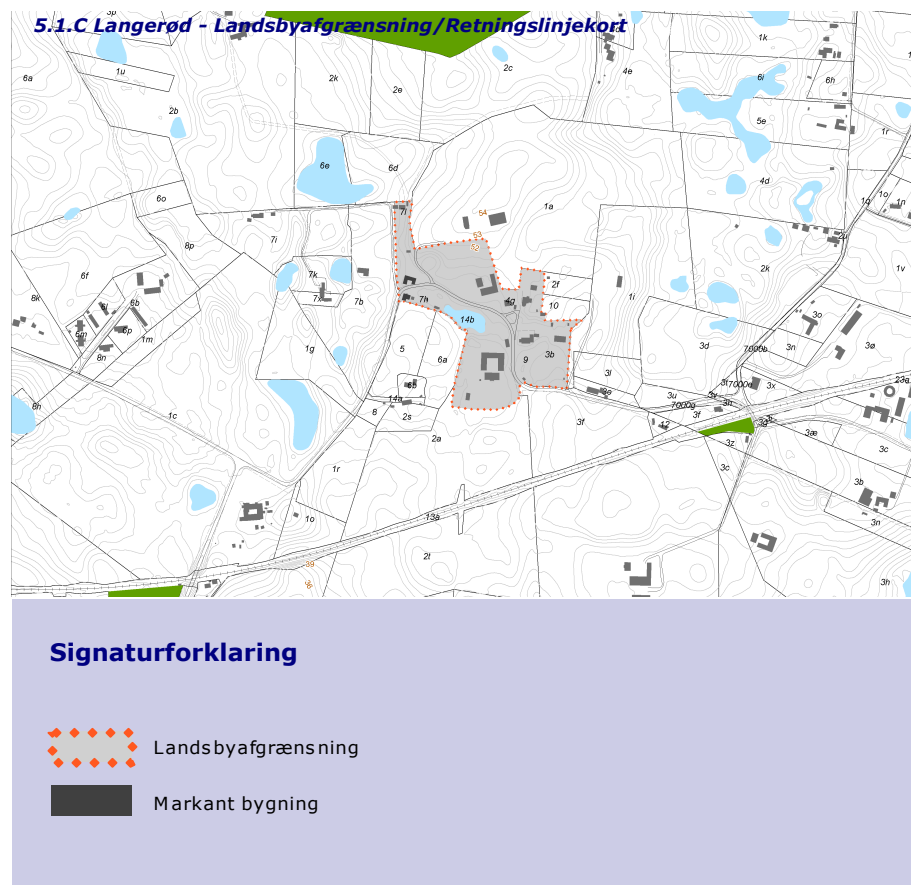
Langerød er en velbevaret landsby med et slynget gadeforløb. Det store gadekær ligger markant i midten af landsbyen med 1 gård på hver side. Byens struktur er ikke ændret meget siden middelalderen både hvad angår bebyggelsens placering og især vejforløbets slynge.

En stor lade til Brogård, Langerødvej 39, vender karakterfuldt ud mod gadekæret. Landsbyen afsluttes mod vest af 2 husmandssteder på hver side af gaden. Tilsammen fungerer bygningerne som en slags byport til landsbyen. Når man har passeret "byporten" er der fri udsigt over det kuperede og lavere beliggende landskab. Landsbyens mindre huse er forholdsvis velbevarede landhuse med saddeltag.

Langerød ligger i en skovrydning og landsbyen bærer stadigvæk præg af en karakterfuld beplantning af træer og buske både omkring gadekæret og i form af vejtræer.

Dannelsesmæssigt hører landskabet til dødisområdet øst-sydpøst for Esrum Sø. Landskabet i og omkring landsbyen er et åbent agerland i et meget kuperet terræn med mange afløbsløse vandhuller.

Langerød blev udskiftet af landsbyfællesskabet i 1788. Af byens 4 gårde blev det af kommissionen besluttet, at én gård måtte udflyttes. I 1864 blev jernbanen til Helsingør gennemført, hvilket gav anledning til nye udstyknings omkring banens område.



5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE

Landsbybeskrivelse for landsby uden lokalplan eller kulturmiljøudpegning

Toelt

Landsbyen er en slynget vejby med en enkelt markant gård beliggende i vejsvinget- Siebjerggård. Gården er velbevaret, og den spiller en stor rolle for landsbyens helhed.

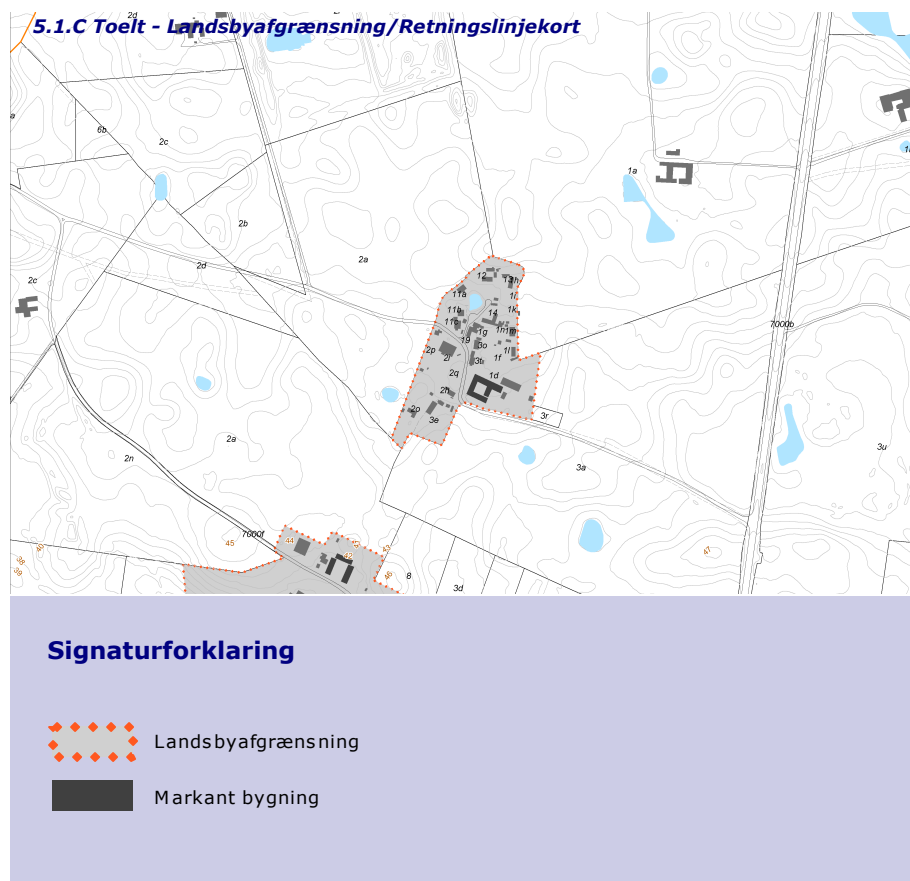
En række fine, meget forskelligartede bygninger, der ligger omkring gadekæret, danner en lille idyllisk enklave. I landsbyen er der en blandet beplantning af buske og forskellige træsorter, der skjuler gadekæret og bebyggelsen omkring.

Landsbyen ligger på et forholdsvis fladt terræn. Ved gadekæret stiger det lidt mod de fjernest beliggende bygninger.

Landsbyen har altid kun bestået af ganske få huse og gårde. Der var oprindeligt 4 gårde i landsbyen. En blev udflyttet i 1783 ved landsbyens udskiftning. En gård (beliggende i landsbyen) blev nedlagt i 1859, jorden blev lagt ind under Nybogård, og en gård blev tilbage i landsbyen.



Markant firlænget gård, Toeltvej 43.



5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE



Markant stuehus til gården Nybovej 8

Landsbybeskrivelse for landsby uden lokalplan eller kulturmiljøudpegning

Nybo

Tyngdepunktet ligger i den vestlige del af landsbyen, hvor 3 ud af Nybos 4 gårde ligger samlet og markerer landsbyens kant.

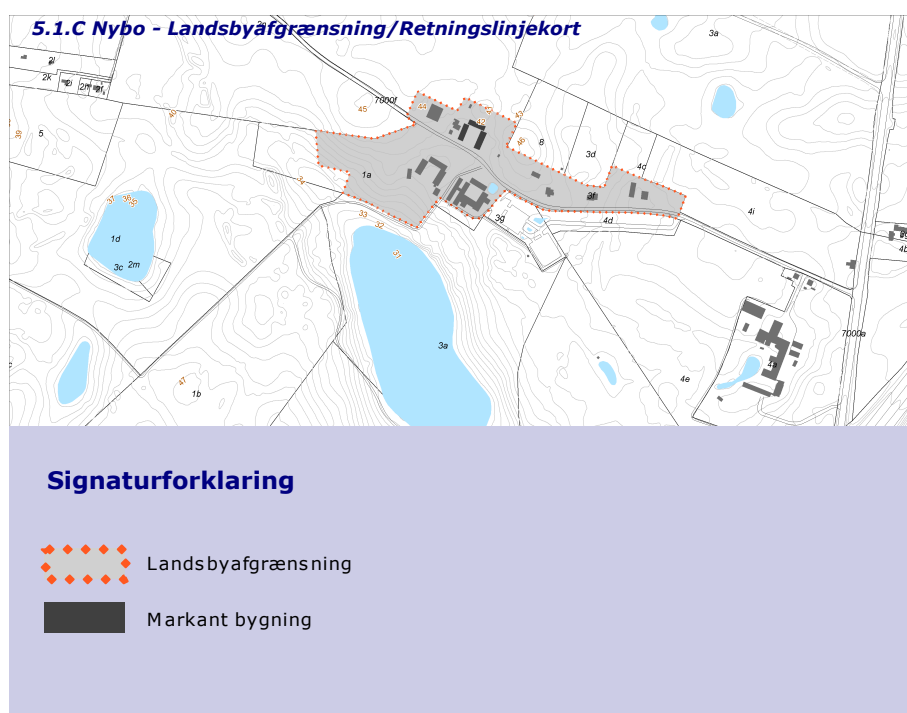
Nybogård, der ligger på Hørsholm Kongevej ligger ikke indenfor landsbyafgrænsningen, men hører med både funktionelt og historisk.

Særlig markant i landsbyen ligger gården Nybovej 8, som er et 3-længet anlæg med et historisk stuehus fra slutningen af 1800-tallet i rød, blank mur med murstensdetaljer og ældre udlænger i gulkalket murværk med stråtag, hvor gavlene vender mod gaden. Mellem bygningerne ses en velbevaret pigstensbelægning.

En meget stor del af den oprindelige Nybo landsby anvendes i dag til Simons Golf. Nybogård, der ligger på Hørsholmvej og Ladehøjgård på Nybovej 5 danner de bygningsmæssige rammer for aktiviteterne i golfklubben, og gårdenes marker er udlagt til golfbaner. Et større parkeringsanlæg med tilhørende vejanlæg mellem Nybovej og golfbanerne har ændret landsbyen markant, idet beplantningen og belægningen giver området en mere bymæssig karakter. Dette karaktertræk forstærkes af selve golfbanernes kultiverede græsplæner, bunkers, og en spredt beplantning.

Landsbyen har gennem tiden kun haft en meget lille tilvækst af mindre ejendomme. På nordsiden af Nybovej ligger 3 mindre huse/ mindre ejendomme. Hækken langs vejen samt terrænstigningen bag husene lukker af for udsynet fra vejen over haverne og de bagvedliggende marker.

De første efterretninger om Nybo fra slutningen af 1600-tallet fortæller, at der var 4 gårde i landsbyen. En stjerneudskiftning har betydet, at alle gårdene fortsat ligger i landsbyen, og at deres tildelte jord ligger i en vifte ud fra gårdene. Der er i dag stadigvæk 4 gårde: Nybogård (Hørsholmvej 33) Ladehøjgård (Nybovej 5), Lerbjerggård (Nybovej 7) og Bredegård (Nybovej 8).



5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE

Landsbybeskrivelse for landsby uden lokalplan eller kulturmiljøudpegning

Søholm

Søholm landsby er en meget lille landsby. Omkring gadekæret ligger 3 markante og store gårde tæt, Sudergård (Søholmvej 31), Egegård (Søholmvej 33) og Søholmgård (Søholmvej 35). Bygningerne fremstår fortrinsvis i hvidmalet murværk.

Gårdenes tætte bebyggelse, beplantningen og nyere bagvedliggende udlænger levner ingen mulighed for kik mellem bebyggelsen til landskabet. Markante træer viser adgangsvejen til nr. 33, og gadekæret er ligeledes omkranset af træer.

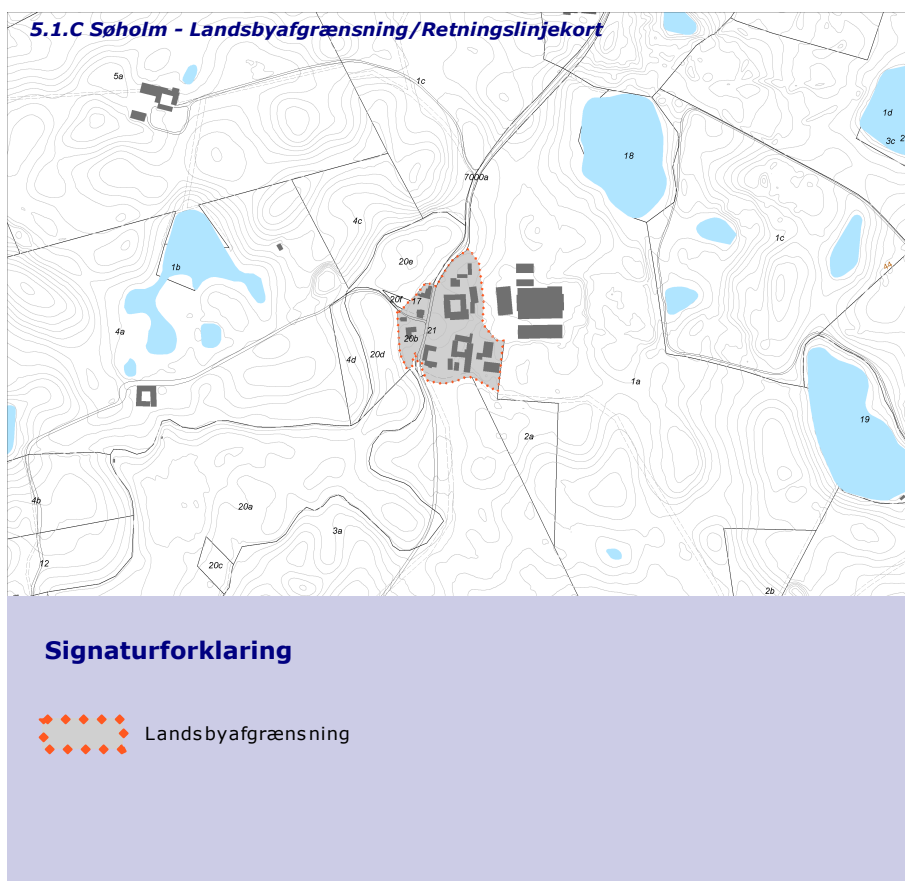
Den vestlige del af landsbyen fremstår mere åben med mulighed for kik fra vejen over det bakkede landskab til Simons Golf i Nybo.

Overfor gadekæret finder vi smedjen og et ældre bindingsværkshus med stråtag i tilknytning hertil. Bindingsværkshuset, nr. 40 er nyopført fra slutningen af 1980'erne.

Søholm kendes tilbage fra omkring 1660 og bestod af 4 gårde, og var da en af de mindste landsbyer i sognet. Ved udskiftningen i slutningen af 1700-tallet var antallet af gårde vokset til 8. 5 gårde udflyttedes fra landsbyfællesskabet.



Egegård, Søholmvej 33



5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE



Hesselrød

Landsbybeskrivelse for landsby uden lokalplan eller kulturmiljøudpegning

Hesselrød

Bebyggelsen i Hesselrød landsby ligger på begge sider af Fredensborg Kongevej samt langs Hesselrødvej.

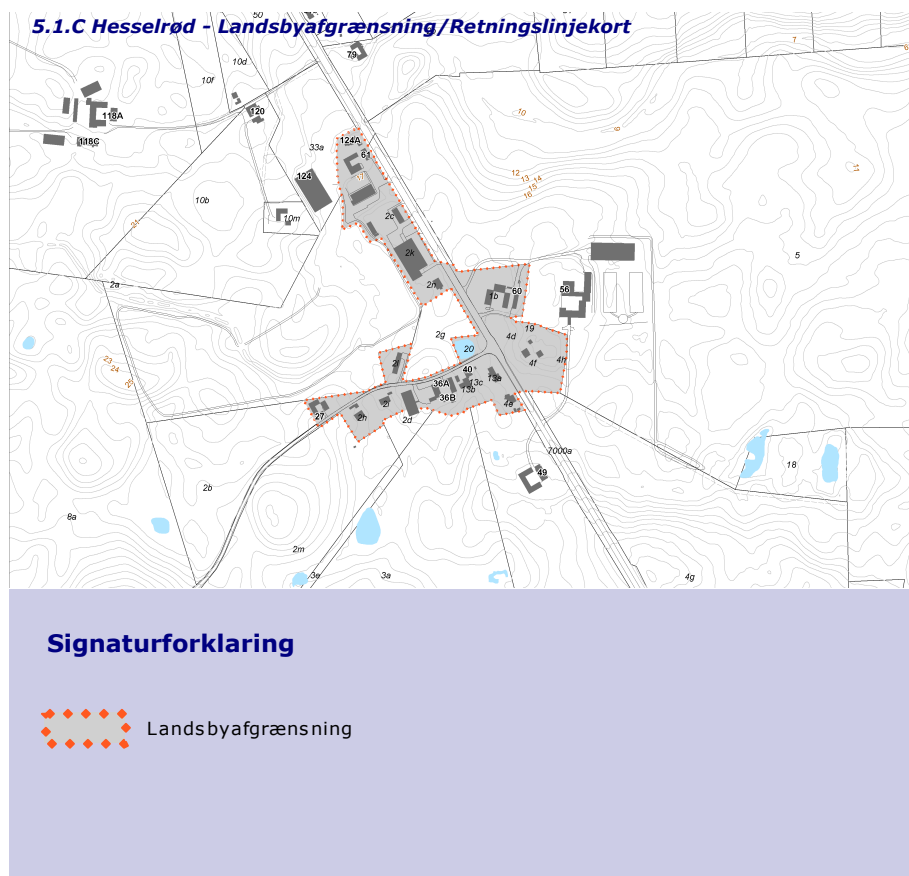
Fredensborg Kongevej deler byen visuelt og funktionelt, hvorfor byen ikke opleves som en helhed.

Kongevejens beplantning og vejtræer hindrer udsyn over landskabet, dog bortset fra ved marken ved gadekæret, også selvom gadekæret er noget tilvokset.

Gelsagergård, Hesselrødvej 36, ligger markant ud til gaden med sin port-længe og med et grønt forareal og vejtræer. Bygningen på Kongevejen 57 er opført som andelsmejeri. Byen afsluttes på Hesselrødvej 27 af et fint lille husmandssted i traditionel udformning og materialevalg.

Småhusene er for størstedelens vedkommende af nyere dato.

Hesselrød blev udskiftet i 1789 og havde derefter 9 gårde, 4 småsteder og 5 huse.



5.1 Byggeri og Landsbyer

REDEGØRELSE

Landsbybeskrivelse for landsby uden lokalplan eller kulturmiljøudpegning

Fredtofte

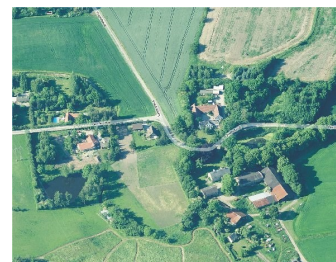
Landsbyen er en uregelmæssig vejfortelandsby* med tyngdepunktet i landsbyens østlige del, hvor vejforløbet er slynget, og gadekæret ligger med 2 markante store gårde på hver side. Stuehusene ligger tilbagetrukket fra vejen med facaderne og prydhaverne mod gaden, og udlængerne bagved. Gårdene er fra tiden omkring år 1900 og fremtræder velbevarede.

Mod vest på Gunderødvej 5 afsluttes landsbyen med endnu en landbrugs-ejendom. Mellem gårdene er der nogle nyere enfamiliehuse.

Omkring gadekæret og bebyggelsen er der markant træbeplantning, der giver landsbyen en "hulestemning" i modsætning til de omkringliggende marker.

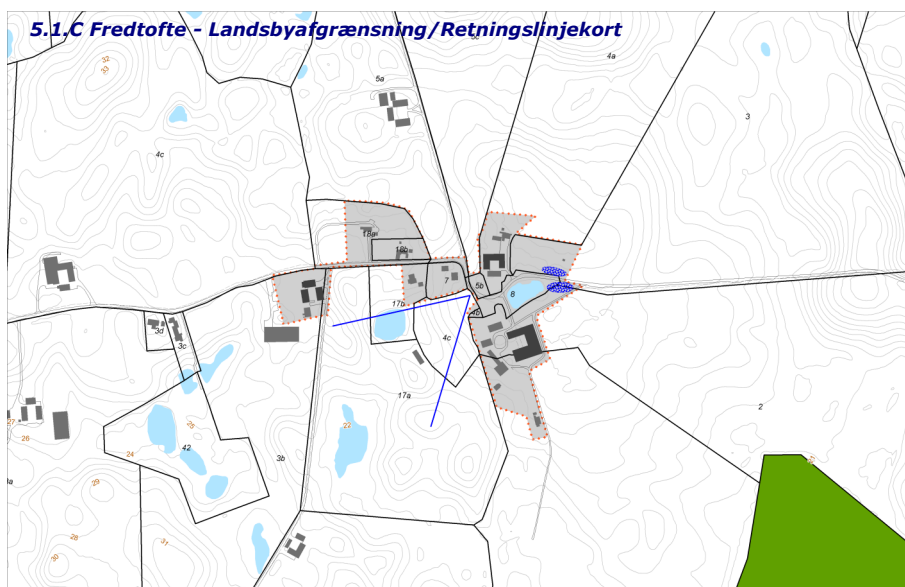
Ved vejens krumning såvel som mellem husene kiler landsbyens ubebyggede arealer sig ind og giver kig til det åbne landskab med moser og vandhuller.

Ved udskiftningen i 1777 skete ingen udflytning, da ingen af bønderne ønskede at flytte ud på mosejorden på overdrevet. Senere flyttede flere af gårdene ud på de oprindelige opdyrkede arealer.



Fredtofte

* En vejfortelandsby er en landsby der er opstået langs et landevejsforløb.



Signaturforklaring

-  Landsbyafgrænsning
-  Kig mod marker
-  Markant bygning
-  Markant beplantning



Markant beplantning i Fredtofte



Kig mod marker i Fredtofte

5.2 Hestehold og Jordbrug

RETNINGSLINJER

Særligt værdifulde landbrugsområder

5.2.1

De særligt værdifulde landbrugsområder er områder, der er værdifulde for såvel planteavl, husdyrbrug samt frugt- og grøntsagsproduktion.

De udpegede områder fremgår af retningslinjekort 5.2.A.

5.2.2

De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugs formål og landbrugsinteresserne skal prioriteres højt.

Kun samfundsmæssige vigtige hensyn kan tilsidesætte arealernes fortsatte anvendelse til jordbrug, såsom hensynet til byudvikling, infrastruktur, anlæg, miljøet, herunder vandmiljøet, til naturgrundlaget og naturgenopretning.

Generelt for det åbne land

5.2.3

Når landbrugsjorde inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv., skal der i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

5.2.4

Det skal sikres, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som f.eks. boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

5.2.5

Inden for områder, herunder landbrugspligtige arealer, der er udpeget som potentielt egnet vådområde, kan der etableres vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet og forbedre naturkvaliteten i området. I de udpegede områder må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer, at vådområder kan genkabes. (se afsnit 7.3 Overfladevand og Lavbundsarealer)

Ridehaller

5.2.6

Hvis en ridehal anvendes i forbindelse med stutteri (jf. NMKNs gældende definition af stutteri*) gives der som udgangspunkt landzonetilladelse til en ridehal med en ridebane op til 20x60 meter.

Hvis en ridehal anvendes til en supplerende erhvervsaktivitet (f.eks. ride-skoler, ridecentre, træningscentre og hestepensioner) forudsætter det landzonetilladelse. Der kan efter nærmere vurdering gives landzonetilladelse til en ridehal med en ridebane på op til 20x60 meter.

Hvis en ridehal anvendes til privat brug og/eller mindre erhvervsaktivitet (f.eks. små stutterier med få heste, hestehold til privat eller mindre erhvervmæssige formål) forudsætter det landzonetilladelse. Der kan kun i helt særlige tilfælde gives landzonetilladelse til en ridehal med en ridebane. En tilladelse vil blandt andet bero på en konkret afvejning af ift. natur-, landskab-, og kulturværdier.

Fredensborg Kommune vurderer i hvert enkelt tilfælde om der er tale om stutteri, supplerende erhvervsaktivitet eller privat brug og/eller mindre erhvervsaktivitet.

* I henhold til Natur- og Miljøklagenævnets praksis betragtes stutteridrift (avl og opdræt af føl) som en landbrugsmæssig virksomhed, når der som udgangspunkt er en professionel drift med 5-7 avlshopper, med avl af ca. 5-7 føl årligt.

Driftsbygninger, herunder ridehaller og stalde, der er erhvervmæssigt nødvendige for landbrugets drift kan opføres efter byggetilladelse uden forudgående landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 2.

Ridehaller med ridebaner på op til 20 x 40 m er ifølge Natur- og Miljøklagenævnets praksis erhvervmæssigt nødvendigt, og forudsætter derfor ikke landzonetilladelse.

Hestepension

5.2.7

Der meddeles normalt landzonetilladelse til hestepensioner, såfremt hestepensionen kan indrettes i eksisterende bygninger med ledig staldkapacitet, og forudsat at ejendommen har et passende udeareal til hestehold. Der skal ved vurdering af en given sag tages hensyn til naboer, landsbymiljø, trafikale forhold, miljøforhold og naturområder.

Ridebaner

5.2.8

Der meddeles normalt landzonetilladelse til anlæg af nye ridebaner, såfremt ridebanen kan indpasses under hensyn til naboer, landsbymiljø, landskab, rekreative områder og naturområder.

Generelle vilkår for landzonetilladelse til ridehaller, hestepension og ridebaner**

5.2.9

Der stilles ved landzonetilladelse (og byggetilladelse) til ridehaller og hestepensioner normalt vilkår om:

- at regnvand nedsives på egen grund.

5.2.10

Der stilles ved landzonetilladelse til ridebaner og folde normalt vilkår om:

- at der ikke kan etableres udendørs belysning i tilknytning til banen,
- at regnvand nedsives på egen grund.
- at evt. hegning udføres som lette tråd- eller træhegn i naturfarver eller som levende hegn med hjemmehørende arter***.

Lokalisering af store husdyrbrug****

5.2.11

Der udpeges ikke lokaliseringsområder for store husdyrbrug.

Landbrugets driftsbygninger

5.2.12

Nye driftsbygninger til landbrug skal placeres og udformes under hensyntagen til landskabelige, naturmæssige, miljømæssige og kulturhistoriske værdier, jf. sektorlovgivning og retningslinjer for disse temaer samt i henhold til rammer for lokalplanlægning for jordbrugsområder.

5.2.13

Landbrugets driftsbygninger tillades kun opført uden tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger, hvis der foreligger en særlig begrundelse for at fravige dette udgangspunkt.

** I henhold til Planlovens § 36 kan en ridehal som er erhvervmæssig nødvendig for landbrugsdriften opføres uden landzonetilladelse. Der skal i hvert enkelt tilfælde foreligge dokumentation for, at der er tale om landbrugsdrift, og at ridehallen er nødvendig for driften.

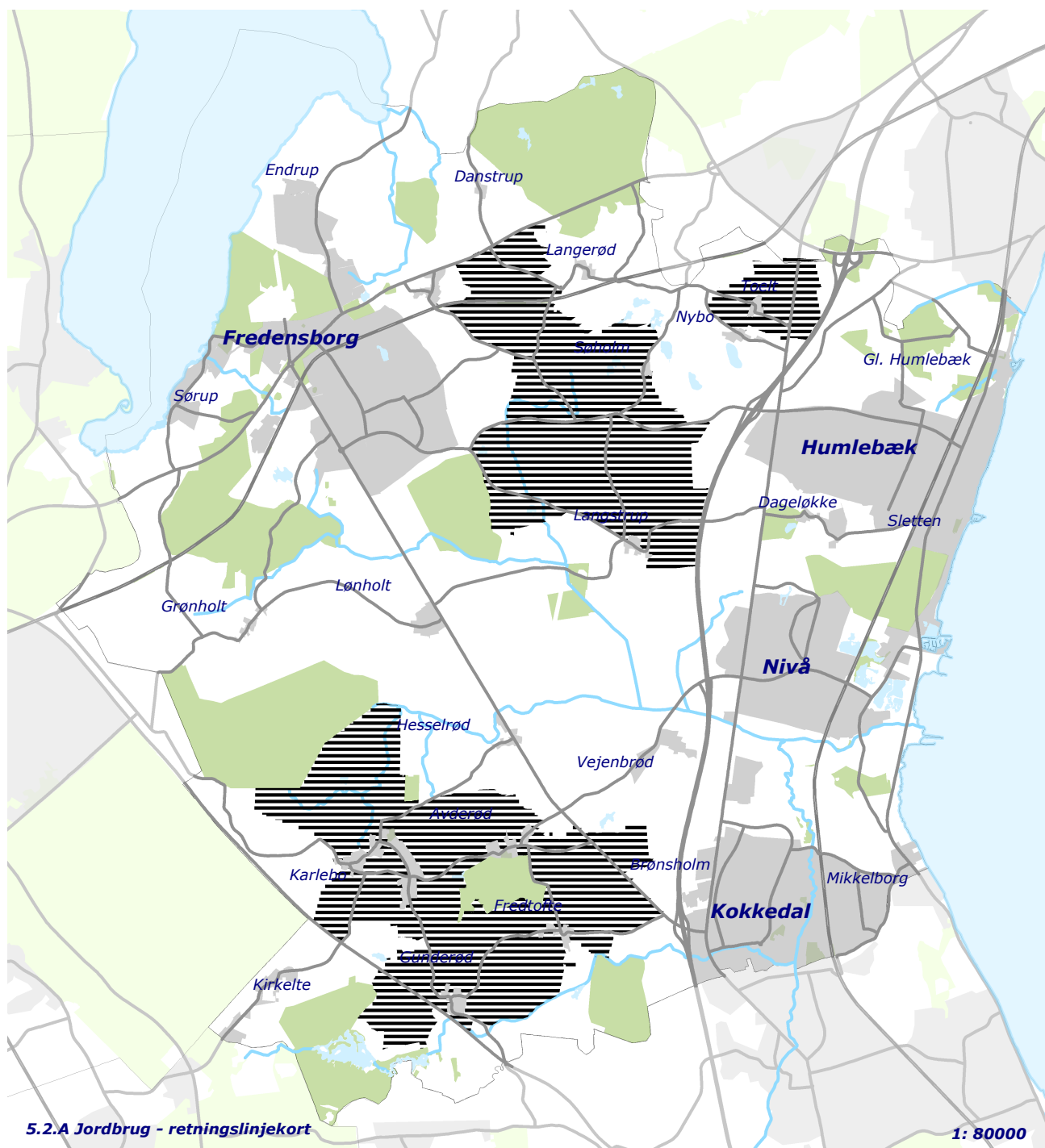
*** Hjemmehørende arter beskrives bl.a. i grundbogen *Danmarks træer og buske* (Politikens forlag, 2001)

**** Store husdyrbrug er defineret som brug med over 500 DE (dyreenheder). I kommunen findes kun små husdyrbrug på langt under 100 DE, de største husdyrbrug i kommunen er omkring 20 DE.

Staldbygninger skal overholde afstandskrav i husdyrgødningsbekendtgørelsen.

5.2 Hestehold og Jordbrug

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

 Særligt værdifulde landbrugsjorde (SVL)

Formål med retningslinjerne

- *at de særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål og fastholdes som et hovedsageligt landbrugspræget, beboet åbent land.*
- *at natur- og miljøinteresser så vidt muligt tilgodeses i forbindelse med jordbrugsdriften.*
- *at imødekomme professionelle hesteerhvervs behov for indendørs ridebaner, som lever op til internationale standarder og samtidig sikre kultur- og landskabsværdier.*



Nuværende forhold

Jordbrugserhverv er defineret som landbrug, skovbrug og gartneri. Disse erhvervsinteresser og deres udviklingsmuligheder indgår i den samlede afvejning af interesser ved konkret planlægning af den fremtidige arealanvendelse i lokalområder.

Udviklingen i jordbrugsproduktionen

Set i et 50årigt perspektiv er der sket store ændringer i landbrugsdriften i Fredensborg Kommune og resten af Nordsjælland. Store arealer er taget i brug til byformål og nærheden til hovedstaden har sat landbruget som erhverv under pres fra andre interesser. Det giver sig bl.a. udtryk i, at en betydelig del af landbrugsejendommene i Nordsjælland ejes af deltidslandmænd.

Den generelle nationale udvikling indenfor jordbrugserhvervet går mod større ejendomme og større driftsbygninger. I Fredensborg Kommune er der gennem de senere år ikke sket en sammenlægning af ejendomme som andre steder i landet. I stedet er de mange små landbrug bibeholdt og drives typisk som hel- eller deltidslandbrug med enten korn eller hestehold.

Fredensborg Kommune rummer ca. 330 landbrugsejendomme med over 2 ha jordtilliggende. Det giver tilsammen 5100 ha i hele kommunen. Heraf er ca. 80 ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold (over 3 dyreenheder/DE) inklusiv stutier, rideskoler og hundepensioner. Af disse er ca. 80 % hestehold og resten er hovedsageligt kvæg- eller fårehold. Der er ingen svinehold i kommunen. De øvrige ejendomme omfatter landbrug med planteproduktion og ejendomme med mindre dyrehold (under 3 DE).

Samlet set rummer Fredensborg Kommune kun relativt få og mindre husdyrbrug. Egentlige store husdyrbrug findes ikke og forventes heller ikke at lokalisere sig i kommunen indenfor planperioden.

Fredensborg Kommune har anvendt Statsforvaltningens Jordbrugsanalyser fra 2013 kombineret med landskabsanalysen til at udpege de særligt værdifulde landbrugsområder. På den baggrund er analysen er de særligt værdifulde landbrugsområder ændret i forhold til Kommuneplan 2013. Den væsentligste ændring består i, at kystkilen syd for Humlebæk ikke udpeges som værdifuldt landbrugsområde.

Vurdering af mulighederne for indpasning af store husdyrbrug i Fredensborg kommune

Store husdyrbrug kan placeres inden for Område med Særlige Drikkevandsinteresser (herefter OSD), hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn og der ikke findes alternative beliggenheder uden for OSD. Statens kortlægning af grundvandet i kommunen blev afsluttet i 2014.

5.2 Hestehold og Jordbrug

REDEGØRELSE

Der blev i den forbindelse udpeget nitratfølsomme indvindingsområder (herefter NFI) og inden for disse områder er desuden udpeget indsatsområde (IO), hvor en særlig indsats er nødvendig for at opretholde en god grundvandskvalitet i forhold til nitrat.

Som udgangspunkt vil der ikke kunne placeres store husdyrbrug inden for NFI eller IO, ved fravigelse skal der redegøres for at en alternativ placering uden for NFI og IO er afvejet og ikke fundet mulig, at der er vægtige planlægningsmæssige hensyn til stede, og faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Store dele af Fredensborg Kommune (76 %) er udlagt til OSD, områdernes udstrækning kan ses på retningslinjekort 7.4.A. Staten har afsluttet kortlægning af grundvandets sårbarhed i kommunen i 2014, der er udpeget 3 mindre arealer som NFI, hvor af 2 er udpeget som IO. I disse områder kan der ikke placeres store husdyrbrug.

Store husdyrbrug må forventes at bestå af store bygningsvolumener med industrikarakter og vil således i udgangspunktet være meget synlige i de landskaber hvor de placeres. Fredensborg Kommune har foretaget en landskabskarakterkortlægning og landområderne er inddelt i 11 områder som er vist på redegørelseskort i kapitel 5.4. Landskabsværdier. Overordnet set består kommunens landskab af store kuperede dødis- og morænelandskaber der omkranser et stort lavbundsområde, der via en markant ådal har kontakt til strandengene langs Øresund. I den sydvestlige del af kommunen findes et geologisk interesseområde med fladbakket dødislandskab. Det vurderes, at disse landskabstyper ikke umiddelbart er velegnede til indpasning af store husdyrbrug.

Store husdyrbrug bør ligge i nær tilknytning til den overordnede infrastruktur således at tung trafik ikke ledes af små landeveje og gennem landsbyer i det åbne land. Fredensborg Kommunes overordnede trafikstruktur fremgår af retningslinjekort 4.1.A. Arealerne nærmest Helsingørsmotorvejen i den østlige del af kommunen er omfattet af Fingerplanens kystkiler samt transportkorridor og kan således ikke udlægges til lokalisering af store husdyrbrug. Arealerne langs Isterødvejen i den vestlige del af kommunen giver ikke mulighed for placering af store husdyrbrug uden samtidig at lede tung trafik gennem landsbyen Karlebo. Arealerne langs gennemfartsvejen A6 mellem Hillerød og Helsingør er omfattet af væsentlige landskabsværdier der bl.a. rummer udsigtskiler til Esrum Sø og vurderes derfor ikke velegnede til placering af store husdyrbrug. Langs gennemfartsvejen Fredensborg Kongevej findes en langs række husmandsudstyknings og to landsbyer hvilket vurderes at være vanskeligt foreneligt med afstandskrav i forbindelse med lokalisering af store husdyrbrug. De tværgående fordelingsveje vurderes ligeledes ikke at være egnet til tung trafik i forbindelse med store husdyrbrug.

Vurderingen af mulighederne for lokalisering af store husdyrbrug skal ses i sammenhæng med mulighederne for lokalisering af fælles biogasanlæg. Samlet set vurderer Fredensborg Kommune, at der lokalt i kommunen ikke er væsentlige planlægningsmæssige hensyn til stede, som begrunder en nærmere planlægning for lokalisering af store husdyrbrug, herunder retningslinjer." Se endvidere redegørelse for biogasanlæg afsnit 4.6. og retningslinje 4.6.2

Landbrugsarealer

Retningslinjerne for landbrugsarealer (særligt værdifulde landbrugsområder) skal sikre, at der ikke sker unødigt inddragelse af god landbrugsjord til andre formål, herunder bymæssige formål, idet landbrugsjorden må betragtes som en begrænset ressource. Samtidig skal planlægningen søge at sikre landbrugserhvervets udviklingsmuligheder.

Landbrugsarealerne spiller en vigtig rolle i at sikre oplevelsen af det åbne land, og det er derfor vigtigt at sikre at landbruget forbliver et aktivt produktionserhverv.

En fortsat dynamisk, bæredygtig og tilpasningsdygtig udvikling af landbruget forudsætter, at eksisterende, sammenhængende landbrugsområder så vidt muligt bevares og ikke splittes op af andre former for arealanvendelse. Byudvikling, tekniske anlæg, fritidsanlæg mv. bør således primært placeres i tilknytning til eksisterende byområder, således at den klare grænse mellem by og land bevares.

Lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder

Som det fremgår af afsnit 7.3. Overfladevand og Lavbundsarealer skal kommuneplanen udpege lavbundsarealer i det åbne land. De skal friholdes for byggeri og anlæg, der hindrer naturgenopretning. En del af lavbundsarealerne er tillige udpeget som potentielle områder, der kan genoprettes til vådområder. Genopretning af vådområder vil være et af de virkemidler, der kan anvendes for at forbedre miljøtilstanden og imødegå følgevirkninger af vandstandsstigninger og klimaforandringer.

Ridehaller, hestepensioner og ridebaner

Formålet med at opstille retningslinjer for ridehaller, hestepensioner og ridebaner er at nedfælde Fredensborg Kommunes praksis i forbindelse med administration af planlovens bestemmelser for landzonearealer.

Fredensborg Kommunes beliggenhed tæt på København og de relativt store landområder med mange små landbrugsejendomme eller nedlagte landbrug gør det attraktivt at dyrke hesteinteresser og drive hestebaserede erhverv. Der er således i kommunen et stort antal hestebaserede erhverv, herunder flere med et betydeligt omfang. Hesteerhvervene omfatter stutier, men tillige i vid udstrækning også træning af heste, hvilket kategoriseres som en supplerende erhvervsaktivitet. Derudover er der et betydeligt antal fritidslandbrug med hestehold til privat brug.

Kommunens landområder er præget af mange landsbyer, små bakker og søer samt snoede landeveje. I et sådant karakteristisk dødislandskab kan ridehaller og ridebaner virke meget dominerende. De kriterier som ligger til grund for en konkret vurdering i forbindelse med alle ansøgninger om ridehaller og ridebaner vil normalt være: planmæssige hensyn, landskabelige hensyn og hensyn til værdifulde bebyggelser og bymiljøer, hensyn til forhold på ejendommen, hensynet til jordbrugsdriften, samfundsmæssige hensyn samt andre relevante planlægningsmæssige hensyn. For alle ansøgninger om ridehaller - som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften - gælder, at de forudsætter landzonetilladelse. Ansøgninger om større samlede anlæg kan endvidere være lokalplanpligtige.

5.2 Hestehold og Jordbrug

REDEGØRELSE

Andre myndigheder

Landbrugs- og Fiskeristyrelsen udarbejder jordbrugsanalyser som grundlag for den kommunale planlægning.

Lovgrundlag

Planloven

Landbrugsloven

Husdyrloven

Naturbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven m.fl.

Kommuneplanens retningslinjer for de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegning og sikring af særligt værdifulde landbrugsområder, skal baseres på den nyeste analyse af jordbrugserhvervene, jf. Planlovens § 11a, stk.1 nr. 10.

Beskyttelse af naturværdier

5.3.1

Naturområder, potentielle naturområder, økologiske forbindelser samt potentielle økologiske forbindelser fremgår af retningslinjekort 5.3.A.

Naturområder og potentielle naturområder

5.3.2

Inden for naturområder og potentielle naturområder må tilstanden eller arealanvendelsen ikke ændres, hvis det forringer naturværdien eller muligheden for at styrke eller genoprette denne. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes naturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning.

5.3.3

Inden for naturområder og potentielle naturområder må der ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller indtages arealer til byudvikling og placering af ren jord. Alternativt skal det ske på baggrund af væsentlige samfundsmæssige hensyn*. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområderne skal placeres og udformes under hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af naturværdierne.

Økologiske og potentielle forbindelser

5.3.4

Indenfor de økologiske forbindelser skal eksisterende natur i form af levende hegn, diger, vandhuller, skov og lignende bevares, ligesom der ikke må foretages ændringer i form af anlæg og ændret arealanvendelse, som afskærer eller forringer naturens mulighed for at sprede sig.

5.3.5

Indenfor de potentielle økologiske forbindelser skal eksisterende natur i form af levende hegn, diger, vandhuller, skov og lignende så vidt muligt bevares. Ved planlægning for anlæg og ændret arealanvendelse indenfor de økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for, at naturen fortsat kan spredes indenfor afgrænsningen.

5.3.6

I de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal spredningsmulighederne for planter og dyr søges øget gennem forbedring af eksisterende eller etablering af nye naturområder, som kan være trædesten for spredning af vilde dyr og planter.

Det øvrige landområde

5.3.7

I det øvrige landområde uden for beskyttelsesområderne for naturværdier skal beskyttede naturområder og småbiotoper i videst muligt omfang bevares, og eksisterende levende hegn, skov, diger og lign. skal som udgangspunkt bevares.

Naturværdierne skal opleves

5.3.8

Der skal tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og formidling af naturværdierne og der skal arbejdes for etablering af trampestier/stier, der giver mulighed for at vandre mellem naturområderne. Fritidsmulighederne indenfor naturområderne skal afvejes i forhold til naturens sårbarhed.

* Ved samfundsmæssige hensyn forstås såvel nødvendige trafik- og forsyningsanlæg som offentlige og private anlæg som kommunen vurderer planlægningsmæssigt velbegrundet og foreneligt med de konkrete beskyttelsesinteresser.

Rekreative anlæg kan f.eks. begrundes ud fra almene interesser ved at være alment benyttede eller offentligt tilgængelige og udfylde et samfundsmæssigt behov.

På Danmarks Miljøportal www.miljoportal.dk under arealinformation kan de registrerede beskyttede naturtyper ses. Den generelle beskyttelse betyder at et areal kan være omfattet af beskyttelsen selv om det ikke er registreret af kommunen. Det er naturtilstanden på arealet der afgør om der er tale om et beskyttet naturområde. Det er lodsejerens ansvar, at der ikke sker indgreb i beskyttede områder.

Udpegningsen af §3 områder revideres løbende af Fredensborg Kommune.

5.3 Natur

RETNINGSLINJER

Grønt Danmarkskort

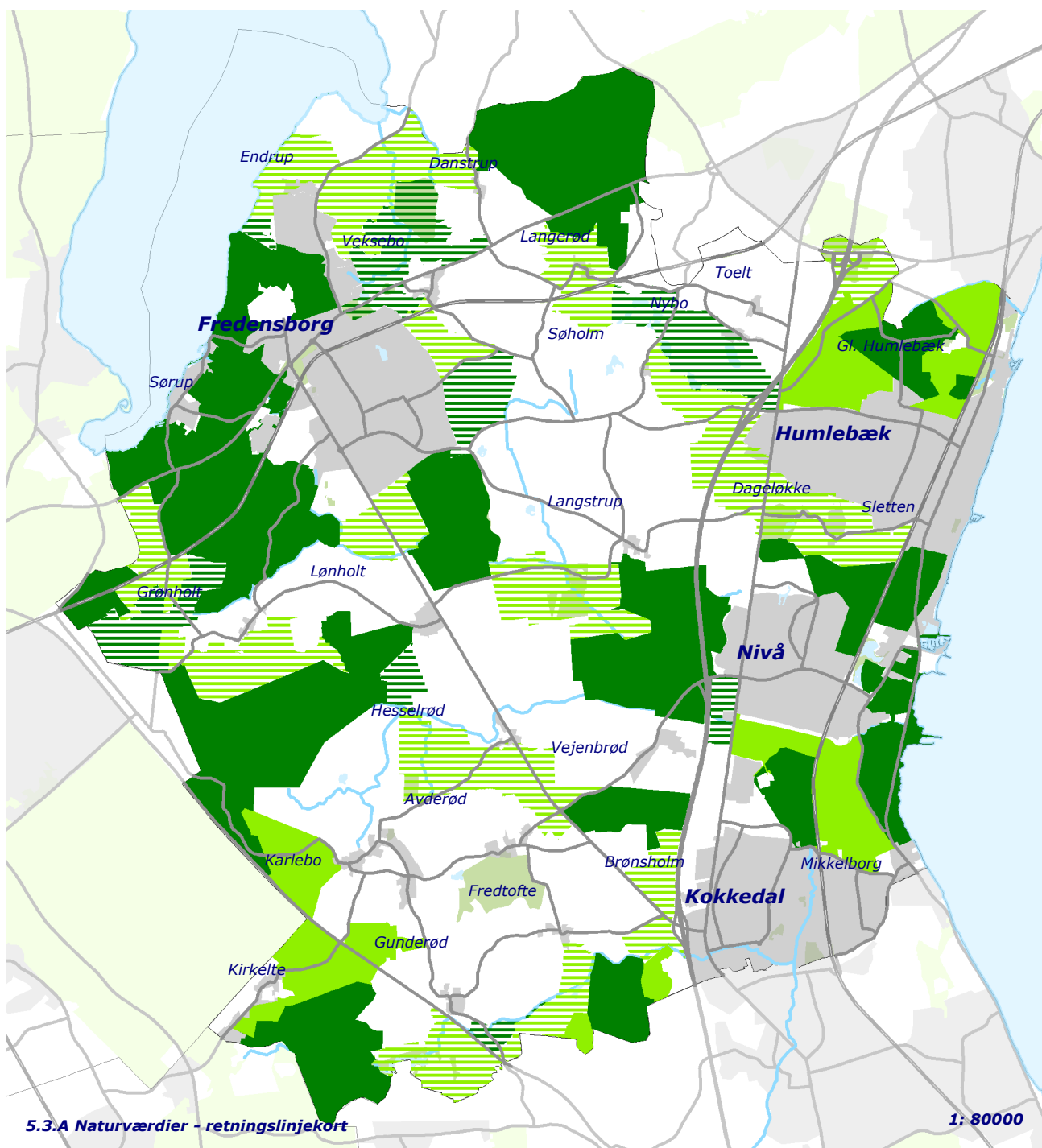
5.3.9

Grønt Danmarkskort udgøres af udpegninger for naturområder, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, som fremgår af retningslinjekort 5.3.A.

Inden for Grønt Danmarkskort vil Byrådet arbejde for at skabe mere natur og gode sammenhænge mellem eksisterende værdifulde naturområder. Indsatsen for at sikre optimale levesteder for vilde dyr og planter har særlig prioritet inden for Grønt Danmarkskort.

5.3 Natur

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

	Naturområde		Økologisk forbindelse
	Potentiel naturområde		Potentiel økologisk forbindelse

Formål med retningslinjerne

- *at beskytte og udvikle et rigt dyre- og planteliv i hele kommunen, med særligt fokus på de mest værdifulde naturområder.*
- *at beskytte og udvikle naturen, så der skabes større og mere sammenhængende naturområder, der samler kommunens natur i et naturnetværk og med forbindelser til de nærliggende kommuner.*
- *at sikre og forbedre befolkningens muligheder for alsidige naturoplevelser og arbejde for at udvikle bynære naturområder.*

Grønt Danmarkskort

Fredensborg Kommune ønsker at øge naturarealet i kommunen og styrke de særlige værdifulde naturområder. Det sker bedst ved, at naturen kan udvikle sig i tilknytning til den eksisterende natur.

For at sikre bestående naturværdier, spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv samt mulighederne for naturgenopretning, har Fredensborg Kommune udpeget et Grønt Danmarkskort. Med det grønne danmarkskort skabes mulighed for store og sammenhængende naturområder.



Lergravssø ved Nivå

De eksisterende naturværdier og potentialet for ny natur er størst omkring de store skove, som f.eks. Danstrup Hegn og Grønholt Hegn, samt de større lysåbne naturområder som Langstrup Mose og kyststrækningen mellem Nivå og Kokkedal. Disse områder er kendetegnet ved mange fund af sjældne arter og en lang kontinuitet som naturområder. Potentialet for naturværdi er ligeledes højt i de store fredninger, langs de store åer, omkring golfbanerne og i de områder med en tæt mosaik af mindre naturområder. Eksempler på sådanne områder kunne være Præstemose og Brune-mark.

Grønt Danmarkskort består af områder med eksisterende naturområder, potentielle nye naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

Naturområder er større områder, med særlig stor koncentration af værdifulde arter og naturtyper.

Potentielle naturområder er områder, der har et stort potentiale til at udvikle sig til områder med stor biologisk mangfoldighed og høj naturværdi. Områderne indeholder typisk flere særlige arter og en relativ høj biodiversitet, og er typisk beliggende tæt på naturområder.

Økologiske forbindelser er områder som fungerer som spredningskorridor for vilde dyr og planter. Det er altså arealer, hvor der i dag er tilstrækkelig med "trædesten" for naturen til, at naturen kan sprede sig.

Potentielle økologiske forbindelser er områder i det samlede naturnetværk, som med deres beliggenhed bidrager til, at der kan skabes større sammenhængende naturområder. I områderne er der i dag få trædesten for naturen, som kan bruges som afsæt til at udvikle områderne til spredningskorridorer.

Naturens sårbarhed

Vilde planter og dyr er først og fremmest sårbare over for, at deres levesteder forsvinder eller ændres, så livsvilkårene forringes. Byudvikling, nye trafik anlæg, rekreative anlæg mv. har betydet, at det åbne land er blevet indskrænket igennem mange år, og det er stadig nogle af de væsentligste faktorer, der påvirker det åbne land og naturen i kommunen. Især vandindvinding og ændrede driftsformer i landbruget har betydet store ændringer i mange naturarealers tilstand.

Naturtyper som enge og overdrev og de planter og dyr, der lever der, er gået meget tilbage, og de tilbageværende, tidligere græsningsarealer er sårbare både over for intensiv dyrkning og over for ophør af græsning, som betyder, at arealerne ligger ubenyttet hen og gror til. En del af de allerede beskyttede eller fredede naturtyper og arealer risikerer at gro til og miste deres naturmæssige værdi, med mindre der foretages naturpleje. Udledning af spildevand kan være en trussel mod havområder, søer, vandløb og moser, mens påvirkning med kvælstof og fosfor fra landbrug, trafik og industri forringer alle naturtyper.

Mange naturarealer påvirkes også, når der sker indgreb i tilgrænsende områder. Mange af de mest værdifulde naturområder, som er levesteder for sjældne planter og dyr, er sårbare over for slid og forstyrrelser fra rekreativ færdsel og anvendelse (f.eks. visse typer kær, mose og kildevæld). Ved anlæg af stier og rekreative anlæg er det derfor vigtigt at tage hensyn til naturområdets sårbarhed. I enkelte tilfælde kan det være nødvendigt helt at forbyde færdsel. I områder med ynglende fugle kan det være nødvendigt at forbyde færdsel i yngleperioden.

De forskellige plante- og dyrearter stiller meget forskellige krav til deres levesteder. Samme indgreb kan derfor påvirke nogle plante- og dyrearter positivt og andre negativt. Sårbarheden af et beskyttelsesområde er således afhængig af, hvilke arter og naturtyper det prioriteres højt at bevare det konkrete sted.

Beskyttelse

Udpegning af naturområder, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser er revideret i forhold til udpegninger i Kommuneplan 2013. Revisionen er sket på baggrund af omfattende naturregistreringer, de digitale naturkort samt indeholder områder, hvor der er rekreative værdier og et fremtidigt behov for klimatilpasning. Herudover er natura 2000 området ved Esum Sø udpeget som naturområde. Samtlige naturområder er forbundet enten med potentielle naturområder, økologiske forbindelser eller potentielle økologiske forbindelser med henblik på at sikre, at den værdifulde natur har mulighed for at sprede sig. I forbindelse med udpegning af "Grønt Danmarkskort" har der været dialog med nabokommuner, sådan at der er sikret sammenhængende naturudpegninger på tværs af kommunegrænser. De nye udpegninger omfatter et større areal end udpegningerne fastlagt i Kommuneplan 2013.

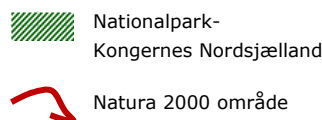
Inden for naturområderne og potentielle naturområder må der ikke gennemføres byudvikling, rekreative eller tekniske anlæg, hvis det forringer eksisterende naturområder og levesteder eller muligheden for at foretage naturgenopretning eller etablere nye levesteder. Skaden kan dog ofte mindskes ved kompenserende foranstaltninger, f.eks. faunapassager og erstatningsbiotoper. Inden for de økologiske forbindelser eller potentielle økologiske forbindelser skal eksisterende natur i form af levende hegn, diger, vandhuller, skov og lignende så vidt muligt bevares.



Orkideer ved Vejenbrødvej

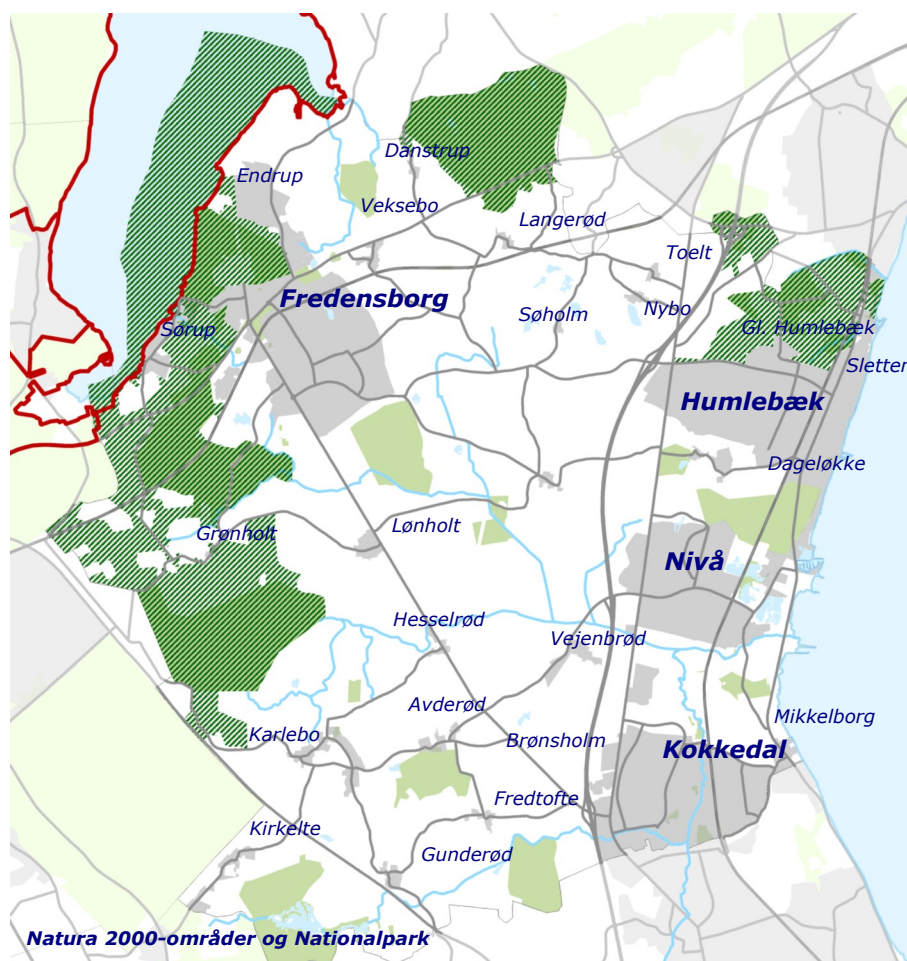
5.3 Natur

REDEGØRELSE



* Udpegningsgrundlaget for udpegningen af habitatområde nr. 190 Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov:

- Sump vindelsnegl
- Bækklampret
- Flodlampret
- Stor vandsalamander
- Kalkrige søer og vandhuller med kransålalger
- Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks
- Brunvandede søer og vandhuller
- Vandløb med vandplanter
- Overdrev og krat på mere eller mindre kalkholdig bund (* vigtige orkidélokalteter)
- Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggede skovbryn
- Kilder og væld med kalkholdigt (hårdt) vand*
- Riggær
- Bøgeskove på morbund uden kristtorn
- Bøgeskove på muldbund
- Egeskove og blandskove på mere eller mindre rig jordbund
- Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld*



I forbindelse med indgreb i naturområder og økologiske forbindelser forudsættes det, at der med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer og de lovgivningsmæssige krav vedr. naturbeskyttelse og landzoneadministration foretages en konkret vurdering af, hvilke naturtyper der berøres, deres tilstand og konsekvenserne for de berørte arter og naturtyper.

Fredensborg Kommune kan aktivt medvirke til at forbedre de biologiske værdier ved naturpleje f.eks. ved at understøtte naturplejeindsatser som græsningslaug og høslætlaug og naturgenopretning f.eks. oprensning af vandhuller. Kommunen vil derfor også tilskynde ejere af landbrugsarealer til at udnytte evt. statslige tilskudsmuligheder til f.eks. forbedring af vandhuller, skovrejsning og miljøvenlig jordbrugsdrift.

Vandindvindingen skal koordineres med naturhensyn.

Øvrig naturbeskyttelse i det åbne land

Udover Kommuneplanen er der en række andre lovgivninger, som har til formål at beskytte naturen.

Natura 2000 område

Natura 2000-områderne består af EF-habitatområder og EF-fuglebeskyttelsesområder. Områderne er et økologisk netværk af beskyttede naturområder i hele EU. Det er staten, der udpeger, overvåger og laver den overordnede planlægning samt målsætning for områderne.

I Fredensborg Kommune er området omkring Esrum Sø udpeget som habitatområde*. På baggrund af statens plan for natura 2000-området ved Esrum Sø har Fredensborg Kommune i samarbejde med Naturstyrelsen

Nordsjælland Hillerød og Gribskov udarbejdet en naturhandleplan nr. 133 Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov.

Natura 2000- områderne nyder en høj grad af beskyttelse, og indenfor områderne må der for eksempel ikke:

- Udlægges nye arealer til byzone eller sommerhusområder
- Planlægges nye større veje eller sideanlæg i form af servicestationer, materialepladser eller lignende
- Planlægges nye eller væsentlige udvidelser af andre trafikanlæg, tekniske anlæg og lignende, for eksempel lufthavne, flyvepladser, jernbaner, havne, opfyldninger på søterritoriet, luftledningsanlæg, vindmølleklynger og -parker, lossepladser og anlæg for deponering
- Udlægges nye områder til råstofindvinding på land.

Der må heller ikke planlægges for, meddeles tilladelser, dispensationer eller godkendes byggeri, anlæg eller aktiviteter, der kan påvirke områderne, hvis det kan indebære forringelser af områdets naturtyper og levesteder.

Der kan dog planlægges for projekter, som vil medfører forbedringer af naturforholdene i områderne.

Nationalpark – Kongernes Nordsjælland

Folketinget vedtog den 31. august 2016 at oprette Nationalpark Kongernes Nordsjælland.

Nationalparken er afgrænset som vist på forudgående kort og omfatter fortrinsvis statsejede arealer, store søer og skove. Disse er forsøgt forbundet over privatejede arealer.

Formålet med oprettelse af Nationalpark Kongernes Nordsjælland er at bidrage til at bevare og sikre enestående dansk natur, værdifulde landskaber og kulturhistoriske værdier. Dette sker gennem øget mulighed for tilskud til naturgenopretning samt formidling. Lovforslaget bliver således ikke fuldt op af restriktioner i forhold til de udpegede arealer. Helt konkret betyder det, at der gælder det samme lovgrundlag indenfor som udenfor nationalparken. Beboere og lodsejere i nationalparken skal derfor ikke forholde sig til nye regler eller restriktioner. Størstedelen af arealerne er dog enten beskyttede af fredninger, Natura 2000, naturbeskyttelsesloven eller udpeget i kommuneplanen som værdifuld landskab, natur eller kultur.

I Fredensborg Kommune indgår Esrum Sø, Kelleris-kilen, Danstrup Hegn, Fredensborg Slotspark, Grønholt Hegn, Grønholt og Gamle Grønholt Vang, som en del af Nationalpark udpegningen. Størstedelen af disse områder er i forvejen beskyttet af henholdsvis habitatdirektivet, fredninger samt skovloven.

Beskyttelse af visse dyre- og plantearter

I EF-habitatdirektivet er der opført en række plante- og dyrearter, der er strengt beskyttede i hele EU. Arterne kaldes i daglig tale for "bilag IV-arter eller habitatarter".

Den strenge beskyttelse omfatter både arterne og deres levesteder- også uden for beskyttede naturområder. Det betyder, at der skal tages særligt hensyn, hvis der planlægges projekter, som kan påvirke arterne eller deres levesteder.

5.3 Natur

REDEGØRELSE

Fredede dyr- og plantearter

Artsfredningsbekendtgørelsen opremser en række dyre- og plantearter, hvor drab eller indfangning er forbudt. Det kan f.eks. gælde sjældne arter som Klokkefrø, Fruesko og Hasselmus, men også mere almindelige arter som Skrubtudse, stålorm og Maj Gøgeurt. Bekendtgørelsen indeholder også en liste over dyrearter, hvor nødstedt yngel kun må plejes af bemyndigede personer eller virksomheder samt en liste over dyrearter, der ikke må konserveres, hvis de stammer fra dansk natur.

Beskyttede naturområder

Naturbeskyttelseslovens § 3 indeholder bestemmelser om en generel beskyttelse af visse naturtyper. Beskyttelsen gælder for søer, strandeng, vandløb, moser, enge og overdrev. Beskyttelsen betyder, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper. Dog kan kommunen i særlige tilfælde give dispensation, hvis indgrebet er klart naturforbedrende eller har fællesskabsinteresse, som f.eks. en motorvej eller et rensningsanlæg. Kommunens praksis er generelt restriktiv, og alle afgørelser kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Beskyttelsesordningen er ikke til hinder for, at arealernes hidtidige (lovlige) benyttelse fortsættes.

På Danmarks Miljøportal under arealinformation kan de beskyttede naturtyper ses.

Den videre planlægning

Kommunen har igangsat udarbejdelsen af en naturkvalitetsplan for kommunens natur, som baserer sig på en ny registrering af de beskyttede naturtyper i kommunen. Formålet med naturkvalitetsplanen er, at kortlægge tilstanden af naturen i kommunen, så fremtidige indsatser målrettes, og giver mest mulig natur for pengene. I kommunen arbejder vi ud fra den såkaldte "Brandmandens lov", som angiver prioritet for disse indsatser

1. Bevare det endnu uskadte, (dvs. sikre 'uspuleret' natur)
2. Reducér den skadelige påvirkning (Beskytte med bufferzoner, naturbrak,)
3. Genoprette og udvide delvist ødelagte områder (pleje)
4. Etablere nye naturområder i sammenhæng med de eksisterende.

Naturkvalitetsplan forventes vedtaget i løbet af 2017-2018.

Andre myndigheder

Sektorplaner for naturplanlægning vil nogle steder medføre inddragelse af de omkringliggende kommuner: Hørsholm, Allerød, Hillerød, Gribskov og Helsingør.

Lovgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser

Naturbeskyttelsesloven

Bekendtgørelse om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder

Miljømålsloven m.fl.

Fredensborg Kommune har efter Planloven ansvaret for i kommuneplanen at udpege områder i det åbne land med naturværdi, potentiel natur, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser. Desuden skal Fredensborg Kommune fastlægge retningslinjer, der sikrer værdierne.

Erhvervsstyrelsen og Fredensborg Kommune varetager administrationen af Naturbeskyttelsesloven, herunder offentlighedens adgang til naturen. Fredensborg Kommune foretager kortlægning af beskyttede naturtyper omfattet af lovens §3 og udarbejder sektorplaner for naturbeskyttelse samt plejeplaner for fredede arealer. Endvidere foretager Fredensborg Kommune naturgenopretning, naturpleje og naturformidling for ikke statsejede arealer. Staten udfører naturovervågning af vandmiljø og terrestrisk natur i forhold til statslige overvågningsprogrammer.

5.4 Landskab

RETNINGSLINJER

Beskyttelse af landskab

5.4.1

Beskyttelsesområderne for værdifulde landskaber og større sammenhængende landskaber fremgår af retningslinjekort 5.4.A.

Værdifulde landskaber

5.4.2

I de værdifulde landskaber skal landskabets karakter beskyttes og områderne skal friholdes for tekniske anlæg, byudvikling, spredt bebyggelse og råstofindvinding. Ændringer kan ske, når det medvirker til at genoprette/styrke landskabets karakter eller sker i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller en lokalplan.

Se i øvrigt rammerne for lokalplanlægning i det åbne land.

5.4.3

I de værdifulde landskaber må der kun gennemføres byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Alternativt skal det ske på baggrund af væsentlige samfundsmæssige hensyn. Bygninger og anlæg skal i disse tilfælde udformes og indpasses under særlig hensyntagen til landskabets karakter.

Se i øvrigt rammerne for lokalplanlægning i det åbne land.

5.4.4

I de værdifulde landskaber skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse af landskabsværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

Større sammenhængende landskaber

5.4.5

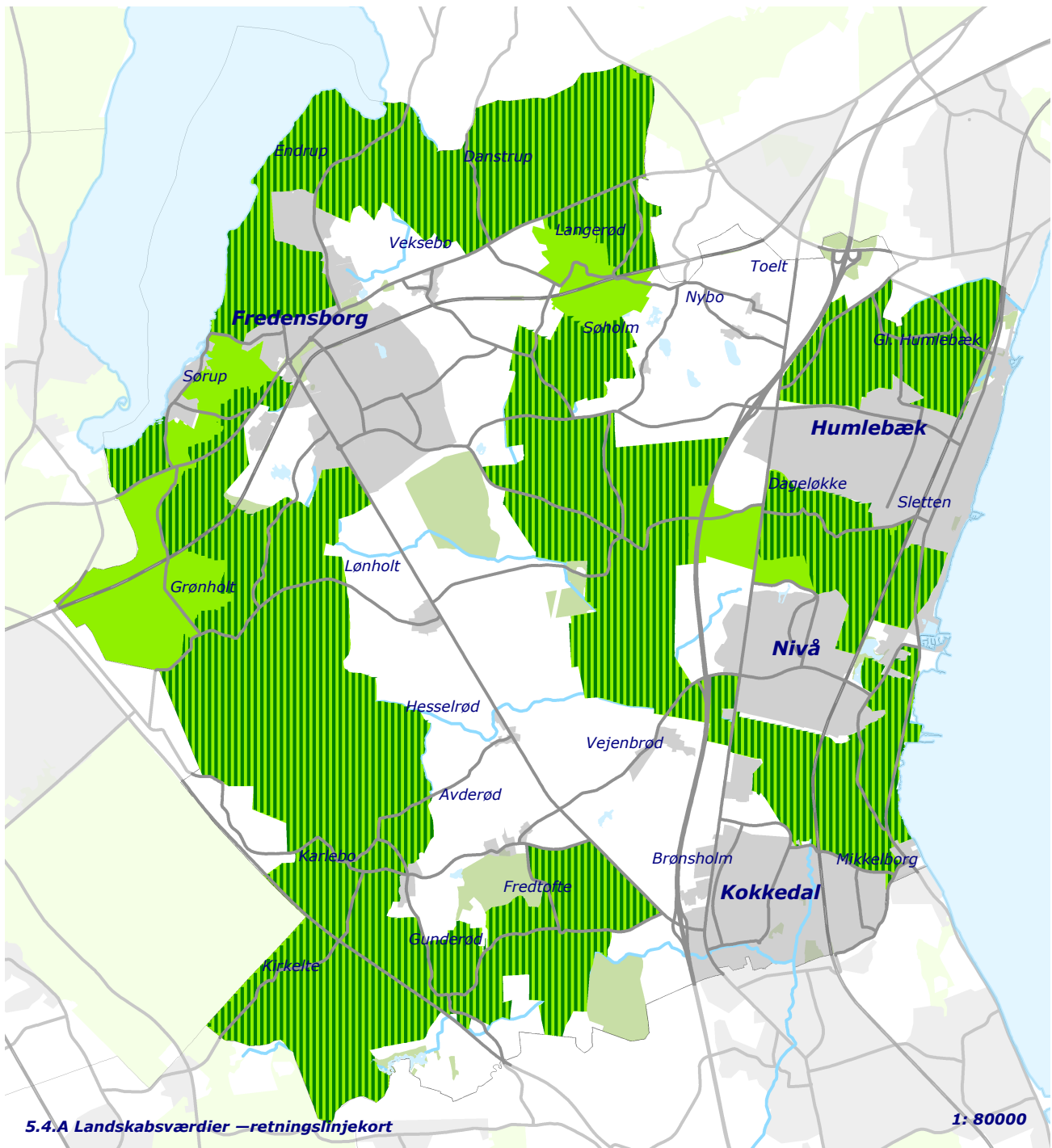
Indenfor de større sammenhængende landskaber skal beskyttelse af landskaber og kulturværdier prioriteres højt. Der må ikke etableres bebyggelse eller anlæg, der kan udgøre en væsentlig barriere for oplevelsen af de sammenhængende landskaber. Eventuelle nye bygninger og anlæg som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal etableres under særlig hensyntagen landskabets karakter, kulturhistorie samt de landskabelige sammenhænge.

Generelt for hele det åbne land

5.4.6

Landskabets karakter skal beskyttes ved at indpasse ændret arealanvendelse, tekniske anlæg og nyt byggeri under hensyntagen til landskabets karakter, identitetsgivende træk og landskabsoplevelse, herunder skala, visuelle sammenhænge samt eksisterende beplantnings- og bebyggelsesstruktur.

Se i øvrigt rammerne for lokalplanlægning i det åbne land.



Signaturforklaring



Værdifulde landskaber



Større sammenhængende landskaber

5.4 Landskab

REDEGØRELSE

Formål med retningslinjerne

- *at beskytte de egnskarakteristiske og værdifulde landskaber med afsæt i deres værdi og sårbarhed i forhold til de særlige landskabs-træk og karaktergivende elementer.*
- *at imødekomme en fortsat udvikling af landskabet til gavn for land-brug, skovbrug og fiskeri, som sker med afsæt i landskabets særlige karakter.*

Landskab

De landskabelige interesser drejer sig om landskabet, som det umiddelbart kan ses og opleves i det åbne land og på grænsen til landsbyer og byer. Nogle landskaber er varierede og sammensat af mange landskabs-elementer, f.eks. et landskab med både skove, søer, hegn og bakker. Andre landskaber er enkle med kun ét element, f.eks. en stor flad strandeng eller en langstrakt ådal.

Fredensborg Kommune består af mange forskellige områder landskabeligt set. De enkelte områder rummer forskellige landskabelige oplevelser og identitet. Det har derfor betydning at sikre mulighed for at opleve netop variationen af forskellige landskaber med tydelige egnskarakteristiske træk. Enkelte landskaber tegnes af store åbne flader med vid udsigt ud over Øresund og Esrum sø, mens en overvejende del af landskabet i Fredensborg Kommune opleves som et småbakked landskab opdelt af skove og levende hegn.

Landskabskarakterkortlægning

Formålet med landskabskarakterkortlægningen er at give et fælles sprog og en ensartet måde at beskytte landskabet på. Hensigten er at skabe grundlag for at kunne planlægge, beskytte og arbejde med den videre udvikling af landskabet på det enkelte landskabs præmis, samt under hensyntagen til erhvervslivets behov. Planlægger vi med afsæt i det enkelte landskabs karakter styrker vi det helt særlige og de stedsspecifikke kvaliteter.

I løbet af 2013 udarbejdede Fredensborg Kommune en landskabskarakterkortlægning. Den er implementeret i nærværende Kommuneplan. Udpegnings af bevaringsværdige landskaber er overordnet sammenfaldende med udpegnings i Kommuneplan 2013. Herudover udpeger nærværende Kommuneplan større sammenhængende landskaber på baggrund af landskabskarakterkortlægningen. Landskabskarakterkortlægningen er ligeledes implementeret i rammer for lokalplanlægning for jordbrugsområder, for at sikre at udvikling sker i henhold til det enkelte landskabs præmis.

Landskabet inddeles i en række landskabskarakterområder, som hver især er karakteriseret ved en række fælles karakteristika. De fælles karaktertræk er skabt af de naturgivne forhold som terræn, jordbund og natur og de kulturgivne forhold som er mange års menneskelig påvirkning. Ved at inddele landskabet i ensartede områder, bliver det nemmere at stille skarpt på, hvad der bestemmer landskabets karakter og dets værdier. Samtidig bliver det lettere at få øje på de sårbare landskaber og enklere at formulere retningslinjer og rammer, for at beskytte og styrke det enkelte område.

Det åbne land i Fredensborg kommune er inddelt i 11 landskabskarakterområder som hver har sine særlige karakteristika:

LKO 1: Langstrup Mose og Ådal

LKO 2: Nivå Bugt Strandeng

LKO 3: Lyngbæksgaard dyrkningslandskab

LKO 4: Daglekke skovlandskab

LKO 5: Kelleris herregårdslandskab

LKO 6: Langerød småbakkede dyrkningslandskab

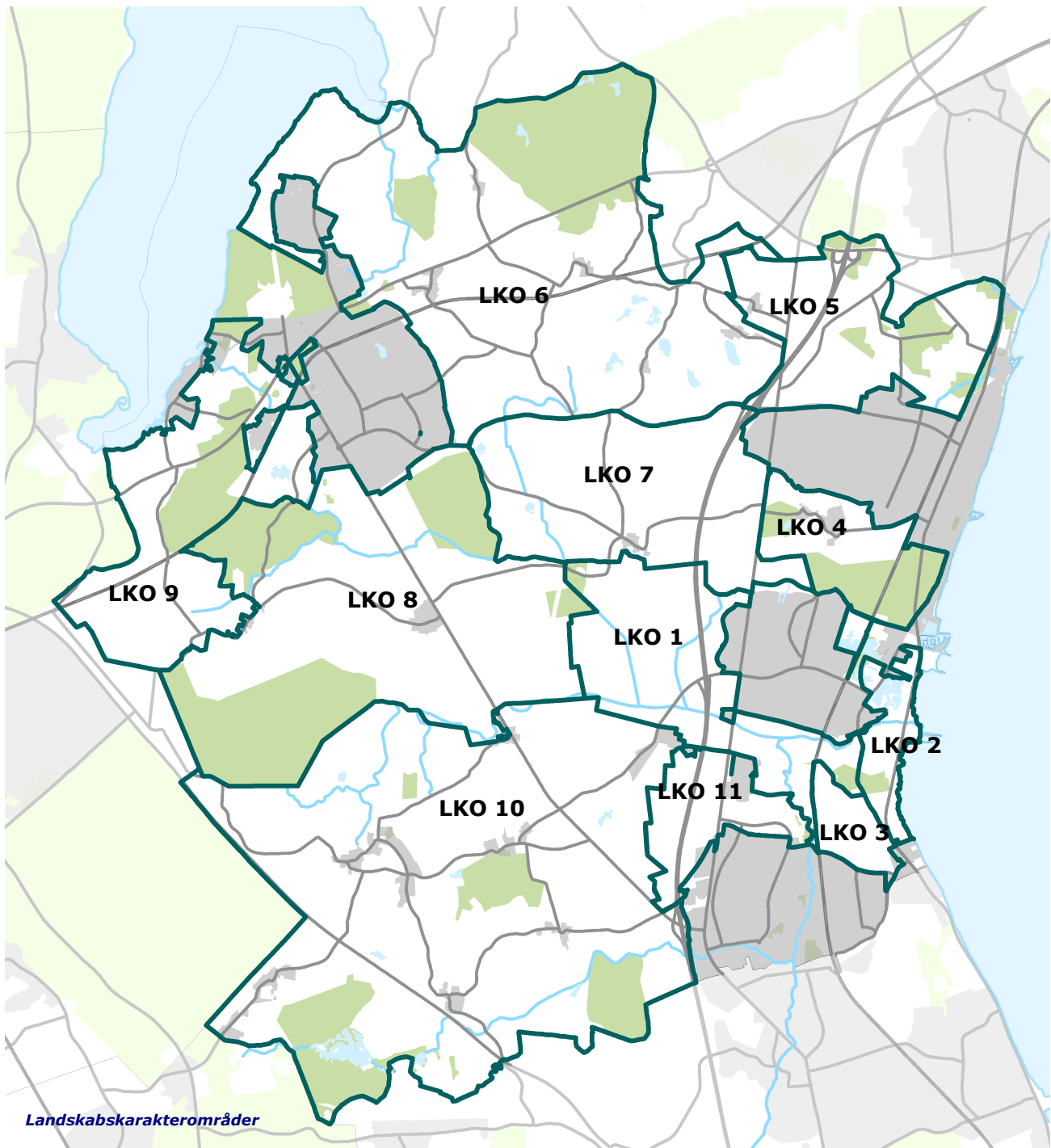
LKO 7: Langstrup bølgede dyrkningslandskab

LKO 8: Grønholt skovlandskab

LKO 9: Sørup småbakkede mosaik landskab

LKO 10: Karlebo bakkede dyrkningslandskab

LKO 11: Kokkedal fritidslandskab



Fredensborg Kommune har på baggrund af analysen fastlagt:

1. Beskyttelse af de værdifulde landskaber i det åbne land og værdifulde større sammenhængende landskaber.
2. Implementeret specifikke "spilleregler" for de enkelte landskaber i kommuneplanens rammeområder for lokalplanlægning i det åbne land.

Værdifulde landskaber

Fredensborg kommunes landskaber er forskellige. Nogle er mere værdifulde end andre, nogle landskaber er sårbare overfor selv små ændringer og andre er robuste overfor ændringer. Nogle ændringer kan også være med

5.4 Landskab

REDEGØRELSE

til at styrke kvaliteten af landskabsoplevelsen. Kortlægningen af kommunens landskaber giver et værdifuldt grundlag for at vurdere, hvordan landskaberne bedst udvikles og hvilke der er særligt værdifulde og derfor skal beskyttes.

De værdifulde landskaber skal beskyttes. Det gælder de landskaber, som har en særlig tydelig landskabskarakter. Et eksempel kan være Kelleris Herregårdslandskab med åbne marker og markante skovbryn. Her træder landskabets store skala tydeligt frem. Det gælder også de landskaber som rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder, eksempelvis områderne op mod Esrum Sø. Her skal der være særlig fokus på, hvad ændringer i landskabet vil betyde for landskabets enkelte dele, samspillet mellem dem og i særlig grad, hvordan ændringer vil påvirke udsigten over søen. De landskaber som er særligt sårbare overfor ændringer skal også beskyttes. Et eksempel kunne være Langstrups bølgede landbrugslandskab. Dette landskab er sårbart overfor indgreb som bryder rytmen af store rektangulære marklodder, en såkaldt blokudstykning fra udstykningstiden.

Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber er landskaber, der grundet geologiske dannelser, arealmæssige forhold, kulturhistorie forhold og oplevelsesmæssige forhold indgår i værdifulde sammenhænge.

De større sammenhængende landskaber i Fredensborg Kommune er udpeget på baggrund af landskabskarakterkortlægningen. De større sammenhængende landskaber omfatter udpegningen af værdifulde landskaber samt landskaber, som der skaber en værdifuld forbindelse mellem disse, eller landskaber med en særlig fortælling. Det gælder blandt andet for parforcejagtlandskabet beliggende syd for Sørup.

Indenfor de større sammenhængende landskaber skal der tages særligt vare på beskyttelsen af landskabet samt oplevelsen af de landskabelige sammenhænge. Det betyder, at der som udgangspunkt ikke må etableres bebyggelse og anlæg, som bryder væsentligt med oplevelsen af de landskabelige sammenhænge. Etablering af ny bebyggelse og anlæg som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal ske under særlig hensyntagen til landskabets karakter og værdi, landskabets kulturhistoriske fortælling samt de landskabelige sammenhænge, som ligger til grund for udpegningen.

Hvad gælder i det enkelte landskab?

Værdifulde landskaber er særligt sårbare over for indgreb, som afgørende ændrer landskabsbilledet. Store ændringer kan medføre, at forskellene mellem egnenes karakteristiske landskabstyper udviskes. Bymæssig bebyggelse, åbent beliggende industri og større fritidsanlæg ændrer ofte det omgivende landskabs karakter. Råstofgravning kan helt fjerne markante terrænformer. Tekniske anlæg som f.eks. højspændingsledninger og belysningsanlæg, oplyste skilte m.m. virker tit visuelt dominerende, selv på lang afstand. Ligesom at nye skovplantninger kan sløre egnskarakteristiske landskabstræk.

I det åbne land skal landskabskarakteren generelt fastholdes ved at ændret arealanvendelse, tekniske anlæg og nyt byggeri sker i respekt for landskabets særlige karakter. Det kan eksempelvis ske ved etablering af nordsyd gående hegnbeplantning til afskærmning af nyt byggeri, hvis dette er et særligt karaktertræk i området.

Beskyttelse af landskabskarakter

I de 11 landskabskarakterområder gælder forskellige spilleregler for, hvad og hvordan nye tiltag kan passes ind i det enkelte landskab. Det er ikke



ligegyldigt, hvordan eksempelvis en ny maskinhal placeres, udformes og evt. afskærmes. Det afhænger blandt andet af, hvordan bygninger typisk er placeret i enkelte landskab, og af om de enkelte landskabsrum typisk er store eller små. Forenklet sagt kan de store åbne landskaber ofte bedre rumme store bygninger og anlæg, mens landskaber med mange mindre bygninger, anlæg eller beplantninger bedre kan rumme yderligere et anlæg, når det bare ikke er for stort og anmassende.

For at sikre at nye anlæg og bygninger indpasses i respekt for landskabets karakter, er der på baggrund af de enkelte landskabskarakterområder fastlagt specifikke spilleregler for nye tiltag i landskabet i kommuneplannens rammer for lokalplanlægning for jordbrugsområder.

På de følgende sider er de enkelte landskabers karakterer kort beskrevet og med anbefalinger til, hvad man skal være særlig opmærksom på, når der skal ske ændringer i landskabet.

1. Langstrup Mose og Ådal
2. Nivå Bugt Strandeng
3. Lyngbæksgaard dyrkningslandskab
4. Dageløkke skovlandskab
5. Kelleris herregårdslandskab
6. Langerød småbakkede dyrkningslandskab
7. Langstrup bølgede dyrkningslandskab
8. Grønholt skovlandskab
9. Sørup småbakkede mosaik landskab
10. Karlebo bakkede dyrkningslandskab
11. Kokkedal fritidslandskab

5.4 Landskab

REDEGØRELSE



Nivå kirke



Nivå Mølle

Langstrup mose og Nivå Ådal

Landskabet i Langstrup mose og omkring Nivå Ådal er særlig oplevelsesrigt, primært i kraft af områdets særegne terræn. Den tidligere stenalderfjord skaber et sammenhængende landskabstræk, der forbinder udsigten over Øresund mod øst med en stor skålform, som mod vest bliver et fladt og lavtliggende mose- og engområde. Områdets geologiske dannelse som en ådal binder landskabskarakterområdet sammen, men skaber også store kontraster og interessante variationer. Området fremtræder i dag fortrinsvist som et rekreativt naturområde med stedvis afgræsning og rekreative anlæg. Det afspejles i beplantningen som består af en mosaik af enge, moser, overdrev samt krat og selvsåede hegn. I ådalen ligger Nivå Mølle, en tidligere vandmølle som i dag anvendes til erhverv.

Vær opmærksom på:

- At skovrejsning, tilgroning eller dyrkning af flerårige afgrøder vil forringe oplevelsen af ådalens karakteristiske åbne terræn.
- At ny bebyggelse eller anlæg vil være meget dominerende i landskabet og forringe oplevelsen af områdets særegne terræn og natur. Ådalens skrænter bør som udgangspunkt helt friholdes fra bebyggelse.
- At naturgenopretning i form af rydning af krat og afgræsning vil styrke landskabets karakter.
- At etablering af rekreative støttepunkter kan styrke oplevelsen af landskabet, hvis de placeres under hensyn til terræn og udsigter.



Nivå Kyst



Udsigt udover strandengen

Nivå Kyst og lergravslandskab

Landskabet består af en særegen kystdannelse og kulturskabte lergravssøer, hvilket i samspil skaber et ganske særligt landskab. Kyststrækningen er karakteriseret ved en barrierekystr, som er under opbygning og i konstant forandring. Kystlinjen understreges mod syd af flade strandenge, hvorfra der er udsigt udover Øresund. I landskabet har teglværksindustrien sat sine tydelige spor i form af store lergravssøer og bygningsværker, hvoraf den mest markante er Nivaagaards Teglværks Ringovn. Samspillet mellem jordens beskaffenhed og teglværksindustriens spor er således meget let aflæseligt i landskabet, hvilket bidrager til en helt unik landskabsoplevelse.

Vær opmærksom på:

- At skovrejsning eller tilgroning vil sløre områdets udsigter.
- At naturgenopretning omkring lergravssøerne vil styrke oplevelsen af områdets kulturhistorie.
- At kystsikring i form store og høje diger vil bryde med områdets udsigter over Øresund og være meget dominerende i områdets karakteristisk flade landskab om strandengene.
- At yderligere bebyggelse, større tekniske anlæg vil bryde landskabets værdifulde struktur.
- At mindre rekreative anlæg i lergravssøerne kan styrke områdets oplevelses- og rekreative værdi, såfremt det sker under hensyntagen til områdets kulturskabte terræn.

5.4 Landskab

REDEGØRELSE



Karakteristisk allébepantning



Udsigt til Lyngbæksgaard

Lyngbæksgaard bakkede dyrkningslandskab

Landskabet er karakteriseret ved et bakket højdedrag med udsigt udover Øresund. Højdedraget står i skærende kontrast til Nivå Ådal og det flade kystlandskab. Det afgrænses mod vest af kystbanen og herved skabes et tydeligt afgrænset landskabsrum. Landskabet opleves med et herregårdspræg med store åbne opdyrkede marker og indhegnede folde og med én tydelig hovedgård. Bebyggelsesstrukturen er enkel med to samlede gårdbebyggelser og mindre husmandssteder i skovbrynet. Generelt er områdets bebyggelser ældre og velholdte samt af høj arkitektonisk kvalitet. I området er der en markant gravhøj, som sammen med områdets bebyggelser tilfører landskabet tidsdybde.

Vær opmærksom på:

- At skovrejsning eller tilgroning vil sløre områdets udsigter udover Øresund.
- At større tekniske anlæg som solenergianlæg og mobilantennemaster vil forringe oplevelsen af landskabet og være meget synlige fra omkringliggende områder.
- At rekreative anlæg som ridebaner, tennisbaner, golfbaner og lignende bryder med landskabets værdifulde herregårdspræg.
- At rundhøjen er værdifuld for oplevelsen af området, og ikke bør sløres af tæt beplantning.
- At Lyngbæksgaard er bevaringsværdig både hvad angår beliggenhed, arkitektur og bebyggelsesstruktur, og at eventuel ny bebyggelse som er nødvendig for erhvervet skal opføres i tilknytning til og i harmoni med denne.



Det åbne landskab med markante skovbryn i baggrunden

Dageløkke skovlandskab

Landskabet er bakket med enkelte åbne marker omgrænset af langstrakte skovbryn. I de lavtliggende moseområder har landskabet en mosaikstruktur af beplantninger og tilgroning med krat. Området opleves med store kontraster fra de lukkede rum i skovene til de åbne markflader. Samtidig er bebyggelsesstrukturen i området sammensat af gårdbebyggelser, Dageløkke landsby, Stormosen H/F kolonihaveområde og mindre husmandssteder. Gårdbebyggelserne er generelt beliggende højt i landskabet og omgivet af åbne marker, og den øvrige bebyggelse er beliggende på mindre matrikler og omkranset af levende hegn, hvilket skaber tydelige skala-spring i området.

Vær opmærksom på:

- At naturgenopretning i form af rydning af træer og krat i de lavtliggende våde områder vil styrke oplevelsen af landskabets opbygning.
- At eventuelt nye bygninger som er nødvendige for erhvervet bør placeres i tilknytning til områdets gårdbebyggelser, som overvejende er placeret højt i landskabet.
- At der ikke bør etableres større solenergianlæg i landskabet, da disse vil bryde med landskabets karakteristiske åbne marker.
- At større rekreative anlæg som ridebaner og tennisbaner vil bryde med landskabets enkle struktur, hvis de ikke indpasses varsomt i det bakkede og enkle landskab.
- At eventuelle nye kolonihaver skal indpasses nænsomt i terrænet og omkranses af levende hegn.

5.4 Landskab

REDEGØRELSE



Humlebæk fiskerleje



Det bølgede herregårdslandskab med store levende hegn.

Kelleris Herregårdslandskab

Landskabet er karakteriseret ved et bølget herregårdslandskab opdelt af skove og levende hegn. Landskabet er enkelt og har en stor skala. Området gennemskæres af to markante infrastrukturanlæg i form af Helsingør-motorvejen og kystbanen. I landskabet opleves dette ved at området op mod motorvejsfrakørslen generelt fremstår i mindre skala. Samtidig ændrer landskabet vest for motorvejen lidt karakter. Fra en bebyggelsesstruktur domineret af en hovedgård og enkle spredte gårde til en bebyggelsesstruktur som forholder sig til landsbyen Toelt. Øst for kystbanen og Strandvejen ændrer landskabet ligeledes karakter til et rekreativt fritidslandskab skabt af beliggenheden mod kysten. Humlebæk fiskerleje har en særlig historisk betydning for dette fritidslandskab.

Vær opmærksom på:

- At landskabets skove og levende hegn i markskel er værdifulde for oplevelsen af Herregårdslandskabet.
- At landskabet er sårbart overfor flerårige afgrøder, tilgroning og yderligere skovrejsning, som vil bryde med landskabets enkle struktur.
- At områdets karakteristiske bebyggelsesmønster med enkle klynger af bebyggelse samt Krogerup som tydelig hovedgård er sårbart overfor yderligere bebyggelse og anlæg. Yderligere bebyggelse som er nødvendig for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug bør derfor placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og opføres i harmoni med denne.
- At større tekniske anlæg i området omkring Krogerup vil bryde den karakteristiske herregårdsstruktur.
- At anlæg af stier omkring Krogerup bør som udgangspunkt følge den eksisterende eller historiske hegnsstruktur. Humlebæk Fiskerleje, Krogerup Herregårdslandskab spiller en stor betydning for landskabets kulturhistoriske fortælling og herregårdsstrukturen, bygninger og karakteristiske beplantninger bør bevares.



Det småbakkede hestelandskab



Udsigt udover Esum Sø

Langerød småbakkede dyrkningslandskab

Landskabet er et småbakket landskab med mange stejle skrænter, som lokalt er geologisk interessante. Området er karakteriseret af landbrugsdrift og hesteavl samt et større skovområde. Landskabet fremstår overvejende i lille skala og komplekst med mange enkeltelementer i form af mindre husmandssteder, levende hegn, små skove, mindre søer og folde. Området op mod Esum Sø fremstår dog mere åbent og enkelt og har stedvis vidde udsigter ud over søen. Omkring områdets landsbyer Veksebo, Damstrup, Søholm, Nybo og Langstrup kan spor i form af levende hegn fra udskiftningen stadig stedvis opleves.

Vær opmærksom på

- At rydning af beplantning mod Esum Sø vil styrke oplevelsen af landskabet, ligesom at der ikke bør rejses yderligere skov i området op mod Esum Sø.
- At landskabet er sårbart overfor store bebyggelser, pga. landskabets lille skala, såfremt der skal etableres nye større driftsbygninger bør de tilpasses terrænet og samspil mellem ny og eksisterende beplantning.
- At landskabets lille skala er sårbart overfor større anlæg, som arealmæssigt optager meget plads eller indebærer større plane flader, da dette vil bryde med landskabets lille skala og småbakkede terræn.
- At hegning af hestefolde har en stor betydning for oplevelsen af landskabet.

5.4 Landskab

REDEGØRELSE



Markfladen opdeles af levende hegn etableret på lige linjer



Udsigt udover det blokudskiftede landskab

Langstrup bølgede dyrkningslandskab

Landskabet er et bølget landbrugslandskab med en meget tydelig blokudskiftning i form af ensartede rektangulære marklodder afgrænset af hegn. Bebyggelsesmønsteret er meget enkelt og består næsten udelukkende af mellemstore gårdbebyggelser beliggende ude på marken. Landskabet fremstår overvejende som et åbent landskab med store vidde kig udover markerne. I den nordlige del af landskabet er marklodderne dog generelt mindre end i den øvrige del af landskabet, og det bidrager til et lidt mere lukket landskab. Landskabet gennemskæres af Helsingør Motorvejen, og øst for motorvejen ændrer markstrukturen sig fra en orientering nord syd til at orientere sig øst vest, men oplevelsen af et åbent landskab med et entydigt bebyggelsesmønster er intakt.

Vær opmærksom på

- At landskabet er sårbart overfor tilgroning, skovrejsning eller flerårige afgrøder, der vil bryde rytmen af rektangulære marklodder og åbne karakter.
- At ny bebyggelse som er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri bør placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, for at understøtte strukturen med gårde beliggende ude på markerne.
- At landskabet er sårbart over for større faste anlæg som ridebaner, da det vil bryde med den let genkendelige struktur. Såfremt disse etableres bør det ske under særlig hensyntagen til områdets levende hegn, og ridebanerne bør som udgangspunkt ikke afgrænses af nye levende hegn.
- At områdets åbne og enkle struktur er sårbart overfor indhegninger, som bryder med områdets udskiftningsstruktur.
- At større solenergianlæg vil virke meget dominerende i landskabet, og bryde med områdets let genkendelige udskiftningsstruktur.
- At områdets udskiftningsstruktur i form af bebyggelsesstruktur og levende hegn så vidt muligt bør bevares.



Udsigt udover det småbakkede landskab

Sørup småbakkede dyrkningslandskab

Landskabet er karakteriseret ved et småbakket landbrugslandskab i lille skala skabt af husmandsteder, mange levende hegn, hestefolde, små søer og skove. Den nordlige del af landskabet er beliggende ud mod Esrum Sø, men søen fremstår ikke synlig fra vejene pga. træer og levende hegn. Området indgår som en del af UNESCO verdens kulturarv "Parforcejagtlandskabet i Nordsjælland". Dette kan aflæses i landskabet i form af tre lige linjer, der gennemskærer landskabet. De to af linjerne er fortsat i brug som veje, henholdsvis Grønholtvangen, Mosegårdsvej og Jagtvej. Mosegårdsvej er blevet nedlagt, men den lige linje kan stadig aflæses på luftfotos af området.

Vær opmærksom på

- At rydning af beplantning mod Esrum Sø vil styrke oplevelsen af landskabet ligesom at der ikke bør rejses yderligere skov i området.
- At landskabet er sårbart overfor store bebyggelser, pga. landskabets lille skala, såfremt der skal etableres nye større driftsbygninger bør de tilpasses terrænet og samspil mellem ny og eksisterende beplantning skal visuelt skærme de store bebyggelser.
- At det småbakkede landskab er sårbart overfor større og plane anlæg, som tennis- og ridebaner. Såfremt disse etableres bør det ske under stor hensyn til terrænet.
- At levn fra parforcejagtlandskabet i form af de tre lige veje er værdifulde og skal bevares ligesom at der bør værnes om udsyn til disse veje. Den ene vej er ikke længere farbar og denne kan med fordel understøttes af linjer med træerækker.

5.4 Landskab

REDEGØRELSE



Den store åbne markflade afgrænset af skov



Udsigt udover den åbne markflade til Grønholt kirke

Grønholt skovlandskab

Landskabet er et småbakket og let bølget landskab, som præges af store skove. Skovenes lange og markante skovbryn indrammer åbne marker med afgrøder og hestefolde. I området markerer alléer enkelte steder områdets veje. Grønholt landsby fremstår velbevaret og udskiftningen af landsbyen kan stadig anes i landskabet i form af velbevarede levende hegn. Kongevejen gennemskæres landskabet i nord sydlig retning. Oplevelsen af landskabet fra Kongevejen begrænses flere steder af levende hegn, som er etableret langs med Kongevejen. Dette bryder udsigterne udover det varierede landskab, som tidligere har været Kongevejens helt særlige karakteristika.

Vær opmærksom på

- At områdets store skove og alléer er værdifulde for oplevelsen af landskabet og bør som udgangspunkt bevares.
- At naturgenopretning af moseområderne beliggende i kanten af skovbrynene vil styrke oplevelsen af landskabet.
- At Kongevejen så vidt muligt bør friholdes fra tæt hegnbeplantning samt faste hegn, sådan at landskabets varierende karakter kan opleves fra vejen.
- At landskabet er sårbart overfor større tekniske anlæg som solenergianlæg, som vil virke meget dominerende i de åbne landskabsrum mellem skovene.
- At det småbakkede og let bølgede landskab er sårbart overfor større og plane anlæg, som tennis- og ridebaner.
- At nye levende hegn, som ikke følger udskiftningsstrukturen vil bryde med landskabets åbne karakter.



Udsigt til Karlebo Mølle

Karlebo bakkede dyrkningslandskab

Landskabet er et småbakket dyrkningslandskab som stedvis præges af hestefolde. Området er udpeget som regionalt geologisk interesseområde pga. de istidsaflejringer i form af enkelte og sammenvoksede fladbakker, som er lokaliseret omkring Karlebo og Gunderød. Landskabet veksler mellem vidtstrakte åbne udsigter og mindre halvlukkede rum. I de åbne landskabsrum fremstår områdets helt særegne terræn meget tydeligt. Landboreformernes ændring af landskabet i form af udskiftningerne i 1700-1800 tallet afspejles tydeligt omkring områdets landsbyer, Karlebo, Avderød, Gunderød og Fredtofte. Bebyggelsesmønsteret er betinget af, at området har et varieret udskiftningsmønster. Avderød, Gunderød og Fredtofte er overvejende stjerneudskiftet, hvilket betyder at gårdene fortrinsvis er beliggende inde i landsbyerne. Karlebo er primært blokudskiftet med få gårde beliggende inde i landsbyen og mange gårde beliggende ude på markerne.

Vær opmærksom på

- At oplevelsen af det småbakkede landskab og fladbakkerne vil blive styrket ved naturgenopretning i form af rydning af skov og krat i tilknytning til vandhuller, mergelgrave samt i moser, enge og overdrev.
- At der som udgangspunkt ikke bør rejses yderligere skov i området. Det gælder særligt for området omkring landsbyerne Karlebo, Avderød, Fredtofte og Gunderød, samt i området op mod Store Dyrehave, hvor udskiftningsstrukturer samt Store Dyrehaves markante skovbryn vil blive sløret.
- At bebyggelse som er erhvervsmæssig nødvendig for driften af landbrug skal placeres i tilknytning til gård. Store bygningsanlæg som ride- og maskinhaller bør placeres lavt i terrænet og bør delvist afskærmes af beplantning enten ved at forstærke hegn i markskel eller ved plantning af grupper af træer.
- At større faste og plane rekreative anlæg som ridebaner skal indpasses nænsomt i terrænet placeres i tilknytning til gårdbebyggelse.
- At udskiftningsstrukturen og vejstrukturen omkring Avderød, Fredtofte, Karlebo og Gunderød er meget intakt og der skal tages særligt hensyn til de kulturhistoriske strukturer, når der etableres ny bebyggelse.

5.4 Landskab

REDEGØRELSE



Udsigt fra Brønsholm Kongevej mod vandtårnet mellem Kokkedal og Nivå

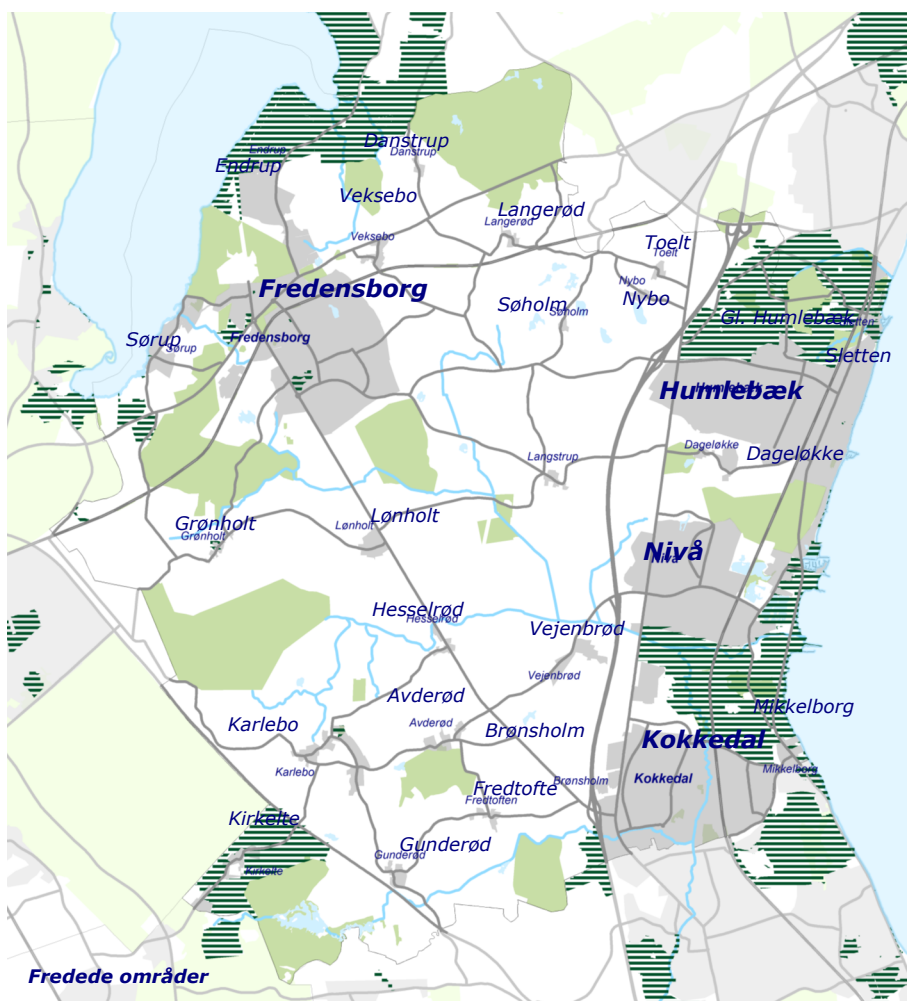
Kokkedal fritidslandskab

Det er oprindeligt et småbakket landskab som i høj grad er sløret af golfbanen vest for Helsingør motorvejen, tekniske anlæg (vandtårn og genbrugsplads) vest for Kongevejen, industrikvarteret og idrætsanlægget Karsemosegård ved Møllevej samt tennisbanerne ved Græstedgård.

De store arealkrævende idræts- erhvervs- og tekniske anlæg er omkranset af beplantning, der er med til at sløre det oprindelige landskab.

Vær opmærksom på:

- At der ved evt. udbygning af eksisterende anlæg er særlig opmærksomhed på overgangszoner til Usserød Ådal og Nivå Ådal.
- At der ved evt. udvidelse af Nivå golf arbejdes bevidst med overgangszonen til karakterområdet Langstrup Mose og Ådal og beliggenheden indenfor kystkilen.
- At der i forbindelse med evt. byafgrundingen ved Holmegårdsvej sker en arkitektonisk bearbejdning, der sikre en bykant, der åbner og integrere sig med landskabet.



Øvrig beskyttelse

I Fredensborg Kommune er flere områder i det åbne land fredet. Der er udarbejdet selvstændige retningslinjer i form af fredningskendelser for hver enkel fredning. Fredningsnævnet er myndighed på fredninger.

Den videre planlægning

På baggrund af den gennemførte analyse af landskabet skal der udarbejdes en samlet strategi for kommunens landskaber.

Andre myndigheder

Med baggrund i landskabskarakteranalysen vil de omkringliggende kommuner - Hørsholm, Allerød, Hillerød og Helsingør - blive inddraget i strategien, så der er overensstemmelse mellem forvaltningen af de landskaber som går på tværs af kommunegrænsen.

Lovgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser

Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at udpege områder i det åbne land, som rummer beskyttelsesinteresser på grund af særlige landskabsværdier. Desuden skal Fredensborg Kommune fastlægge retningslinjer, der sikrer værdierne. Kommune har endvidere ansvar for i overensstemmelse med planloven at sikre det åbne lands bevaringsværdier, f.eks. landskabstræk, gennem kommune- og lokalplanlægning og landzoneadministration.

5.5 Geologi

RETNINGSLINJER

Beskyttelse af geologiske værdier

5.5.1

Beskyttelsesområderne for geologiske værdier fremgår af retningslinjekort 5.5.A.

5.5.2

Inden for de udpegede beskyttelsesområder må der ikke inddrages arealer til byudvikling, friluftsanlæg, skovrejsning, råstofindvinding og jorddeponering, hvis det forringer den geologiske værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette værdien. Eventuelle ændringer skal være begrundet i væsentlige samfundsmæssige hensyn, og må ikke forringe oplevelsen af de geologiske værdier.

5.5.3

Indenfor områder udpeget som nationalt geologisk interesseområde eller regionalt interesseområde må der som udgangspunkt ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m.

5.5.4

Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af de geologiske værdier.

5.5.5

Inden for beskyttelsesområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af de geologiske værdier. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

De enkelte delområder

Nationalt geologisk interesseområde: 225 - Nivå

5.5.6

De dynamiske kystprocesser ved Nivå-bugten skal så vidt muligt forløbe uhindret.

Regionalt geologisk interesseområde: 225 - Nivå

5.5.7

Eksisterende profiler i Nivå-leret skal så vidt muligt holdes åbne og tilgængelige. Ligesom at landskabet omkring den tidligere stenalderfjord i Nivå-dalen og i Langstrup Mose skal så vidt muligt holdes åbent.

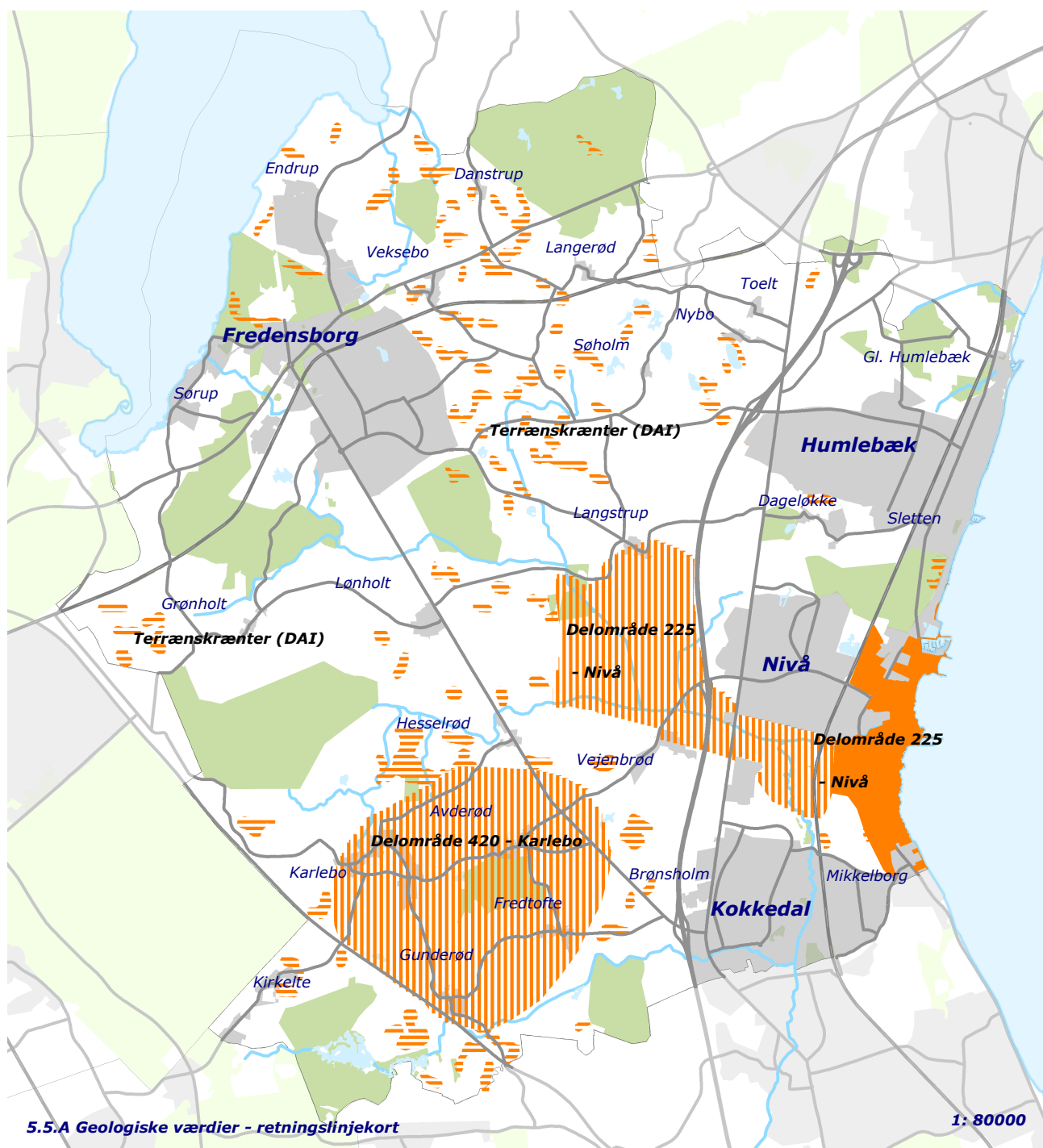
Regionalt geologisk interesseområde: 420 - Karlebo

5.5.8

Dødislandskabet omkring landsbyen Karlebo med fladbakker, deres indbyrdes overgange og sammenhæng må ikke sløres.

5.5.9

Eksisterende lerprofiler i leraflejringerne ved Donse Dam i Tokkekøb Hegn skal så vidt muligt holdes åbne og tilgængelige.



Signaturforklaring

- Nationalt geologisk interesseområde
- Regional geologisk interesseområde
- Lokalt geologisk interesseområde

Formål med retningslinjerne

- at bevare de områder og lokaliteter, hvor der er særlig mulighed for at opleve landskabets geologi og dannelse.

Nuværende forhold

Udpegningen baserer sig på By- og Landskabsstyrelsens udpegning og herudover har Fredensborg Kommune valgt at medtage terrænskrænter som lokale interesseområder for geologi.

Nationalt og regionalt geologisk interesseområde nr. 225 - Nivå

Landskabet og aflejringerne i Nivå området illustrerer tre faser af Øresundskystens udvikling fra slutningen af istiden frem til i dag.

I istidens slutning blev teglværksleret ved Nivå aflejret i en isfyldt havbugt i det nordlige Øresund.

Under stenalderhavets høje vandstand trængte saltvand ind i Nivå-dalen, hvor Langstrup Mose blev en lavvandet brakvandsfjord. Talrige bopladser fra denne tid er påvist ved fjordens kyster. Stenalderfjorden er et værdifuldt landskabselement og har et betydeligt forskningspotentiale i samspillet mellem arkæologi og geologi.

Den nuværende kyst i bunden af Nivå Bugt er under udvikling mod en barrierekyst svarende til situationen ud for Vallensbæk-dalen før anlægget af Køge Bugt Strandpark. Nivåbugten er typelokalitet for flade østvendte kyster i Danmark med begrænsede mængder af løse materialer og lav bølgeenergi, bugten er tillige Sjællands eneste kyst af denne type.

Regionalt geologisk interesseområde nr. 420 - Karlebo

Omkring Karlebo findes en gruppe fladbakker omgivet af et småbakket morænelandskab. Størst er grusbakken Smidsbjerg med en højde på 58 meter o. h. En gruppe sammenvoksede fladbakker ved Karlebo Kirke er derimod opbygget af smeltevandsler. Bakkerne er aflejret i forbindelse med afsmeltningen af Den Ungbaltiske Is. Ved Donse Dam i det nærliggende Tokkekøb Hegn findes der profiler i tilsvarende senglaciale, stenfri leraflejringer. De store fladbakker er fremtrædende landskabselementer, der tydeligt afspejler deres oprindelse som issøaflejringer. De tilknyttede leraflejringer illustrerer bl.a. sedimenternes råstofpotentiale.

Lokale geologiske interesseområder

Flere steder i kommunen er karakteriseret ved forløb af markante terrænskrænter*. Terrænskrænterne giver et markant landskab og rummer naturmæssige værdier i kraft af deres tørre miljø. Skrænterne ønskes fastholdt som et karakteristisk træk i det åbne land.

Hvad er værdierne sårbare overfor?

Områder med geologiske interesser er især sårbare over for visuelle ændringer, som fjerner eller slører landskabets oprindelige former. Det drejer sig først og fremmest om ødelæggelse ved bortgravning, råstofindvinding eller terrænreguleringer og jorddeponering mv., som ændrer karakteristiske oprindelige landskabsformer. Men de geologisk værdifulde områder er også sårbare over for dominerende eller forstyrrende bebyggelse og anlæg, tilplantning med skov, juletræskultur o.l., naturlig tilgroning med krat og træbevoksning samt dræning, der ændrer jordlagsstrukturen.

* Skrænternes afgrænsning svarer til DAI databasens afgrænsning.

Hvordan tages hensyn til værdierne?

Inden for de udpegede geologiske beskyttelsesområder må der som hovedregel kun opføres bygninger og nye anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller bygninger og anlæg, som ikke slører eller forringer oplevelsen af de særlige landskabsdannelser. Der kan normalt ikke gives tilladelse til råstofgravning, terrænregulering eller større beplantninger. En analyse ud fra de særlige og karakteristiske geologiske landskabstræk, terrænforhold og udsigtsforhold bør indgå i den konkrete vurdering af placering og udformning af evt. nye bygninger, anlæg eller andre indgreb, så de ikke virker dominerende eller forstyrrende. I råstofindvindingsområder bør der så vidt muligt som led i råstofgravningen og efterbehandlingen løbende efterlades og vedligeholdes geologiske profiler, så istidens dannelsesprocesser og lagserier kan studeres.

Nationalt og regionalt geologisk interesseområde nr. 225 - Nivå

- Det vil være værdifuldt, at de få eksisterende profiler i Nivå leret holdes åbne og tilgængelige.
- Det er vigtigt, at landskabet omkring den tidligere Stenalderfjord i Nivå Dalen og Langstrup Mose fastholdes åbent.
- Det skal tilstræbes, at de dynamiske kystprocesser i Nivåbugten, fx erosion, pålejring og periodiske oversvømmelser, kan forløbe uhindret.

Regionalt geologisk interesseområde nr. 420 - Karlebo

- Det er vigtigt, at dødislandskabet med fladbakkerne, deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres, men fremtræder klart.
- Det er værdifuldt med profilet i leraflejringerne.

Den videre planlægning

Lokalplanlægning indenfor beskyttelsesområderne for geologiske værdier bør sikre, at oplevelsen af de geologiske værdier ikke sløres.

Andre myndigheder

Naturstyrelsen udpeger de nationale geologiske interesseområder.

Lovgrundlag*Planlovens landzonebestemmelser*

Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at udpege områder i det åbne land, som rummer beskyttelsesinteresser på grund af særlige landskabs-, natur- og kulturværdier. Desuden skal Fredensborg Kommune fastlægge retningslinjer, der sikrer værdierne.

Fredensborg Kommune har endvidere ansvar for i overensstemmelse med planloven at sikre det åbne lands bevaringsværdier, f.eks. bebyggelse, landskabstræk og natur gennem kommune- og lokalplanlægning og landzoneadministration.

5.6 Skovrejsning

RETNINGSLINJER

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skove er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §17, skovbyggelinjer.

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove.

Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Skovbyggelinjer samt yderligere information herom kan også ses på Danmarks Miljøportal www.miljoportal.dk under arealinformation.

Skovrejsning generelt

5.6.1

Skovrejsningsområderne, negativ og neutralområderne fremgår af retningslinjekort 5.6.A.

Skovrejsningsområder

5.6.2

De udpegede skovrejsningsområder (positivområderne) ønskes tilplantet med skov.

Områder hvor skovrejsning er uønsket

5.6.3

Inden for de områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområderne) må der ikke plantes skov.

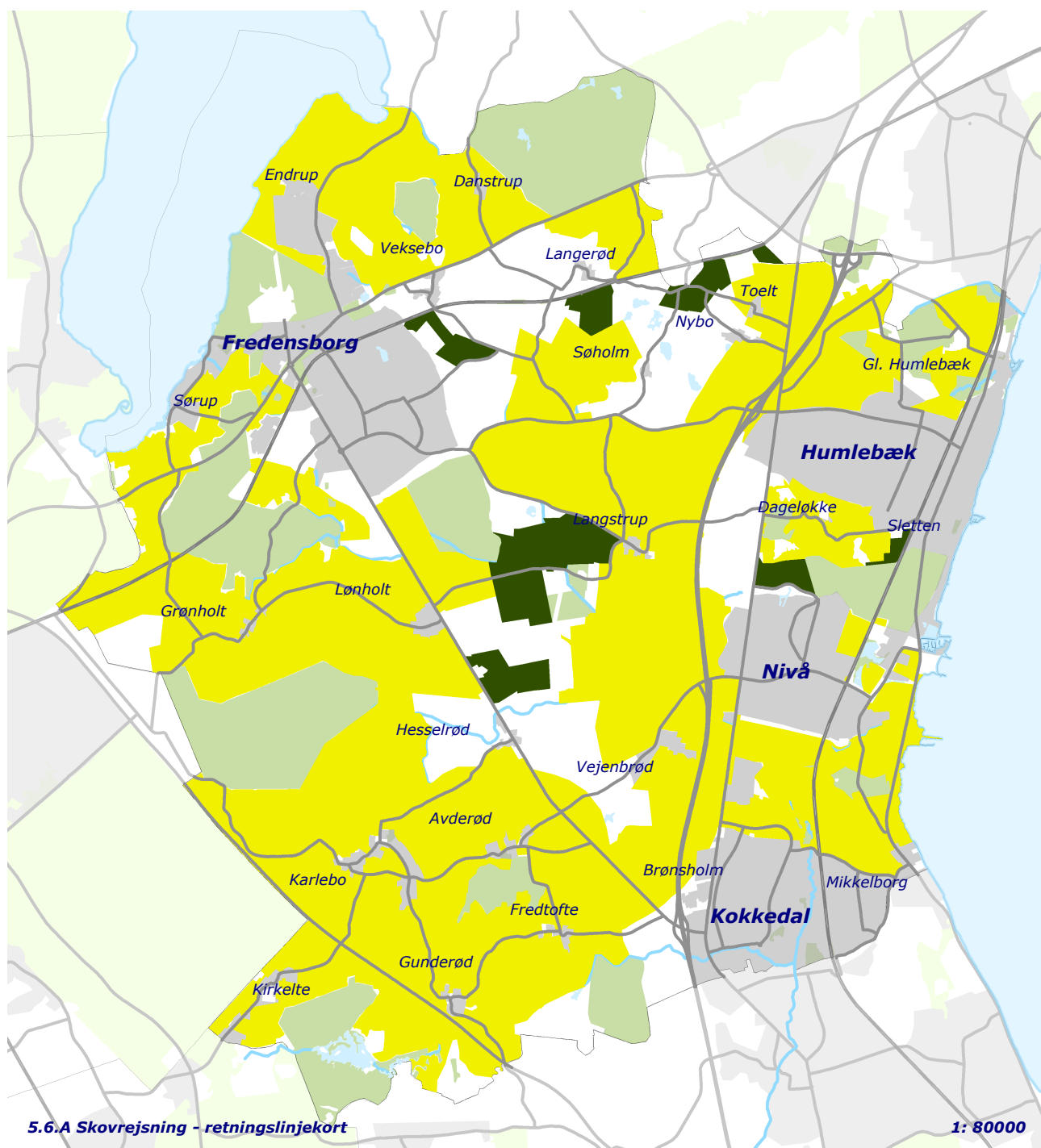
Øvrige områder

5.6.4

Inden for det øvrige landområde (neutralområderne) kan der plantes skov.

5.6 Skovrejsning

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- Skovrejsningsområder
- Områder hvor skovrejsning er uønsket

5.6 Skovrejsning

REDEGØRELSE

Formål med retningslinjerne

- *at områder til skovrejsning prioriteres som middel til at sikre grundvands- og drikkevandsressourcer, fremme biodiversiteten og spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv samt øge mulighederne for friluftsoplevelser omkring byområderne.*
- *at områder, der rummer værdier på grund af landskabelige, geologiske, kulturhistoriske og biologiske interesser, der ikke er forenelige med skovrejsning, friholdes for skovtilplantning.*

Nuværende forhold

Fredensborg Kommune er skovrig. Hovedparten af skovene forvaltes af Naturstyrelsen Hovedstaden. Karakteristisk for skovene i Fredensborg Kommune, er at der er tale om mindre løvskove med en stor artsrigdom. Flere af skovene er bynære og har en god publikumssøgning.

Hoveddelen af de bynære skove ligger omkring Fredensborg. Det drejer sig om Fredensborg Slotspark, Gammel Grønholtvang, Knurrenborg Vang og Endrup Hegn. Nord for Humlebæk ligger flere småskove ved Krogerup. Mellem Humlebæk og Nivå ligger Lave skov, hvor der i den forrige planperiode er blevet plantet yderligere skov af Skov- og Naturstyrelsen. Vest for Kokkedal ligger Stasevang sammen med fritidsområdet Fredtoften.

I landområdet grænser Danstrup Hegn op til den nordlige kommunegrænse hvor der er forbindelse til et større skovområde ved Gurre Sø. I den vestlige del af kommunen ligger Grønholt og Kirkelte Hegn i umiddelbar tilknytning til de store sammenhængende skovområder omkring Store Dyrehave og Gribskov. Ved Auderød er der i forrige planperiode etableret en mindre skovrejsning på privat initiativ.

Definition af skovrejsning

Skovrejsning er ny skov, som rejses på landbrugsjord. Der plantes hovedsageligt løvskove med danske hjemmehørende træarter som eg, bøg, ask og mange buske. Nåletræer plantes mest for variationen, vildtets og for frøforsyningens skyld. I mange skovrejsningsprojekter genoprettes småbiotoper som vandhuller og græsningsarealer, og der bliver lagt vægt på den landskabelige indpasning, f.eks. understregning af terrænet samt hensyn til flotte udsigter mv.

Skovene bør være varierede, tilpas store og tilgængelige, således at de kan udgøre gode friluftsområder for befolkningen og samtidig være levesteder for planter og dyr. De nye skove bør have en udformning, der understreger og værner om egnskarakteristiske landskabstræk og vigtige kulturhistoriske spor og kulturmiljøer. Driften af skovene bør tage hensyn til grundvandsinteresserne ved at undgå brug af pesticider og gødning samt ved primært at bestå af løvskov. Det sidste skyldes, at specielt nåleskov kan medføre forsurening af jorden, hvilket er et problem i forhold til frigivelse af metaller til grundvandet. Desuden er grundvandsdannelsen mindre under skove end under agerjord. Dette gælder specielt for nåleskov, idet fordampningen fra de stedsegrønne nåleskove er større end fordampningen fra de løvfældende skove.

Udpegningstyper

Udpegningerne af skovrejsningsområderne er inddelt i 3 områdetyper:

- Skovrejsningsområder
- Områder hvor skovrejsning er uønsket
- Øvrige områder

Udpegningerne er revideret i forhold til udpegninger i Kommuneplan 2013. Dette er sket på baggrund af en landskabskarakterkortlægning samt naturregistreringer. Revisionen har betydet, at der er udpeget lidt flere skovrejsningsområder, og samtidig er der udpeget flere områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Skovrejsningsområder

De områder som er skovrejsningsområder, er områder, hvor skovrejsning er foreneligt med landskabets karakter. Samtidig er enkelte af områderne udpeget som økologiske forbindelser eller potentielle økologiske forbindelser. I disse områder er det vurderet, at skovrejsning kan bidrage til at styrke området, som værdifuld økologisk forbindelse for planter og dyr. Andre områder er udpeget som skovrejsningsområder, fordi de har potentiale til at blive et værdifuldt rekreativt landskab for et af bysamfundene.

Uanset at et område er udpeget som skovrejsningsområde, gælder det, at Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttelse af naturområder og fortidsminder mm. samt evt. fredninger skal overholdes. Mange arkæologiske levn under pløjearealet er sårbare overfor dybdepløjning, grubning og tilplantning. Tilplantningsplanerne fremsendes til det lokale museum, Museum Nordsjælland, der om nødvendigt kan foretage undersøgelser af sårbare arkæologiske forekomster. Der er afsat midler hertil via Museumsloven.

Områder hvor skovrejsning er uønsket

I de områder, hvor skovrejsning er uønsket, er baggrunden for at udpege arealerne at sikre kirke- og mølleomgivelser og værdifulde kulturmiljøer. Desuden er der enkelte landskaber, hvor landskabets væsentlige karaktertræk er store åbne landskabsrum. Her vil skovrejsning bidrage til at sløre landskabets karakter, hvorfor disse områder er udpeget som uønsket skovrejsningsområder. Enkelte områder indeholder særlige naturværdier, som betingelserne for naturen er lysåbne arealer. Disse områder er ligeledes udpeget, som områder, hvor skovrejsning er uønsket. Der er ligeledes taget hensyn til lavbundsområder, hvor hensynet til geologiske interesser er uforeneligt med skovrejsning. Der er også taget hensyn til dyrkningsjorde af høj kvalitet. Transportkorridoren er ligeledes udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket.

I områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes egentlig skov på landbrugsejendomme. I særlige tilfælde kan der gives dispensation.

Øvrige områder

I de øvrige områder kan der rejses skov. Områderne er karakteriseret ved at skovrejsning ikke er i modstrid med landskab-, natur- eller kulturinteresser, men det vurderes samtidig ikke, at skovrejsning vil være særligt gavnligt for natur- eller friluftsinteresserne.

Den videre planlægning

De udpegede skovrejsningsområder og de potentielle skovrejsningsområder kan revideres og implementeres i løbet af planperioden i overensstemmelse med de statslige vandplaner og kommunale handleplaner samt øvrige sektorplaner, herunder naturstrategi, naturstrategi og landskabskarakterkortlægning.

En revision vil kræve et kommuneplantillæg. Ifølge VVM-reglerne skal konkrete skovrejsningsprojekter screenes.

5.6 Skovrejsning

REDEGØRELSE

Andre myndigheder

Revision af skovrejsningsområder skal koordineres med nabokommuner.

Lovgrundlag

Planloven

Skovloven

Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for at udpege områder, som ønskes tilplantet med skov på grundlag af en afvejning i forhold til de øvrige areal- og miljøinteresser og rekreative hensyn i det åbne land. Tilsvarende har kommunen ansvaret for at udpege områder, hvor tilplantning med skov er uønsket af landskabelige, kulturhistoriske eller andre grunde.

5.7 Regional Skovkile

RETNINGSLINJER

Den regionale skovkile

5.7.1

Den regionale skovkile fremgår af retningslinjekort 5.7.A.

5.7.1

En Regional Skovkile på tværs af grænserne mellem Allerød, Fredensborg og Hillerød kommuner skal sikre sammenhængende bynære grønne rekreative områder i den ydre del af Hillerødfingeren i Hovedstadsområdet. Tokkekøb Hegn, Store Dyrehave og den sydlige del af Gribskov skal være kerneområder i Skovkilen.

5.7.2

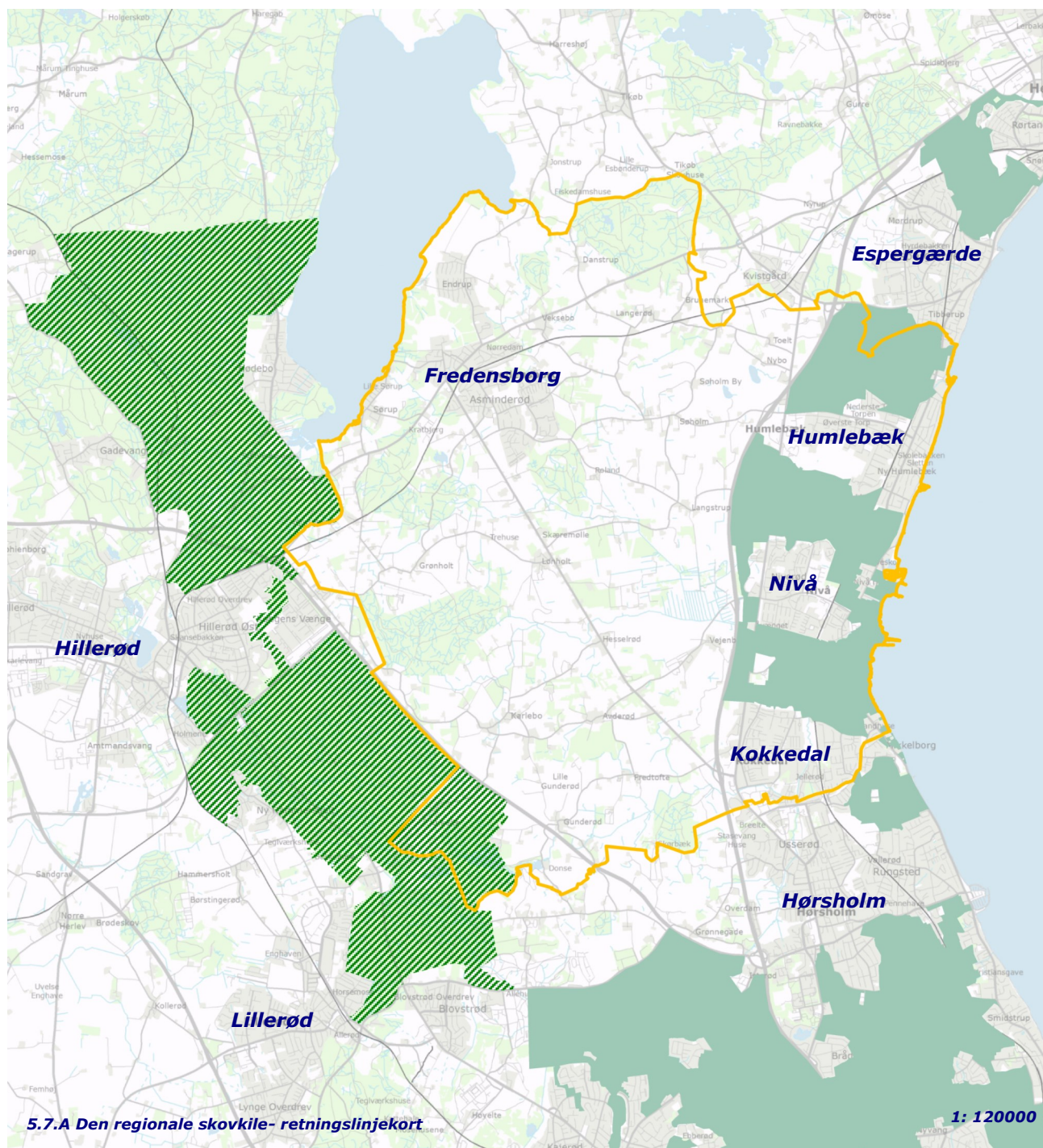
Skovkilen kan ved revision af Fingerplan 2013 (eller senere) udlægges som "Ydre grøn kile", der forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Kilen er en forlængelse af den eksisterende ydre grønne kile: "Furesø/Stavnsholt kilen", der i dag er fastlagt ud til den 4. grønne ring i Fingerplanen.

5.7.3

Retningslinjerne i Fingerplan 2013 § 18 stk. 1 og stk. 3 skal overholdes i den kommunale planlægning og administration, indtil Skovkilen optages i en senere Fingerplan.

5.7 Regional Skovkile

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring



Regional skovkile



Eksisterende grøn kile

Fingerplan 2013 angiver nogle overordnede principper for planlægning af nye grønne kiler på tværs af kommunegrænser:

- Nær adgang fra nye byområder til de nye kiler og deres natur- og landskabskvaliteter.
- Sammenhæng med eksisterende grønne kiler og værdifulde natur- og landskabsområder.
- Øget biodiversitet og spredningsmuligheder for vilde planter og dyr.
- Hensyn til klimatilpasning.

Hillerød, Allerød og Fredensborg Kommuner ønsker i samarbejde med Staten at udpege en ny kile, der opfylder disse kriterier. Skovkilen (se retningslinjekort), bliver en forlængelse af eksisterende grønne kiler i Fingerplanen og kobler eksisterende byområder og byudviklingsområder i Allerød og Hillerød Kommuner med natur- og landskabskvaliteterne ved de større og mindre skovområder.

Store Dyrehave og den sydlige del af Gribskov indgår i det udpegede Unesco Verdensarvsområde med Par Force Jagtsystemer.

Skovkilen underlægges samme retningslinjer, som gælder i Fingerplanens ydre kiler:

- at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugs- og landbrugsanvendelse,
- at områderne ikke inddrages til byzone
- at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål,
- at areal- og bygningskrævende friluftsanlæg kan placeres eller udvikles under hensyntagen til stedets landskabs-, natur- og kulturværdier,
- at støjende friluftsanlæg i videst muligt omfang undgås, men i givet fald placeres således, at de ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder og i fornødent omfang støjbeskyttes, og
- at arealanvendelse og anlæg til friluftsfølsom anvendelse, ikke er en hindring for udnyttelsen af de overordnede reservationer til transportkorridorer, trafik- og forsyningsformål.

Der kan i de dele af de grønne kiler, som ikke er omfattet af arealreservationerne til transportkorridorer, etableres anlæg til klimatilpasning forudsat, at det i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv.

Formål med retningslinjer

Fingerplan

I henhold til Fingerplan 2013 § 15 stk. 3 forudsætter udlægning af ny byzone i landområderne i ydre Hillerødfinger og ydre Frederikssundsfinger, at de berørte kommuner i hver af de ydre byfingre med staten har aftalt et grundlag for at fastlægge afgrænsning og anvendelse af nye grønne kiler langs med og på tværs af byfingrene, som er koordineret på tværs af kommunegrænserne. Afgrænsning og anvendelse af de nye grønne kiler indarbejdes i en efterfølgende revision af Fingerplan 2013.

5.8 Kystnærhedszonen

RETNINGSLINJER

Det kystnære landområde - kystnærhedszonen

5.8.1

Den kystnære del af landområdet afgrænses som vist på retningslinjekort 5.8.A.

5.8.2

Hovedstadsregionens kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. I 3 km kystnærhedszonen må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

5.8.3

For planlægningen i kystnærhedszonen gælder:

- at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering,
- at der bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kun i ganske særlige tilfælde kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse,
- at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål,
- at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser,
- at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges, og
- at det ved opførelse af erstatningsbyggeri og nybyggeri i kystzonen bør vurderes, hvordan byggeriet er placeret i forhold til risikoen for oversvømmelse og/eller erosion fra havet.

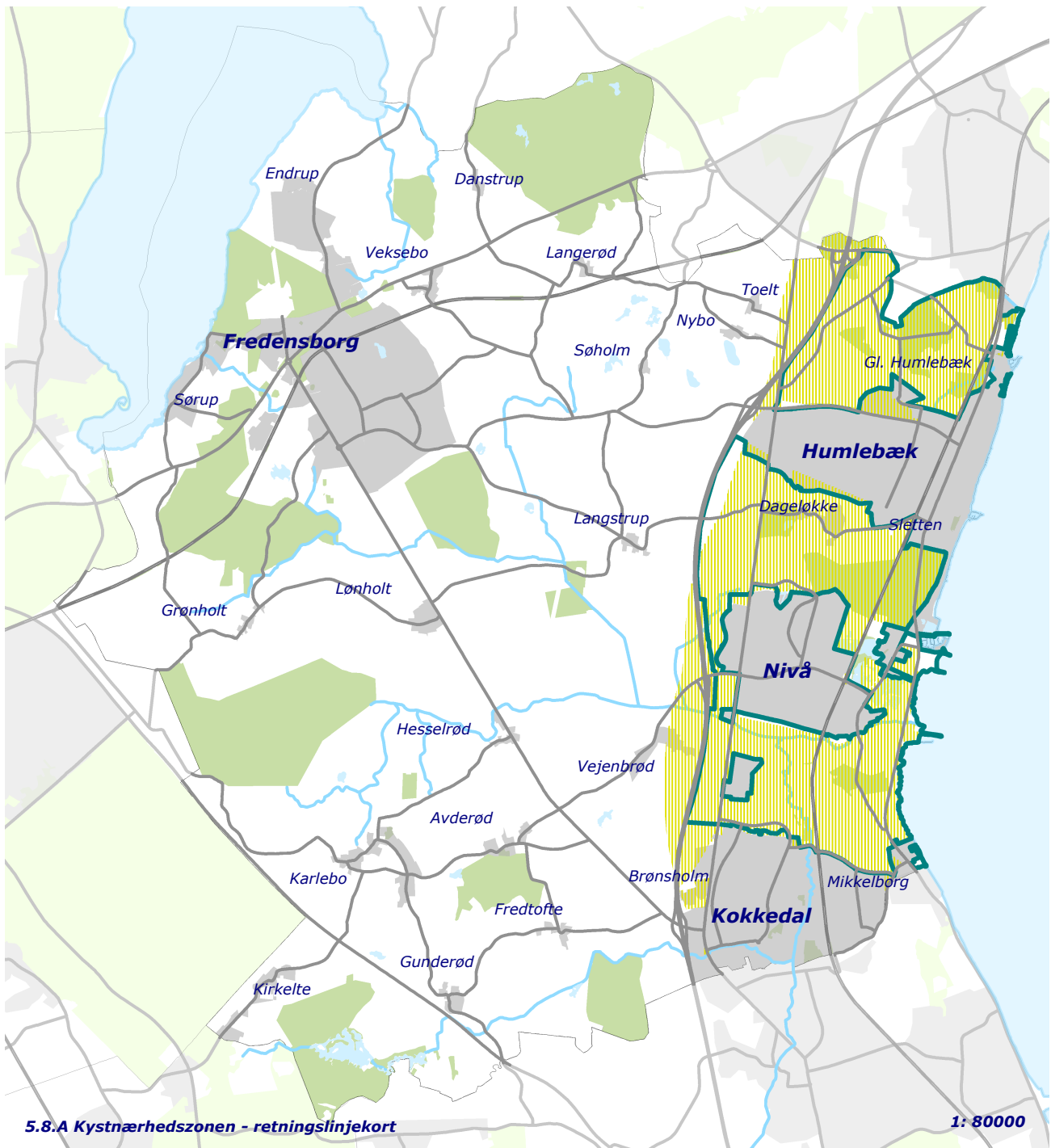
Områder der ikke må bebygges

5.8.4

Områder, der ikke må bebygges, fremgår af retningslinjekort 5.8.A og svarer til fingerplanens udpegning af kystkiler.

5.8 Kystnærhedszonen

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

-  Den kystnære del af landområdet - Kystnærhedszonen
-  Områder der ikke må bebygges - Fingerplanens kystkiler

5.8 Kystnærhedszonen

REDEGØRELSE

Nuværende forhold

De danske kyster er enestående i Europa på grund af deres variation. Det er en national interesse, at kysterne bevares, så de fortsat og som hidtil kan udgøre landskabelige helheder med høj natur- og landskabsværdi, men at der samtidig kan ske en udvikling, dér hvor en udvikling er velbegundet.

Den nationale interesse er udtrykt i planlovens bestemmelser om kystnærhedszonen, hvor der er særlige bestemmelser for såvel kommuneplanlægning som lokalplanlægning.

Kystnærhedszonen omfatter kystområderne i en afstand på 3 km fra kysten i landzone og sommerhusområder. Afgrænsningen fremgår af retningslinjekort 5.8.A.

Kystnærhedszonen i Fredensborg Kommune

Kystnærhedszonen i Fredensborg Kommune kan deles op i 6 principielt forskellige områder:

- 1) Kystkilen ved Kellerisfredningen og Gl. Humlebæk Fiskerleje
- 2) Humlebæk og kystskrænterne langs Gl. Strandvej
- 3) Kystkilen ved Lave Skov og Gl. Strandvej
- 4) Nivå og strandengene ved Nivå Havn
- 5) Kystkilen ved Nivådal-fredningen
- 6) Kokkedal og Mikkelborg Strandpark

Kendetegnende for den samlede strækning er, at der i høj grad er planlagt for hele zonen, enten i form af byzonearealer eller i form af kystkiler og store fredede arealer. Store dele af kommunens kyststrækning er omfattet af naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje.

1) Ved Babylone skov nord for Humlebæk ligger de gamle fiskerhuse på Gl. Strandvej næsten helt ud til kysten. Strækningen er omfattet af Kellerisfredningen, der bl.a. skal sikre en landskabelig forbindelse mellem fiskerlejet ved kysten og herregårdslandskabet ved Krogerup.

2) I Humlebæk er der på Gl. Strandvej bygget helt ud til de markante kystskrænter. Strandbeskyttelseslinjen er ophævet på store dele af strækningen og gælder således kun på de offentligt tilgængelige strandarealer.

3) Ved Lave skov syd for Humlebæk ligger bebyggelserne langs Gl. Strandvej helt ud til kysten. Dette område er den af kystkilerne, der er mindst reguleret i forhold til anvendelsesmulighederne, og store dele af denne kystkile er udlagt til skovrejsningsareal.

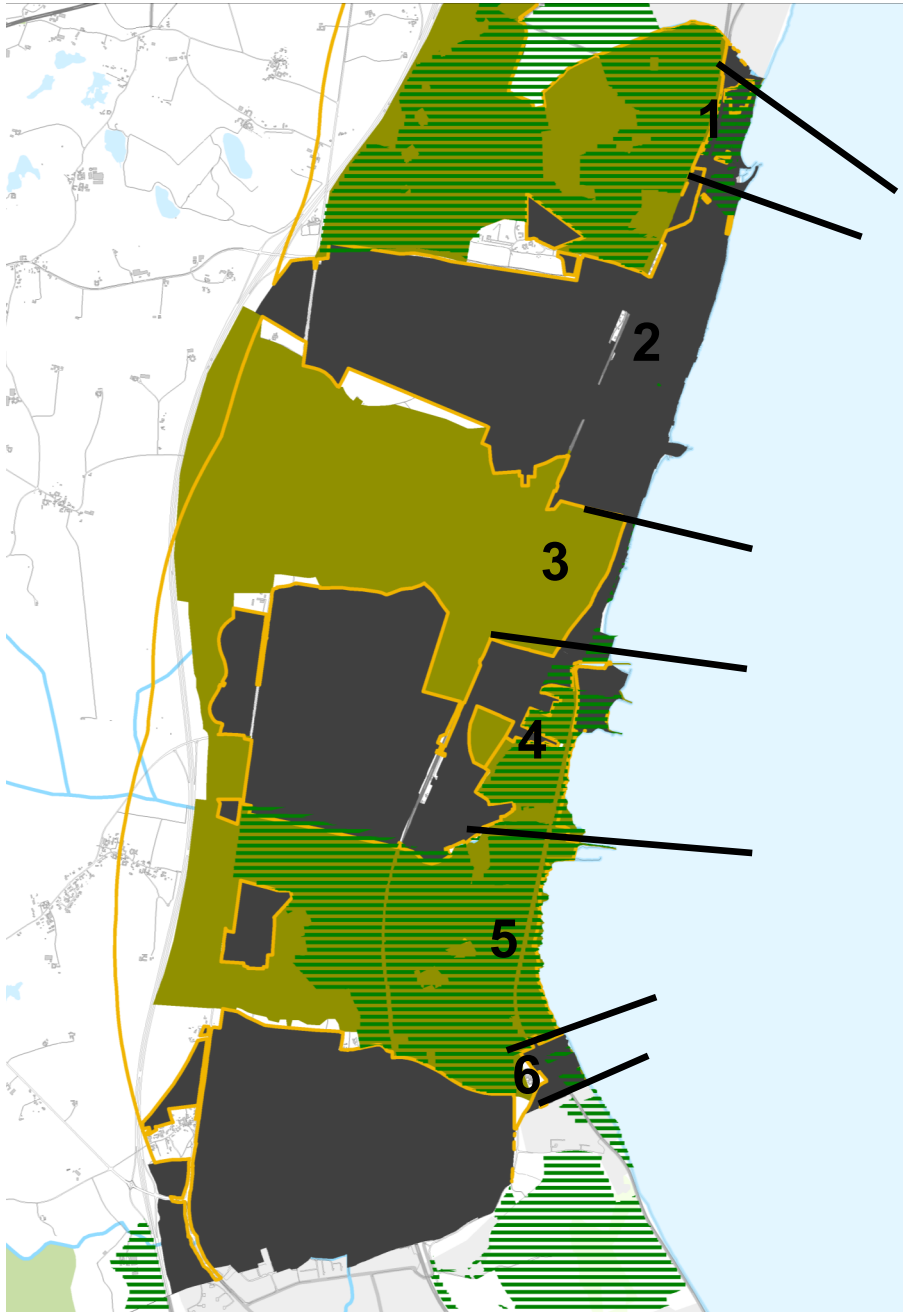
4) Ved Nivå er de store strandengsarealer såvel omfattet af strandbeskyttelseslinjen som Nivå-fredningen. Sammen med de tidligere lergrave udgør denne del af kystkilen et karakteristisk, meget åbent og naturpræget område med spredte enklaver af bebyggelser.

5) Umiddelbart syd for Nivå åbner landskabet sig helt op med den åbne kyststrækning i kystkilen ved Nivå-bugten. Dette sted er det eneste sted på kommunens kyststrækning, hvor landzonen reelt hænger sammen med kystlandskabet, hvilket gør området særdeles sårbart overfor visuelle ændringer. De store strandengsarealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen og store dele af kystkilen er omfattet af Nivå-fredningen.

5.8 Kystnærhedszonen

REDEGØRELSE

6) Ved Mikkelsborg i den sydligste ende af kommunens kyststrækning er der bygget helt ud til strandkanten, og kun den offentlige strandpark er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.



Den åbne kyststrækning i kystkilen ved Nivå-bugt



Formål med retningslinjerne

Hensigten med kystbestemmelserne er at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Det stiller særlige krav til planlægningen i de kystnære områder om at sikre den mindst mulige påvirkning af kystlandskabet. De åbne kyststrækninger er særligt sårbare, hvorfor udgangspunktet også er, at nyt byggeri og anlæg skal placeres bagved eksisterende bebyggelse. Endelig skal kystbestemmelserne medvirke til at befolkningens adgang til kysterne sikres og udbygges.

5.8 Kystnærhedszonen

REDEGØRELSE



Strandensarealer syd for Nivå Havn

Planlægningsmæssig begrundelse

Placering af nye byarealer i kystzonen kan kun komme på tale med en planlægningsmæssig begrundelse i ganske særlige tilfælde, hvis en placering af arealerne uden for zonen ikke er geografisk mulig. Gunstig beliggenhed i forhold til herlighedsværdier i kystzonen kan ikke accepteres som planlægningsmæssig begrundelse.

Funktionel begrundelse

Placering af tekniske anlæg i kystzonen vil kun kunne accepteres med en funktionel begrundelse, hvis en kystnær placering er påkrævet, eller hvor placering af tekniske anlæg uden for kystzonen vil medføre uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger.

Den fremtidige udvikling i kystnærhedszonen

En stor del af Fredensborg Kommunes byarealer er beliggende i kystnærhedszonen, og derved er en væsentlig del af kommunes bynære friarealer også beliggende i kystnærhedszonen i form af Fingerplanens kystkiler, der er udpeget som regionale friluftsområder. Mod det åbne land afgrænses kystnærhedszonen af transportkorridoren langs med Helsingørmotorvejen.

Disse planmæssige bindinger giver på den ene side en velplanlagt kystnærhedszone uden fremtidige udviklingsmuligheder, der ikke allerede er optaget i kommuneplanen (Humblebæk Syd er udlagt i forrige kommuneplan), men på den anden side kan disse bindinger give en fremtidig udfordring med planlægning for lokale fritidsområder til rekreative anlæg, der ikke kan indpasses i byzonen.

Områder der friholdes for bebyggelse

Indenfor kystnærhedszonen i Fredensborg Kommune, er det Fingerplanens kystkiler der friholdes for yderligere bebyggelse. Herfra undtages bebyggelse der kan tillades efter bestemmelserne i afsnit 6.2 om fritidsområder samt bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af en landbrugsejendom. Der henvises til retningslinjekort 5.8.A.

Den videre planlægning

Fingerplan 2013 er under revision. Fingerplan 2017 forventes udstedes umiddelbart efter ikrafttrædelsen af en revideret planlov i forsommeren 2017. Ændringer af betydning for Fredensborg Kommune vil blive indarbejdet i kommende Kommuneplan.

Andre myndigheder

Naturstyrelsen varetager statens interesser vedr. kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet varetager de interesser i kystzonen der er omfattet af kystbeskyttelsesloven.

Lovgrundlag

Planloven

Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at fastlægge retningslinjer, der friholder kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.



6.0 Kultur og fritid

6.1 Kulturhistorie

6.2 Friluftsområder

6.3 Vandløb, søer og kystvande

6.4 Friluftsanlæg

6.5 Støjende friluftsanlæg

6.6 Kolonihaver

6.1 Kulturhistorie

RETNINGSLINJER

FORTIDSMINDER

Bygge- og beskyttelseslinjer

Fortidsminder er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §18, Fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er en 100m beskyttelseszone målt fra fortidsmindets kant. Der må i henhold til museumsloven ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for beskyttelseslinjen, herunder etableres hegn, opstilles campingvogne o.lign.

Beskyttelseslinjer for fortidsminder kan ses i den digitale kommuneplan på Fredensborg Kommunes hjemmeside www.fredensborg.dk under Kommuneplan 2009. Beskyttelseslinjerne samt yderligere information herom kan også ses på Danmarks Miljøportal www.miljoportal.dk under arealinformation.

KIRKER

Bygge- og beskyttelseslinjer

Kirker er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §19, kirkebyggelinjer.

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygning til beskyttelse mod, at der opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Kirkebyggelinjer samt yderligere information herom kan også ses på Danmarks Miljøportal www.miljoportal.dk under arealinformation.

Beskyttelse af kulturhistoriske værdier

6.1.1

Udpegnning af kulturmiljøer i det åbne land, verdensarv (Unesco), kirke- og mølleomgivelser fremgår af retningslinjekort 6.1.A. Udpegnning af kulturmiljøer i byzonen fremgår også af retningslinjekort 6.1.B, 6.1.C, 6.1.D og 6.1.E.

Kulturmiljøer

6.1.2

Inden for kulturmiljøerne må der ikke ske ændringer, som forringer områdernes værdi eller mulighed for at styrke og genoprette værdien af kulturmiljøet. Ændringer inden for afgrænsningen af et kulturmiljø skal altid ske under hensyn til det enkelte kulturmiljøs værdi og sårbarhed. Se beskrivelser af de enkelte kulturmiljøer i bilag 1.

6.1.3

Inden for kulturmiljøerne i det åbne land må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes under hensyn til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af kulturværdierne.

6.1.4

Inden for beskyttelsesområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af kulturværdierne.

Verdensarv (Unesco)

6.1.5

Parforcejagtveje udpeget som verdens arv af Unesco må ikke ændres f.eks. ved omlægning eller nedlæggelse.

6.1.6

I 300 m bufferzonen omkring skovene skal der tages hensyn til de værdier, som er knyttet til udpegningsgrundlaget for UNESCO verdensarvsareal. I bufferzonen skal tilgængelighed, indsigt til og udkig fra parforce arealerne prioriteres og bevares.

Ny bebyggelse og anlæg i bufferzonen som afviger væsentligt i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse, kan kun ske såfremt det på baggrund af visualiseringer og en konkret planmæssig vurdering kan godtgøres, at indsigten og udsynet til skovene som verdenskulturarv ikke forringes væsentligt.

Kirke- og mølleomgivelser

6.1.7

Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder, at byggeri, anlæg og skovrejsning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

6.1.8

Inden for de konkret afgrænsede mølleomgivelser ved Karlebo Mølle og Højsager Mølle gælder, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem mølle og landskab eller landsbymiljø.

Bevaringsværdige bygninger

6.1.8

Bygninger udpeget som bevaringsværdige (kategori 1-4 i SAVE-registreringen) må ikke nedrives eller ombygges med mindre væsentlige interesser kan begrunde det. Gennem dialog med en byggesagsbehandler ydes rådgivning der kan bidrage til, at udvendige ændringer fx udskiftning af tag, vinduer og døre, samt tilbygninger, kan ske i overensstemmelse med bygningens bærende værdier, oprindelige arkitektur og materialevalg. Udpegning af bevaringsværdige bygninger fremgår af retningslinjekort 6.1.F.



Gl. Humlebæk Fiskerleje

6.1.10

Solceller, solfangere og lignende foranstaltninger, må kun opsættes på bevaringsværdige bygninger, hvis det ikke forringer bygningens bevaringsværdier. Herunder arkitektur, farver og materialer. Hvis ejere ønsker at energirenoverer et bevaringsværdigt hus, vil kommunen meget gerne i dialog og rådgive om muligheder der samtidig med at være energibesparende også kan forholde sig til bygningens bærende arkitektoniske værdier. Kommunen tilbyder derudover et gratis energitjek. Her kan det være muligt at belyse, hvilke energiforbedrende tiltag der er bedst for den enkelte bygning.

6.1.11

I lokalplanlægningen skal der fastsættes bestemmelser, der sikre en bygningens bærende bevaringsværdier, fx særlige facadepartier og afgrænsning af særlige materialetyper.

6.1.12

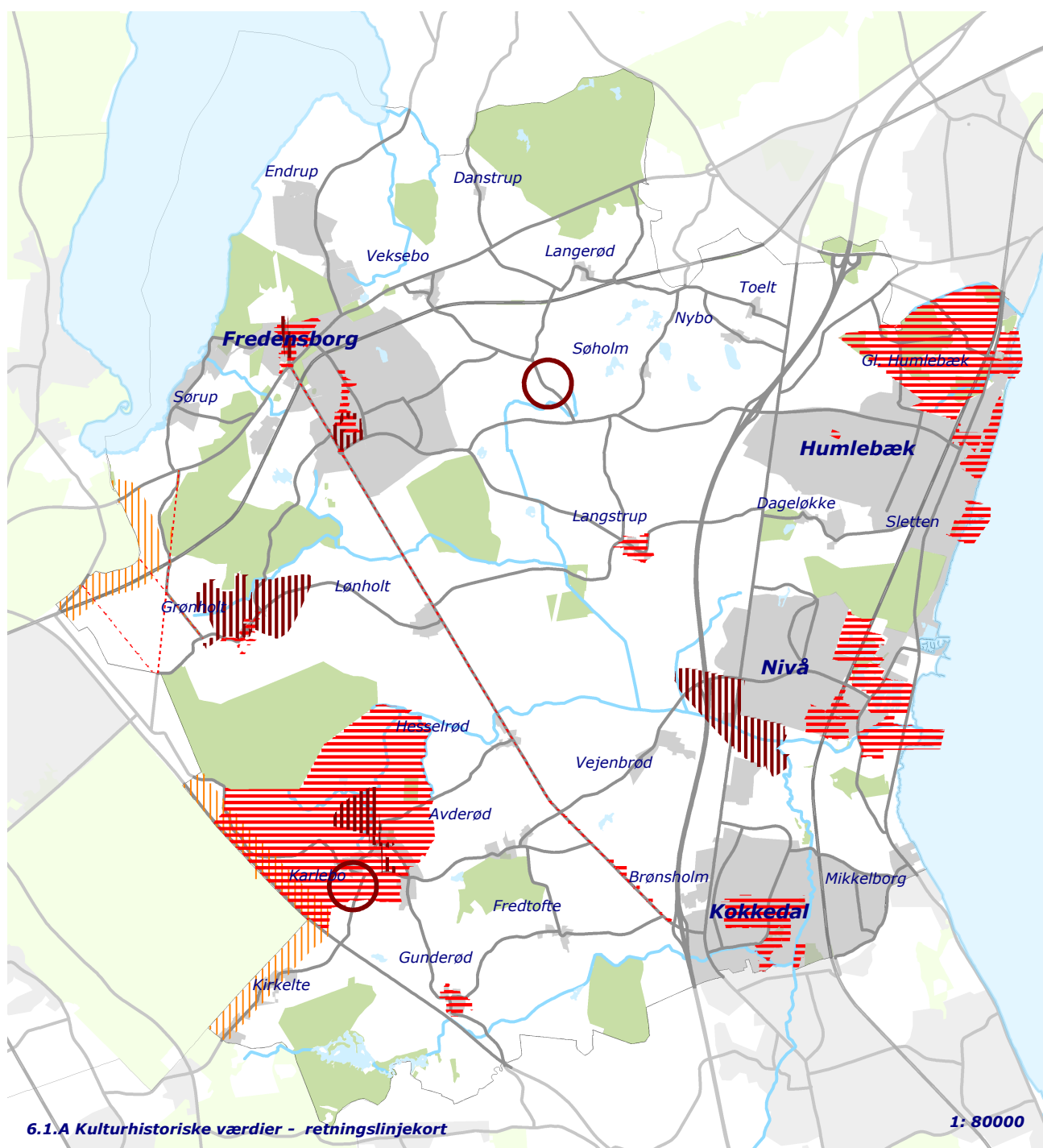
Ved planlægning i kommunens 20 kulturmiljøer (Afsnit 6.1, Kommuneplan 2013) og andre særlige miljøer, skal der være særlig opmærksomhed på bevaringsværdige bebyggelser, samt bebyggelse der understøtter det pågældende miljø, da de gennem lokalplanlægning potentielt kan udpeges som bevaringsværdige.

6.1.13

Bygninger udpeget som bevaringsværdige (kategori 1-4 i SAVE-registreringen) skal i forbindelse med byggesagsbehandling og ny lokalplanlægning, vurderes med fokus på bevaring og restaurering af bygningen med øje for forøgelse af bevaringsværdien.

6.1 Kulturhistorie

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring



Kulturmiljøer



Kirkeomgivelser



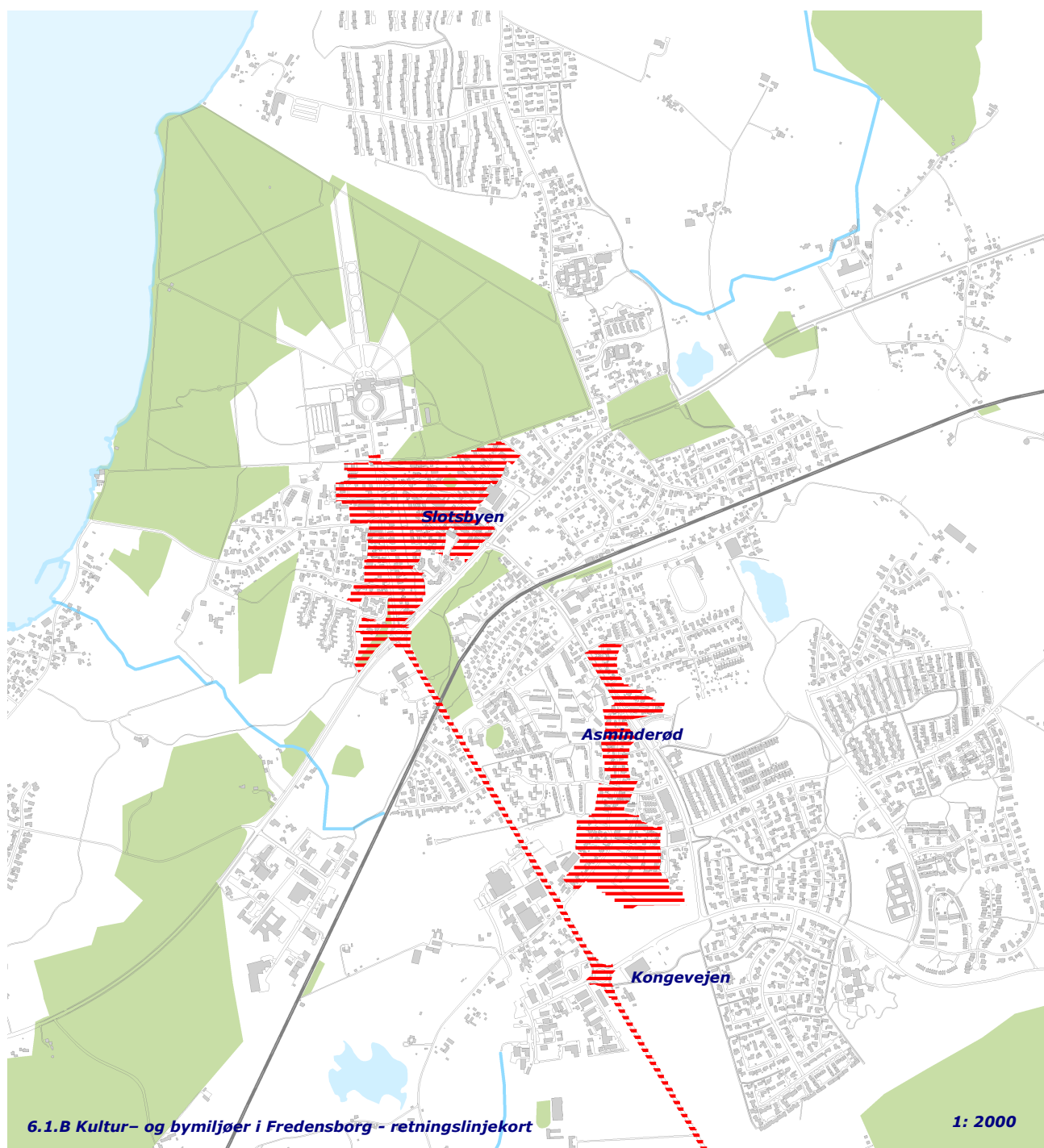
Verdensarv



Mølleomgivelser

6.1 Kulturhistorie

RETNINGSLINJER



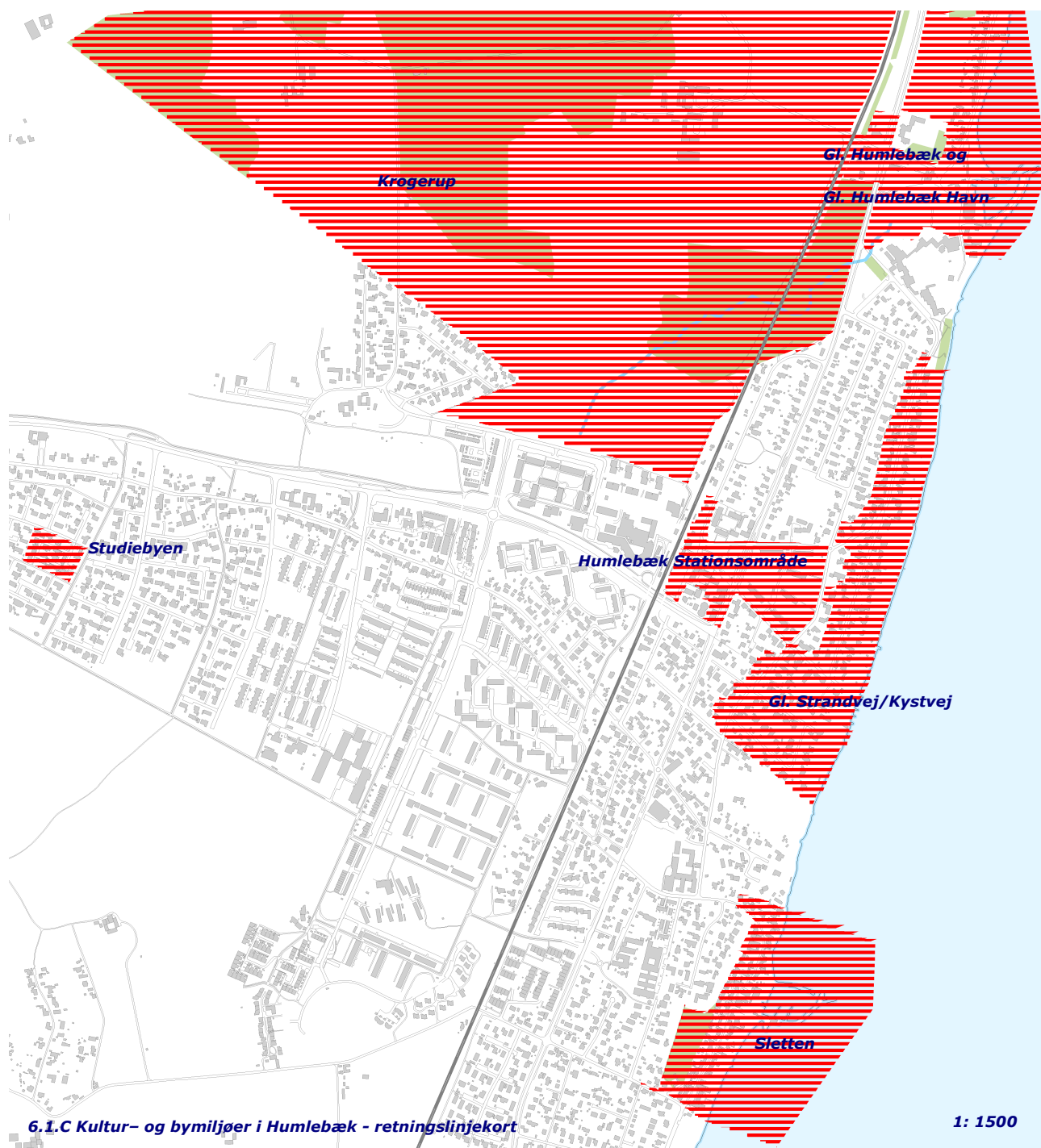
Signaturforklaring



Kulturmiljøer i byzonen

6.1 Kulturhistorie

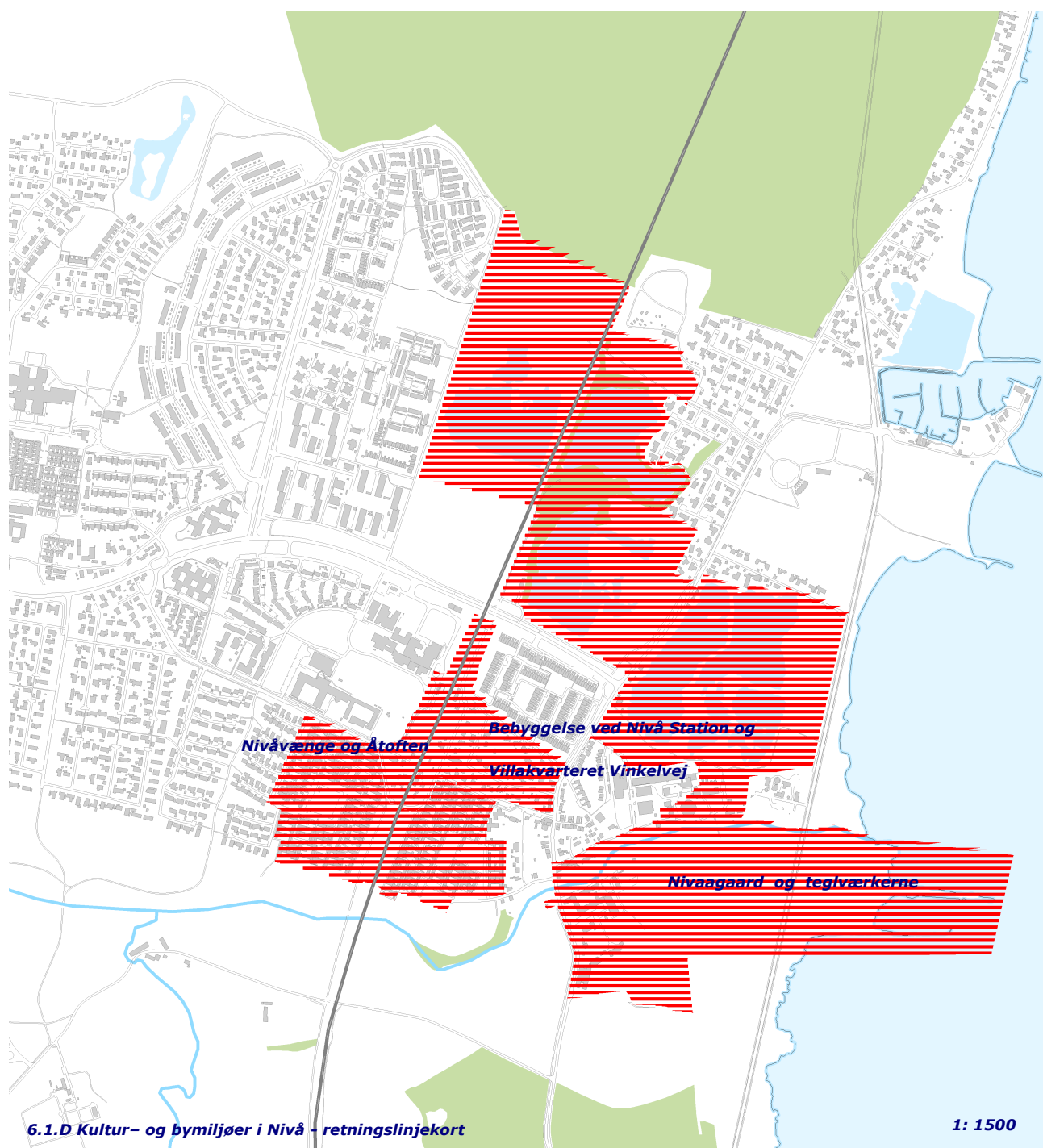
RETNINGSLINJER



Signaturforklaring



Kulturmiljøer i byzonen

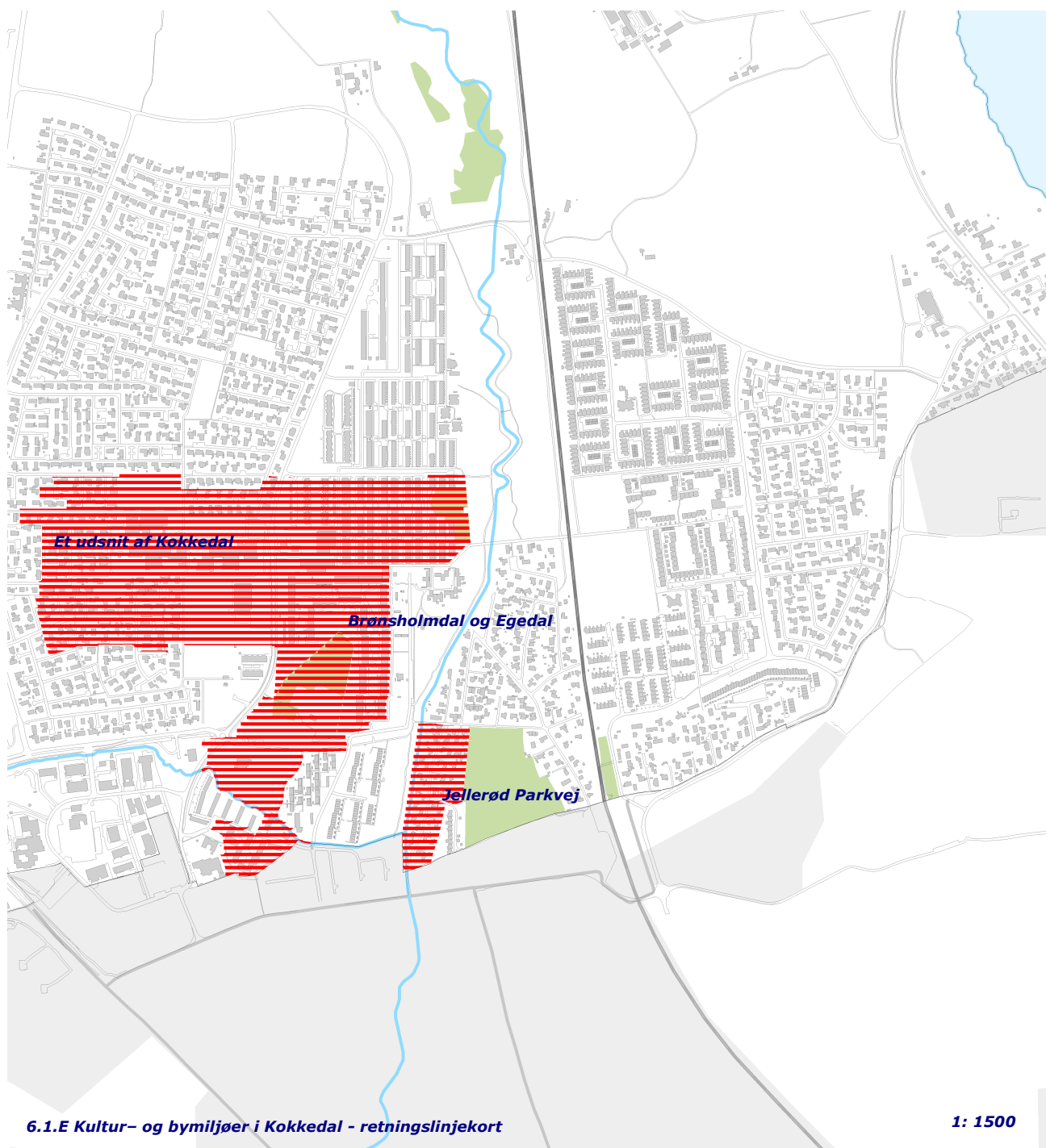


Signaturforklaring

 Kulturmiljøer i byzonen

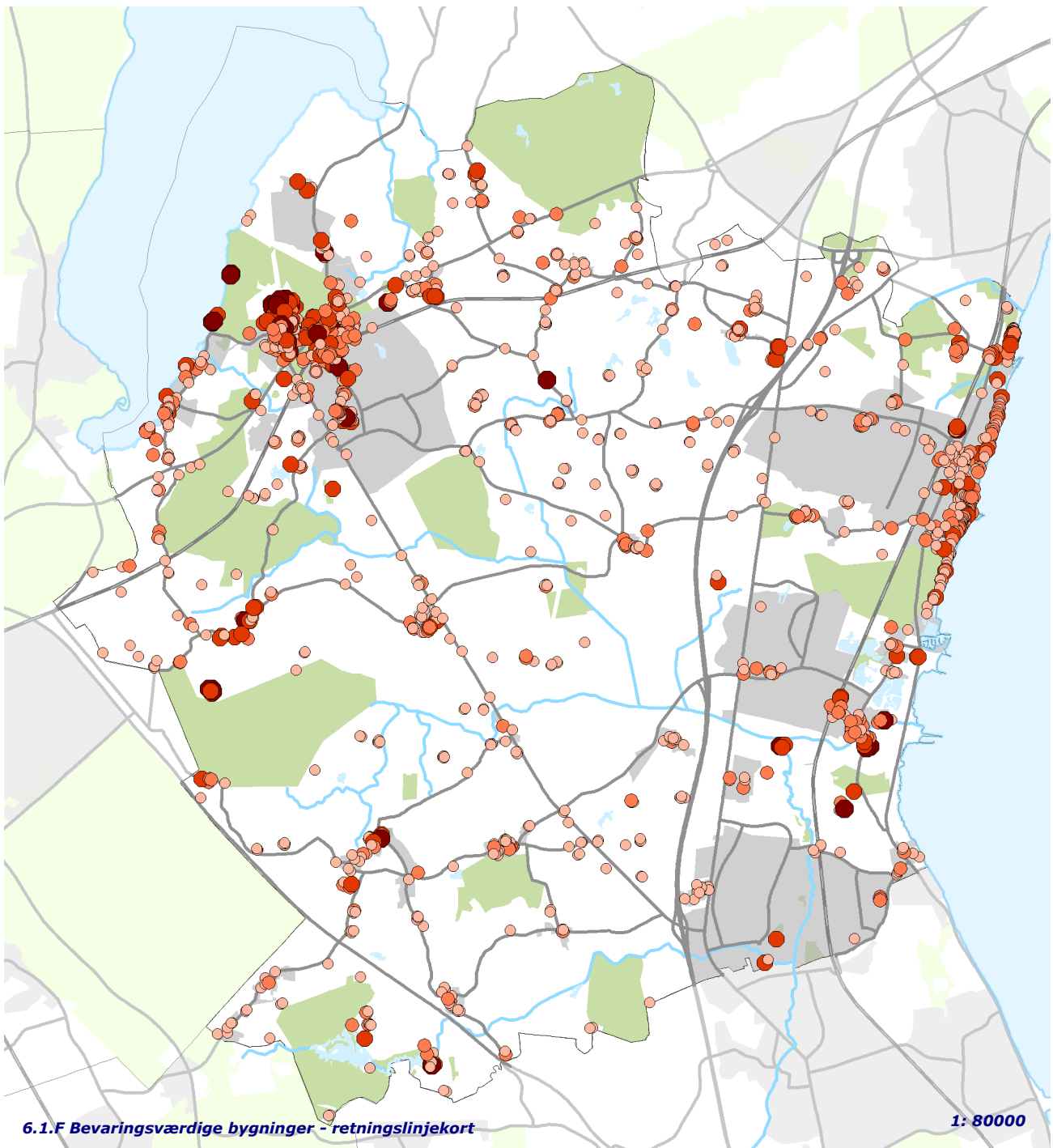
6.1 Kulturhistorie

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

 Kulturmiljøer i byzonen



Signaturforklaring

- SAVE-værdi 1
- SAVE-værdi 2
- SAVE-værdi 3
- SAVE-værdi 4

6.1 Kulturhistorie

REDEGØRELSE



Karlebo Mølle



Grønholt Kirke set nord fra

*SAVE-metoden - Survey of Architectural Values in the Environment:

Kortlægning, registrering og vurdering af arkitektoniske værdier i bygninger og kulturmiljøer. På baggrund heraf tildeles hver bygning en SAVE-værdi mellem 1 og 9, hvor 1 er den højeste værdi.

** Et kulturmiljø defineres som et geografisk afgrænset område som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk i samfundsudviklingen.



Mål for retningslinjer

- at beskytte og udvikle de kulturhistoriske værdier, som er en værdifuld del af byernes og landskabernes identitet.
- at styrke tilgængeligheden til og formidlingen af de kulturhistoriske værdier.

Kulturarven betaler sig

I Kulturarvsstyrelsens analyse 'Kulturarv - en værdifuld ressource for kommunernes udvikling' (2005) vises det, at såvel erhvervsliv som private bliver tiltrukket af kultur- og bymiljøer, og at de er villige til at betale for de særlige rammer.

I Realdanias publikation 'Vores Fælles Skatkammer - Bygningsarven er penge værd' (2015), er bygningsarvens værdi opgjort i kroner. Her er konklusionen, at bevaring og restaurering af bygninger giver mening – ikke kun i forhold til den kulturhistoriske fortællekraft bygningerne bærer, men også økonomisk.

På landsplan bliver de bevaringsværdige énfamiliehuse i gennemsnit solgt til priser, der ligger 18% højere pr. kvadratmeter end andre énfamiliehuse i den samme kommune. Bygninger med høj bevaringsværdi bliver, ifølge undersøgelsen, solgt for en kvadratmeterpris der er 30% højere end gennemsnittet i den samme kommune. Ligeledes er prisen på ikke-bevaringsværdige bygninger højere, jo flere bevaringsværdige bygninger der ligger inden for et område af 1x1 km, af bygningen.

Derudover har byer med flere bevaringsværdige bygninger, flere overnattende turister og gæster om året.

Fredensborg Kommune er rig på kulturhistoriske spor. Det opleves i alt fra gravhøje, udskiftningsmønstre til værdifulde samlede bebyggelser som eksempelvis Fredensborg Slot såvel som Sletten Fiskerleje.

For at styrke indsatsen for at bevare den fælles kulturarv i Fredensborg Kommune er der i løbet af 2014 registreret omkring 2600 enkelt bygninger efter den såkaldte SAVE-metode*, og kortlagt 20 kulturmiljøer. Parforcejagtlandskabet i Nordsjælland blev i juli 2015 udpeget som Unesco verdensarv. Landskabskarakterkortlægning gennemført i 2013 er blevet implementeret i nærværende Kommuneplan, og sikrer hensyn til de kulturhistoriske træk i landskabet som udskiftningsmønstre.

De kulturhistoriske værdier i kommuneplanen

De kulturhistoriske værdier, som beskyttes i kommuneplanen omfatter kulturmiljøer i det åbne land og i byerne, bevaringsværdige bygninger, verdenskulturarv, kirke- og mølleomgivelser samt landsbyer og synlige udskiftningsmønstre.

Kulturmiljøer i det åbne land og byerne

I Fredensborg Kommune findes en række unikke spor af tidligere tiders udvikling, og brug af landskaberne. Det kan være enkelt bygninger, større bebyggelser og helheder, vejstrækninger, landskaber og landsbyer. I 2014 blev der kortlagt 20 kulturmiljøer**, som danner baggrund for udpegning af kulturmiljøer i Kommuneplan 2017. De kortlagte kulturmiljøer er valgt ud fra, at de afspejler centrale og væsentlige træk af samfundsudviklingen, og de er alle med til at fortælle de særegne historier som knytter sig til Fredensborg Kommune, og som er med til at definere den lokale identi-

tet. Kulturmiljøerne som geografisk er beliggende rundt om i hele kommunen fortæller f.eks. om kongemagtens tilstedeværelse, brugen af kysten, landsbyerne forskelligartede udvikling, industrialiseringen og den moderne by- og forstadsudvikling.

De 20 udpegede kulturmiljøer er hver beskrevet i et hæfte som fremgår af bilag 1.

Kulturmiljøerne er beskrevet ud fra følgende emner:

- Identifikation - *Navn, fortælling og afgrænsning af kulturmiljøet.*
- Bærende værdier og sårbarhed - *Beskriver de grundlæggende strukturer, som skal bevares for at områdets karakter og fortælling kan sikres.*
- Natur og kulturgrundlag - *Beskriver det grundlag, som kulturmiljøet er opstået i.*
- Rumlig og arkitektoniske hovedtræk - *Beskriver f.eks. bebyggelsens tæthed, skala og karakter samt landskab og beplantning.*

Hæfterne med kulturmiljøerne findes på Fredensborg Kommunes hjemmeside www.fredensborg.dk. På hjemmesiden findes også et digitalt kort med de SAVE- registrerede enkeltbygninger, som danner grundlag for de udpegede bevaringsværdige bygninger, og de kortlagte kulturmiljøer.

Udpegning af kulturmiljøer:

- 01 - Slotsbyen
- 02 - Asminderød
- 03 - Gl. Humlebæk og Gl. Humlebæk Havn
- 04 - Krogerup
- 05 - Gl. Strandvej/Kystvej
- 06 - Humlebæk Stationsområde
- 07 - Studiebyen i Humlebæk
- 08 - Sletten
- 09 - Nivaagaard og teglværkerne
- 10 - Bebyggelse ved Nivå Station og villakvarteret ved Vinkelvej
- 11 - Nivåvænge og Åtoften
- 12 - Brønsholmsdal og Egedal
- 13 - Jellerød Parkvej
- 14 - Et udsnit af Kokkedal
- 15 - Grønholt
- 16 - Langstrup
- 17 - Gunderød
- 18 - Karlebo inkl. ejerlav
- 19 - Kongevejen
- 20 - Parforcevejene

Beskyttelse af kulturmiljøer

Inden for kulturmiljøerne må der ikke ske ændringer, som forringer områdernes værdi eller mulighed for at styrke og genoprette værdien af kulturmiljøet. Ændringer skal altid ske under hensyn til det enkelte kulturmiljøes værdi og sårbarhed. Det betyder, at hensyn og beskyttelse vil bero på det enkeltes kulturmiljøes sårbarhed, overfor specifikke ændringer.

Yderligere må der inden for kulturmiljøerne i det åbne land som hovedregel kun opføres bygninger og nye anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, hvis det harmonerer med de særlige kulturværdier. En tilladelse skal bero på en afvejning af et gi-

6.1 Kulturhistorie

REDEGØRELSE

vent byggeri eller anlægs påvirkning af de beskrevne værdier og det enkelte kulturmiljøes sårbarhed i bilag 1. Nye anlæg og bygninger må således ikke virke dominerende og bryde helheden af landskabs- og naturtyper og kulturhistoriske elementer.

Kulturmiljøerne er ikke beskyttet af specifik lovgivning. Kommunen kan dog udpege kulturmiljøerne i kommuneplanen, og ved lokalplanlægning sikre de kulturhistoriske og bygningskulturelle værdier. En del af de udpegede kulturmiljøer er allerede omfattet af lokalplaner.

Godt at vide om bevaringsværdige bygninger:

Bygninger som enten har væsentlige arkitektoniske kvaliteter eller en kombination af gode arkitektoniske kvaliteter, kulturhistorisk værdi og betydning for kulturmiljøet. Bevaringsværdien vurderes ud fra SAVE-metoden.

At en bygning er bevaringsværdig er IKKE det samme en fredning. En fredning er langt mere restriktiv. Ved fredning opsættes både rammer og retningslinjer for bygningens indvendige og udvendige forhold.

Når en bygning har status som bevaringsværdig er det kun bygningens ydre som fx facade, vinduer, døre, tag, kviste og skorstene, der er omfattet af retningslinjerne for bevaring.

For bevaringsværdige bygninger opstilles retningslinjer som udgangspunkt for dialog om ændringer på de bevaringsværdige bygninger.

Hvis en bevaringsværdig bygning ønskes nedrevet skal Fredensborg Kommunes tage stilling til, om der skal nedlægges forbud mod nedrivningen eller om der kan gives nedrivningstilladelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at skabe et grundlag for rådgivning og dialog om udvendige fysiske forandringer på bevaringsværdige bygninger.

Udpegning af bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer hidtil

Grundlaget for udpegning af bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer har hidtil været en SAVE-registrering foretaget i 1999 i den tidligere Fredensborg- Humlebæk Kommune. Disse registreringer blev samlet i udgivelsen Kommuneatlas for byer og bygninger i 2002. Der har ikke været en systematisk vurdering af bevaringsværdige bygninger eller kulturmiljøer i den tidligere Karlebo Kommune, men der findes en række udgivelser der bl.a. beskriver historien om teglværkerne, og de Brønsholmske fabrikker.

Bevaringsværdige bygninger i det åbne land og byerne

Fredensborg Kommune gennemførte i 2014 en omfattende SAVE-registrering af både enkelte bygninger og kulturmiljøer i hele kommunen.

Bygningsregistreringen havde fokus på bygninger opført før år 1940. Dette har resulteret i SAVE-registrering af 2600 bygninger i Fredensborg Kommune, med varierende bevaringsværdi fra 1-9.

På byrådsmødet den 23. november 2015 blev det besluttet, at bygninger med SAVE-værdi 1 til og med 4 optages i kommuneplanen som bevaringsværdige.

Bygninger med SAVE-værdi 1-4 er alle bygninger der i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

En del af formålet med udpegningen af bevaringsværdige bygninger er at skabe nogle rammer for vores fælles bygningsarv. Udpegningen i kommuneplanen sikrer blandt andet de bevaringsværdige bygninger, der ikke i forvejen er omfattet af en bevarende lokalplan eller en byplanvedtægt. Ifølge bygningsfredningslovens §17, er en bygning først bevaringsværdig når den er optaget i en kommuneplan eller i en bevarende lokalplan.

SAVE-metoden

Registreringen af de bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige kulturmiljøer, er foregået ved hjælp af SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). Det er en international registreringsmetode, der anvendes til at kortlægge, registrere og vurdere arkitektoniske værdier i bygninger og bymiljøer.

Vurderingen er udtryk for det samlede skøn på tidspunktet for besigtigelsen. Den samlede vurdering tager udgangspunkt i fem parametre:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

De tre første parametre, arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, samt bygningens betydning for miljøet, tillægges almindeligvis størst betydning. Tilsammen giver dette en bevaringsværdi mellem 1 og 9, hvor 1 er den højeste bevaringsværdi. Skalaen er inddelt i tre kategorier:

- 1-3 høj bevaringsværdi
- 4-6 middel bevaringsværdi
- 7-9 lav bevaringsværdi

Som tidligere nævnt udpeges bygninger med bevaringsværdi fra 1 til og med 4, som bevaringsværdige i Fredensborg Kommune. Alle de udpegede bygninger fremgår af en liste samt et kort i bilag 2.

Der udpeges i alt 1397 bevaringsværdige bygninger.

- 41 bygninger har bevaringsværdi 1
- 129 bygninger har bevaringsværdi 2
- 376 bygninger har bevaringsværdi 3
- 851 bygninger har bevaringsværdi 4

Hvilken betydning har det, når en bygning er bevaringsværdig?

Når en bygning har status som bevaringsværdig, er det kun bygningens ydre som fx facade, vinduer, døre, tag, kviste og skorstene, der er omfattet af retningslinjerne for bevaringsværdige bygninger.

Bevaringsværdige bygninger udpeget i kommuneplanen skal indarbejdes i forbindelse med den fremtidige lokalplanlægning. Derudover skal bevaringsværdierne varetages i forbindelse med konkrete ansøgninger om byggetilladelse eller ved ansøgninger om nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

En bygning har planlægningsmæssig status som bevaringsværdig, hvis den er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan* eller en byplanvedtægt, jf. Planloven § 12, stk. 3. Eller hvis bygningen er optaget som bevaringsværdig i en Kommuneplan, hvor den bevaringsværdige bygning er omfattet af bestemmelserne i Bygningsfredningslovens § 18. Kulturstyrelsen kan også udpege bygninger som bevaringsværdige jf. Bygningsfredningsloven § 19.

For at tage vare på de bevaringsværdige bygninger, fastlægger kommuneplanen en række retningslinjer. Disse skal sikre, at de bevaringsværdige bygninger som udgangspunkt ikke nedrives, og at ombygninger og tilbygninger sker under hensyntagen til bygningernes bærende bevaringsværdier.

De bærende bevaringsværdier varierer fra bygning til bygning. For nogle bygninger ligger de bærende værdier i facadens komposition hvor det for andre bygninger er de særlige bygningsdetaljer eller farvevalg der er særligt karakteristiske og bevaringsværdige.

En bygning kan også have en særlig kulturhistorie eller betydning for det sammenhængende bymiljø den indskrives sig i. Netop derfor vil det også variere, hvor meget ombygning forskellige bygninger kan klare, uden at det forringer de bærende bevaringsværdier. Det vil således altid bero på en konkret vurdering af den enkelte sag.

Et særskilt opmærksomhedspunkt i forhold til bevaringsværdige bygninger er opsætning af solceller og solfangere. Visuelt opdeler de tagfladen og



Domestiklængen også kaldet Den Røde Længe, indgår i Fredensborg Slot, bygning 11. Opført i år 1720. Det øverste foto er taget i år 2014, det nederste er taget i år 1950 (Arkiv.dk). Bevaringsværdi 1.

*Planlovens § 15, stk. 2 litra 15 giver kommunen mulighed for, at fastsætte bestemmelser i lokalplaner til sikring af bevaringsværdig bebyggelse.

Bygninger der er optaget i en bevarende lokalplan kan som hovedregel ikke nedrives, og bygningsændringer skal godkendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og formål.

Hvis man er ejer af en bevaringsværdig bygning er det derfor væsentligt at orientere sig om, hvorvidt ens bygning er omfattet af en lokalplan samt bestemmelserne i denne.

6.1 Kulturhistorie

REDEGØRELSE

*Bygningsreglementet 2015 fastlægger i § 7.4 stk. 3, at det for bevaringsværdige bygninger er muligt at blive undtaget fra Bygningsreglementets bestemmelser om energikrav, i kap. 7.4.2 samt kap 8.6.2 stk. 2, hvis efterlevelse af energikravene skønnes at være uforeneligt med hensynene i bevaringsbestemmelserne.

Det er en forudsætning at bygningen er udpeget som bevaringsværdig i:

En lokalplan, byplanvedtægt, tinglyst bevaringsdeklaration, kommuneplanen eller udpeget af kulturministeren i henhold til Bygningsfredningslovens § 19, stk. 1.



Dorthealyst Slotsgade 21, Fredensborg. Opført i år 1767. Det øverste foto er taget i år 2014, det nederste er taget i år 1941 (Arkiv.dk). Bevaringsværdi 1.

bryder med tagfladens materialer. I nogle tilfælde kan det ændre udtryk på den bevaringsværdige bebyggelse. Derfor er der fokus på ansøgninger vedrørende opsætning af solfangere og solceller på bevaringsværdige bygninger. Her må de arkitektoniske bevaringsværdier også tages i betragtning. Der kan i nogle situationer dispenseres for energikravene, ved bevaringsværdige bygninger*.

Dialog om byggesager

Bevaringsværdige bygninger er især sårbare overfor alle udvendige ændringer, foretaget uden hensyn til bygningens karakter og byggestil. Derfor er dialog samt rådgivning og vejledning af ejerne et væsentligt led i bygningsbevaringen. Rådgivning og vejledning kan bl.a. bidrage til at de bevaringsværdige bygninger ikke nedrives, hvis der er andre mulige løsninger.

Derudover kan grundejerforeninger, ejerlav eller relevante interesseorganisationer i Fredensborg Kommune også involveres. Eksempelvis er der oprettet et bevaringsudvalg i Gl. Humlebæk fiskerleje og Sletten fiskerleje med repræsentanter fra beboerne, samt Fredensborg Kommune. Udvalget behandler alle byggesager i området for at sikre de arkitektoniske- og kulturhistoriske værdier.

Ved bygningsmæssige ændringer er det væsentligt at bygningens karakter og byggestil respekteres.

Det gælder fx ved:

- Ombygning og tilbygning til eksisterende bevaringsværdige bygninger.
- Istandsættelse og udskiftning af vinduer, døre, tagmaterialer og overfladebehandling mm.
- Energirenoveringer. (Der kan findes inspiration til energiforbedringer på bevaringsværdige bygninger i bogen "Mit Bevaringsværdige hus i Fredensborg" af Søren Vadstrup.)

Ejere af bevaringsværdige bygninger har de samme muligheder for renovering, til- og ombygning, som ejere af bygninger uden bevaringsværdi. Hensigten med udpegning af bevaringsværdige bygninger er ikke at hindre udvikling, hverken i forhold til tidssvarende landbrugs- og erhvervsbygninger eller boliger. Ejere kan renovere, ombygge og opføre tilbygninger til bevaringsværdige bygninger, inden for lokalplanens eller byplanvedtægtens rammer, hvis der eksisterer én sådan for den aktuelle bygning.

I byggesagsbehandling af sager om renovering eller ydre forandringer på bevaringsværdige bygninger, er der fokus på at rådgive om løsninger som ikke forringer bevaringsværdien.

I byggesagsbehandlingen af sager om ombygning, tilbygning eller nedrivning af tidssvarende landbrugs- og erhvervsbygninger, undersøges alternativer til nedrivning. For bygningerne repræsenterer udover kulturhistoriske bevaringsværdier også en mulighed for at udvikle nye typer erhverv på landet. Det kan dermed være værdiskabende for ejerne at overveje, hvilke andre funktioner bygningerne kan have. I nogle tilfælde kan det dog vise sig nødvendigt at nedrive en ikke tidssvarende bygning.

Verdensarvsområdet Nordsjællands parforcejagtlandskab

Det unikke parforcejagtlandskab i St. Dyrehave, den sydlige del af Grib-skov samt Jægersborg Dyrehave og Hegn blev udpeget som UNESCO verdens arv i juli 2015. Det nordsjællandske parforcejagtlandskab består af

et regelmæssigt stjerneformet kvadratnet af veje. Det geometriske vejssystem var ideelt til den specielle jagtform, Parforcejagt. Parforcejagtlandskabet blev anlagt i 1600-tallet til brug for datidens kongejagter og som udtryk for kongemagtens enevældighed. Landskabet rummer en fortælling om, hvordan kongen i 1600-tallet gjorde skovene til en del af sin ejendom og fortællingen om, hvordan landskab og natur blev formet til tidens jagtformer.

Beskyttelse af Unesco verdens arv

De udpegede parforcejagtveje er sårbare overfor ændringer af vejtracéet som er vejenes forløb og linjeføring i landskabet. De vejstrækninger, som er Unesco verdens arv i Fredensborg Kommune har status som kommunal vej, og Kommunen er forpligtet til at beskytte dem. Ved Grønholt trinbræt og nordpå fortsætter Grønholtvangens linjeføring som en sti igennem Grønholtvang. Denne sti opretholdes og beskyttes af Naturstyrelsen. Ved stiens ophør i den nordlige ende af Grønholtvang bliver stien igen til Grønholtvangen indtil den møder Hillerødvejen.

Der er udlagt bufferzoner på 300 meter omkring det udpegede parforcejagtlandskab ved St. Dyrehave, den sydlige del af Gribskov samt Jægersborg Dyrehave og Hegn som svarer til Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinjen.

Parforcejagtvejene i Fredensborg Kommune med dele af Grønholtvangen, Mosegårdsvej og Jagtvej er udpeget som kulturmiljø.

Kirke- og mølleomgivelser

Når vi bevæger os rundt i det åbne land er kirkerne og møllerne væsentlige orienteringspunkter, og samtidig formidler de en væsentlig del af Danmarks kulturhistorie. Det er således vigtigt, at disse pejlemærker ikke sløres af skov, byggeri eller tekniske anlæg.

Fredensborg Kommune har ved nærværende revision af kommuneplanen valgt at revidere udpegningen af kirkeomgivelser for at sikre, at udpegningen stemmer overens med den faktiske oplevelsen på lokaliteten. Det har enkelte steder betydet en mindre reduktion i udpegningen.

Beskyttelse af kirke- og mølleomgivelser

Møller og kirker er væsentlige kulturhistoriske pejlemærker i det åbne land, hvorfor kommuneplanen fastlægger retningslinjer omkring, at der indenfor en radius af 300 m omkring møller og indenfor de afgrænsede kirkeomgivelser ikke må opføres byggeri, anlæg eller skovplantning, hvis det forringer udsyn til kirkerne eller møllerne.

Landsbyer og udskiftningsstrukturer

Landsbyerne udgør en særlig omfattende og vigtig del af regionens kulturarv og bosætning. I afsnit 5.1 "Byggeri og Landsbyer" fastlægges retningslinjer, der gælder generelt for alle landsbyer, der ligger i eller grænser op til det åbne land samt for de særlige landsbyer, herunder fiskerlejer, husmandsrækker o.l., i eller ud til det åbne land, som er specielt udpeget. De særlige landsbyer er udpeget, fordi de er særligt velbevarede eller viser en særlig tydelig sammenhæng med de omgivende dyrkningsarealer.

Alle kommunens landsbyer er imidlertid af generel kulturhistorisk interesse, som der så vidt muligt bør tages hensyn til i planlægningen. Desuden indeholder landskabet i og omkring mange af landsbyerne en væsentlig kulturhistorisk fortælling omkring landboreformerne i perioden 1750-1814, hvor mange bønder fik mulighed for selveje. Dette afspejles stadig i



Højsager Mølle

6.1 Kulturhistorie

REDEGØRELSE

markstrukturer og vejforløb, som tydeligt opdeler landskabet i forhold til en marklod pr. gård. I Fredensborg ses dette enten i form af en stjerneudskiftning eller en blokudskiftning. Stjerneudskiftningen er kendetegnet ved, at gårdene forblev i landsbyen med tildeling af marker, som i en stjerneform stråler ud fra landsbyen, som for eksempel ved Gunderød. Blokudskiftningen kan aflæses i ved at gårdene flyttede ud fra landsbyen og fik tildelt et marklod, som de opførte gården på. Dette er blandt andet særligt markant ved Langstrup. Sporerne fra udskiftningen af landskabet er beskyttet i retningslinjerne for landskabsværdier retningslinje 5.4.1-5.4.6 samt i rammerne for lokalplanlægning for jordbrugsområder.

Beskyttelse af landsbyer og det omgivende landskab

Afsnit 5.1 fastlægger nærmere retningslinjer for beskyttelse af landsbyer, ligesom at de værdifulde udskiftningsmønstre i landskabet er beskyttelse i rammerne for det åbne land samt i retningslinje 5.4.1-5.4.6 om landskabsbeskyttelse.

Øvrig beskyttelse af kulturværdier

Mange kulturhistoriske spor er beskyttet af anden lovgivning. Det gælder for fortidsminder, sten- og jorddiger, kulturarvsarealer, kirkefredninger og kirkebyggelinjer. Beskyttelsen af disse værdifulde enkeltelementer giver i samspil med kommuneplanens udpegning af kulturhistoriske værdier et robust grundlag til sikring af kulturen i byerne og det åbne land.

Fredede fortidsminder

Der er en lang række fredede fortidsminder i Fredensborg Kommune, som er beskyttet af Museumsloven. Omkring mange fredede fortidsminder er der en beskyttelseslinje på 100 meter, som er reguleret af naturbeskyttelseslovens § 18.

I følge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt.

Ved ethvert anlægsarbejde, indgreb, tilføjelse, afsøgning med metaldetektor m.v. vil der altså som udgangspunkt være tale om ændringer, der kræver dispensation. Der er, i princippet, ingen bagatelgrænse for, hvad der skal ansøges om. Det er også underordnet, om der er tale om en permanent eller midlertidig ændring.

Øvrig beskyttelse af kulturværdier

Beskyttelseslinjerne, sten- og jorddiger samt kirkefredninger kan ses på Danmarks Miljøportal www.miljoportal.dk under arealinformation.

Kulturarvsarealer kan ses på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside.

Sten- og jorddiger

Enkelte sten- og jorddiger er fredet som fortidsminder efter museumslovens § 29 e, mens langt den største del er beskyttet efter museumslovens § 29 s, der omhandler den generelle beskyttelse af diger. Diger, der er registreret som fortidsminder kan f.eks. omfatte grænse- og forsvarsvolde.

Digerne er fredet efter meddelelse til ejeren. Diger registreret som fortidsminder er ikke omfattet af 100 meter beskyttelseslinje.

Kulturarvsarealer

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Der er udpeget to kulturarvs arealer i Fredensborg Kommune. Ét i Nivå Ådal og ét nordvest for Langstrup Mose. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område. Kulturarvsarealer er ikke i

sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder. Kulturarvs-arealerne er tænkt som et incitament til at bevare fortidsminderne.

Kirkefredninger

I Fredensborg Kommune er der fredninger omkring Grønholt kirke, Karlebo kirke, Asminderød kirke og Nivå kirke. Det er såkaldte Exner fredninger. Provst Johan Exner begyndte i 1937, at sikre kirkebygningernes omgivelser mod skæmmende bebyggelse. Kirkefredningerne blev således rejst for at sikre synlighed til og udsyn fra kirkerne.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Kirkebyggelinjen er fastlagt i naturbeskyttelseslovens § 19.

I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke. Beskyttelseslinjen regnes fra kirkebygningen og ikke eksempelvis fra kirkemuren. Bestemmelsen omfatter alt byggeri, herunder også placering af siloer, elmast og vindmøller.

Den videre planlægning

En bevaringsværdig bygning skal som udgangspunkt bevares. Ved ansøgning om tilladelse til at nedrive en bevaringsværdig bygning, kan kommunen nedlægge forbud mod nedrivningen, efter Planlovens §14. I denne situation skal kommunalbestyrelsen inden for et år, have vedtaget en ny lokalplan. Der kan også udarbejdes en bevarende lokalplan.

På udvalgsrådsmøde i Plan- og Klimaudvalget den 2. februar 2011 blev det besluttet: At det anbefales til budgetbehandling, at de bevaringsværdige bygninger fremover registreres hvert tiende år.

Andre myndigheder

Museum Nordsjælland og Kulturstyrelsen høres i forbindelse med udpegning af kulturmiljøer og de øvrige kulturhistoriske udpegninger.

Lovgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser

Naturbeskyttelsesloven

Museumsloven

Lov om Bygningsfredning og bevaringsværdige bygninger og bymiljøer

Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at udpege områder i det åbne land, som rummer beskyttelsesinteresser på grund af særlige kulturhistoriske værdier. Desuden skal Fredensborg Kommune fastlægge retningslinjer, der sikrer værdierne.

Fredensborg Kommune har endvidere ansvar for i overensstemmelse med planloven at sikre det åbne lands bevaringsværdier, f.eks. bebyggelse, gennem kommune- og lokalplanlægning og landzoneadministration.

6.2 Friluftsområder

RETNINGSLINJER

* Afgrænsningen af de grønne kystkiler i Fredensborg Kommune fastlægges i Fingerplan 2013.

I henhold til Fingerplanens bestemmelser skal kommuneplanlægningen i kystkilerne i byfingrene sikre:

- at områderne ikke inddrages til byzone
- at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål
- at områderne friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål herunder anlæg, som har en lukket karakter i forhold til almen brug, især golfbaner, ridecentre, kolonihaveområder og idrætsanlæg
- At der ikke placeres støjen- de friluftsanlæg med mindre, der er tale om allerede støjbelastede arealer, der ikke kan støjbeskyttes
- At arealanvendelsen og anlæg til friluftsmål herunder støjfølsom anvendelse ikke er en hindring for udnyttelsen af de overordnede reservationer til transportkorridorer, trafik- og forsyningsformål, som angivet i Fingerplan 2007 og i kapitel 4.0 "Trafik og tekniske anlæg"

Den regionale grønne struktur

6.2.1

Fingerplan 2013 opdeler det åbne land i 2 zoner; kystkiler og det øvrige landområde. Udpegningen fremgår af retningslinjekort 6.2.A

Kystkiler

6.2.2

Kystkilerne* udpeges til overvejende almen, ikke bymæssig rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. I forbindelse med planlægning skal der i afvejningen med andre arealanvendelsesinteresser lægges særlig vægt på at sikre de regionale friluftsområders almenne rekreative funktion.

6.2.3

Kystkilerne skal friholdes for vindmøller samt nye anlæg og ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den rekreative anvendelse og oplevelse.

6.2.4

Kystkiler skal friholdes for yderligere bebyggelse, erhverv og andre bymæssige formål.

6.2.5

I kystkilerne kan der undtagelsesvis ske udvidelser af eksisterende kulturinstitutioner, som allerede er placeret i kystkilerne.

6.2.6

Åbne og ubebyggede arealer i byzone indenfor kystkilerne skal friholdes for bebyggelse.

6.2.7

Befolkningens adgang til kystkilerne skal opretholdes og forbedres, f.eks. ved anlæg af stier samt etablering af støttepunkter.

Det øvrige landområde

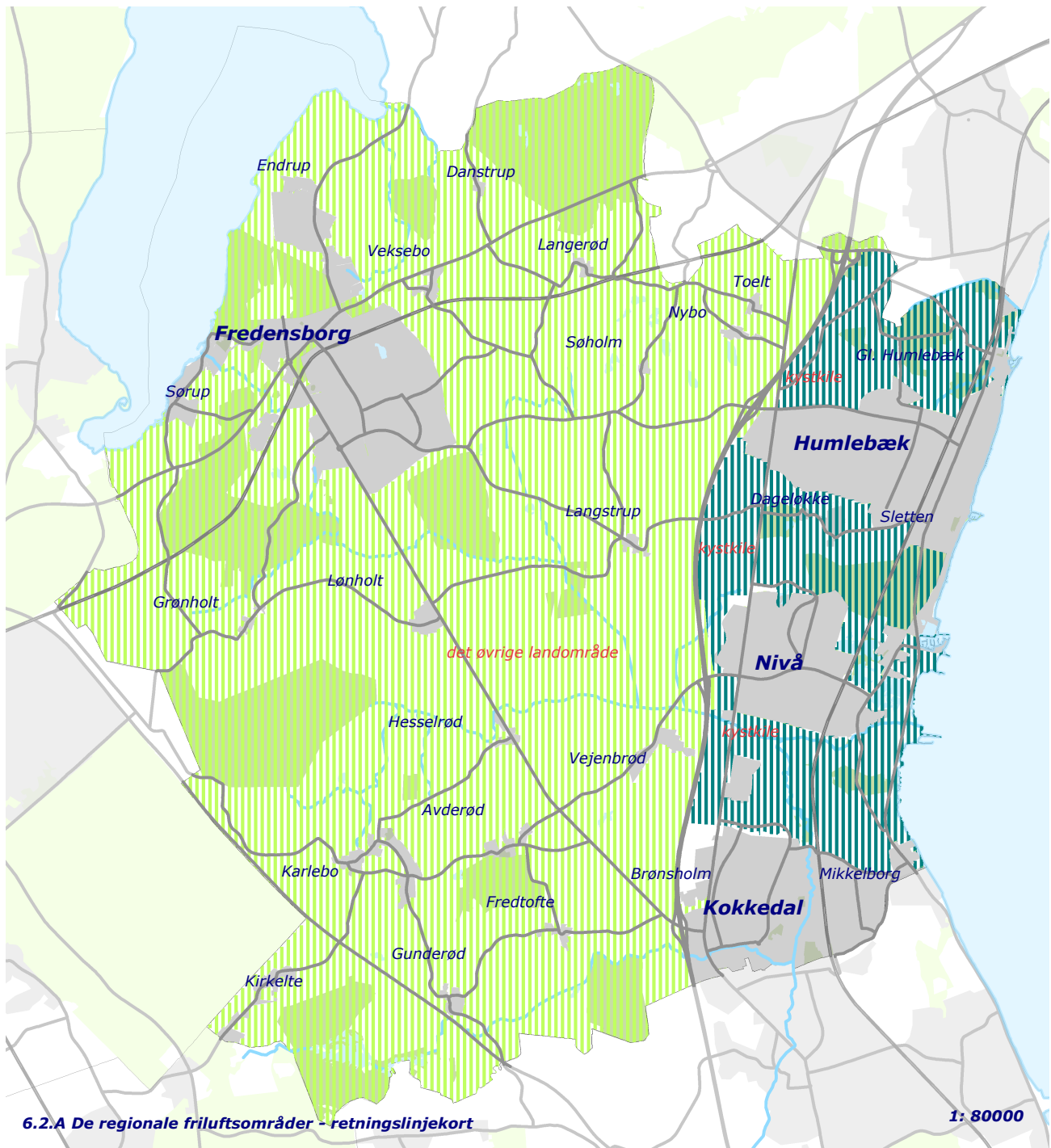
6.2.8

Den regionale grønne struktur skal søges fastholdt og styrket gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier.

Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret. Dette gælder særligt i områder med bynær beliggenhed og i de dele af de udpegede beskyttelsesområder, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og som kan tåle rekreativ benyttelse.

6.2 Friluftsområder

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

-  Regionale friluftsområde - Fingerplanens kystkiler (2013)
-  Den regionale grønne struktur

6.2 Friluftsområder

REDEGØRELSE

Formål med retningslinjerne

- *at kystkilerne fungerer som dagligt friluftslandskab for de nærmeste byområder og som udflugtslandskab for hele storbyens befolkning.*
- *at kystkilerne friholdes for byfunktioner, indeholder en bred vifte af friluftsmuligheder, samt at områdernes offentlige tilgængelighed forbedres.*
- *at regionens grønne struktur udvikles i takt med byvæksten og at kystens rekreative værdier og tilgængelighed forbedres.*
- *at de rekreative muligheder lokalt forbedres og sammenhæng mellem det daglige friluftslandskab og udflugtslandskabet sikres.*
- *at det åbne land tilbyder adgangs- og oplevelsesmuligheder for både det organiserede og det almene friluftsliv med vægt på det almene friluftsliv.*

Nuværende forhold

Grønne kvaliteter i Fredensborg Kommune

De grønne kvaliteter i Fredensborg Kommune skaber grundlaget for en attraktiv bosætnings kommune. Bosætningen i den østlige del af kommunen er vokset frem som bysamfund ved havet, og de åbne kyststrækninger, kystskovene og nærheden til vandet er en unik kvalitet ved kystbyerne. Kvaliteterne ved bosætningen i den vestlige del af kommunen er de mange bevaringsværdige kulturmiljøer i landsbyerne og ved Fredensborg Slot, de store skove og søer med god adgang til friluft aktiviteter. Alle disse kvaliteter er bl.a. resultatet af en langsigtet regional planlægning, der har sikret Fredensborg Kommune dens åbne, grønne karakter.

Den regionale planlægning for kystkilerne

Den regionale planlægning af de grønne områder går helt tilbage til tiden omkring anden verdenskrig. Fingerbyens struktur har sikret grønne kiler, som strækker sig langt ind mod storbyens tætte byområder. Friluftslandskaberne er således blevet udviklet i takt med byudviklingen. Den klare adskillelse mellem by og land er en kvalitet, som fremover skal fastholdes.

De grønne kystkiler mellem fingerbyerne i Helsingørsfingern udgør værdifulde lokale daglige friluftslandskaber for de tilgrænsende bysamfund, og samtidig er de en del af de nærmeste større udflugtslandskaber for befolkningen i det tæt bebyggede indre storbyområde. Områderne bruges i dagligdagen til løbeturen eller en mundfuld frisk luft og i weekender til udflugter med børnene i grønne områder, der har forbindelse videre ud i det åbne land med landskab og naturoplevelser. Men kystkilerne forbinder også baglandet med kysten og vandet og har således stor betydning som "pauser" af stor rekreativ og landskabelig værdi mellem bysamfundene, hvor store dele af kyststrækningen i kommunen domineres af tæt bebyggelse med boliger. (Se også redegørelse til afsnit om kystnærhedszonen).

Kystkiler

De grønne kiler har som hovedformål at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvilket indebærer, at mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet. I kystkilerne på tværs af Helsingørsfingern, er der gennem tiderne udarbejdet planer og gennemført fredninger, der giver nærmere anvisninger for den almene rekreative anvendelse (Kellerisfredningen og Fredningen af Nivå- og Usserød Ådale).

Det er vigtigt, at landskabet langs kysten og i kystkilerne plejes, og at de

rekreative muligheder forbedres under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne. Landbrugsarealer søges opretholdt, der hvor de bidrager til at understøtte landskabets kulturhistoriske fortælling.

Kystkilernes anvendelse

Med "ikke-bymæssig friluftsanvendelse" menes arealer og anlæg, der er naturligt knyttet til en placering i landområdet, mens anlæg til bymæssige fritidsformål omfatter anlæg, som forudsætter landzonetilladelse eller lokalplan til bebyggelse og anlæg. Det gælder bl.a. sportshaller, hotellignende overnatningsanlæg, klubhuse samt institutioner. Eksisterende kulturinstitutioner, som allerede er placeret i kilerne, kan undtagelsesvis udvides.

Kilerne skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål. I landsbyer kan kun foregå byggeri og anlæg af begrænset omfang og tilpasset stedets landskabs-, natur- og kulturværdier.

Kilerne bør endvidere friholdes for vindmøller og anlæg, der forringer de grønne kilers rekreative anvendelse og oplevelse.

Der bør generelt ikke placeres støjende friluftsanlæg såsom motorsportsbaner, støjende vandsport, skydebaner o. lign. i kystkilerne. Enkelte steder i kilerne, f.eks. langs motorvejsstrækninger, er der arealer, som i forvejen er støjbelastede, og som ikke kan beskyttes ved støjvolde eller på anden måde. På sådanne arealer kan der efter nærmere planlægning og vurdering placeres mindre, støjende anlæg.

Jordbrugsmæssig anvendelse skal være muligt i kystkilerne, bl.a. som del af et varieret landskab.

Areal- og bygningskrævende fritidsanlæg i kystkilerne

I de grønne kystkiler må der ikke placeres flere store areal- og bygningskrævende anlæg, der har en lukket karakter, idet det vil begrænse den almene rekreative anvendelse yderligere. Det drejer sig især om golfbaner, ridecentre, kolonihaveområder og idrætsanlæg.

Dette forbud skyldes, at kystkilerne i vid omfang allerede er blevet udnyttet til at placere lokale bymæssige fritidsanlæg og arealkrævende friluftsanlæg såsom golfbaner, større ridecentre, fodboldbaner, koloni- og nyttehaver, spejderhytter mm. Disse anlæg virker begrænsende for de almene adgangs- og opholdsmuligheder. Der bør derfor ikke placeres flere arealkrævende rekreative anlæg eller rekreative anlæg, der udelukker almen tilgængelighed, hvis kystkilerne fortsat skal have en almen rekreativ funktion.

Det øvrige landområde

Det åbne land har rekreativ værdi både i en lokal og i en regional sammenhæng. De rekreative og naturmæssige værdier kan forventes styrket igennem nationalparkprojektet for Kongernes Nordsjælland på regionalt niveau og gennem det udpegede naturnetværk. Se afsnit om naturværdier.

De regionale friluftsområder i det øvrige landområde fastlægges til friluftsmål, men med mulighed for at opretholde landbrugsmæssig anvendelse, som er forenelig med de rekreative interesser. Store dele af landområdet er også udpeget som beskyttelsesområder, hvis landskabs-, natur- og kulturværdier forudsættes beskyttet, bl.a. på grund af deres rekreative oplevelsesværdi. (Se i øvrigt afsnit om de enkelte beskyttelsesområder)

6.2 Friluftsområder

REDEGØRELSE

Andre myndigheder

Erhvervsstyrelsen varetager de statslige interesser i forbindelse med de regionale friluftsområder i kystkilerne, der er udpeget i Fingerplan 2013.

Lovgrundlag

Planloven

Fingerplan 2013

Planloven og Fingerplan 2013 skal sikre, at de udpegede grønne kystkiler friholdes for bebyggelse og bymæssige fritidsanlæg. Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at udlægge arealer til såvel regionale som lokale friluftsmål samt fastlægge retningslinjer for anvendelsen af disse områder.

Fredensborg Kommune har endvidere overtaget ansvaret for den videre forpligtende planlægning og realisering af de grønne kystkiler. Opgaven er bl.a. at sikre flere opholdsmuligheder og at øge kystkilernes tilgængelighed. Det kan ske ved etablering af sammenhængende stiforløb både gennem de enkelte kiler og på tværs mellem kilerne.

Fredensborg Kommune står for den nødvendige kommune- og lokalplanlægning af friluftsområder efter planlovens bestemmelser.

6.3 Vandløb, søer og kystvande

RETNINGSLINJER

Friluftsanlæg ved vandløb, søer og kystvande

6.3.1

Anvendelsen af vandløb, søer og kystvande reguleres bl.a. ved udpegning af blå støttepunkter, badestrande og lystbådehavne. Eksisterende forhold og udpegninger fremgår af retningslinjekort 6.3.A

6.3.2

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med bl.a. primitive teltpladser og offentlige tilgængelige anløbsbroer for kanoer og kajakker langs Øresundskysten og ved Esrum sø, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. Se endvidere faktaboks.

6.3.3

Der må ikke sejles med kano og kajak o. lign på offentlige vandløb i kommunen, da de ikke er egnede til sejlads.

6.3.4

Der kan anlægges nye badestrande og de eksisterende badestrande langs Øresundskysten kan udvides, såfremt det er foreneligt med beskyttelsesinteresser og andre regionale interesser. Se endvidere faktaboks.

På eksisterende og nye badestrande kan der etableres støttepunkter for friluftslivet med mindre bygninger til betjening af badegæsterne.

Faktaboks

SØER OG ÅR

Bygge- og beskyttelseslinjer

Søer og årer er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16, Sø- og åbeskyttelseslinjer.

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabslementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, d.v.s. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Beskyttelseslinjer for sø- og åbeskyttelse samt yderligere information herom kan også ses på Danmarks Miljøportal www.miljoportal.dk under arealinformation.

KYSTER

Bygge- og beskyttelseslinjer

Kyster er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjer.

Strandbeskyttelseslinjen er en 300 meter beskyttelseszone. Formålet med beskyttelseszonen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne imod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse.

Strandbeskyttelseslinjer samt yderligere information herom kan også ses på Danmarks Miljøportal www.miljoportal.dk under arealinformation.

6.3 Vandløb, søer og kystvande

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

	Vandløb og åer		Å beskyttelseslinie fra Nivåen
	Øresund, Esrum sø og øvrige søer		Søbeskyttelseslinier fra større søer
	Offentlige badestrande		Strandbeskyttelseslinie fra Øresundskysten
	Lystbådehavne		

Nuværende forhold

Øresundskysten og kystvandet

Øresund afgrænser Fredensborg Kommune mod øst. Kysten er et naturskabt særligt attraktivt landskabstræk til glæde for hele regionen og ikke mindst for de boliger, der ligger ved Øresund. Kysten har stor rekreativ betydning som udflugtsmål, navnlig kysten ved Nive Ådal er af særlig national betydning (se afsnit om geologiske værdier). Kysten er varieret med flade strandenge i syd og stejle kystskrænter i nord. (Se afsnit om kystnærhedszonen).



Mikkelsborg Strandpark

Esrum søbred og Esrum sø

Esrum Sø afgrænser Fredensborg Kommune mod nordvest. Esrum Sø er et naturskabt særligt attraktivt landskabstræk til glæde for hele regionen og ikke mindst for de boliger, som ligger ved søbredden. Sævel søbredderne som hele Esrum Sø har stor rekreativ betydning som udflugtsmål. Søen er omdrejningspunktet for udpegningen af Nationalpark Kongernes Nordsjælland (se afsnit om naturværdier).



Boliger langs Esrum Sø

Lergravssøerne

I det flade kystlandskab ved Nivå ligger de store Lergravssøer, som vidner om den omfangsrige teglproduktion i området. I dag fungerer søerne som et unikt landskabsrum med et særligt naturmiljø, hvor f.eks. isfuglen har fundet sig til rette. Sammen med Lave Skov og strandengene mod Øresundskysten, udgør Lergravssøerne et oplevelsesrigt landskab med stor rekreativ værdi.



Kildemose Sø, Lergravssø ved Nivå

Vandløbene i Nive Å og Usserød Ådale

Hovedparten af vandløbene i kommunen udgør et samlet åsystem med udløb i Nivåbugten. Langs vandløbene findes store potentialer for naturgenopretning i form af genslyngning af vandløb og oversvømming af engarealer. Ingen af kommunens vandløb er egnet til rekreativt brug i form af kano og kajaksejls. Der kan fiskes i flere af vandløbene. Fiskeretten forvaltes af de enkelte bredejere herunder Fredensborg Kommune.

Formål med retningslinjerne

Det er et overordnet regionalt mål, at sammenhængende stier skal give mulighed for, at alle kan færdes hele vejen langs kysten også langs havnearealerne. Kommunens badestrande og vandet benyttes til mange rekreative formål, og det er af stor betydning både for lokale og regionale brugere, at der er mulighed for at komme til stranden tæt ved byerne.

Den videre planlægning

Etablering af enkeltanlæg kan kræve lokalplanlægning, kommuneplantillæg og evt. VVM-vurdering.

Andre myndigheder

Erhvervsstyrelsen

Miljø- og Fødevareministeriet

Lovgrundlag

Planloven

Fredensborg Kommune fastlægger i kommuneplanen retningslinjer for anvendelsen af vandløb, søer og kystvande, for at sikre så hensigtsmæssig en anvendelse som muligt i forhold til bystruktur, trafikbetjening og natur- og friluftsskuespil.

6.4 Friluftsanlæg

RETNINGSLINJER

Lokalisering af friluftsanlæg i landområdet

6.4.1

Landområdet opdeles i 2 lokaliseringszoner for friluftsanlæg henholdsvis én forbudszone og én planlægningszone. Friluftszonerne fremgår af retningslinjekort 6.4.A og eksisterende friluftsanlæg fremgår af retningslinjekort 6.4.B

Friluftszone 1 - Forbudszone

6.4.2

I zone 1 kan der ikke etableres nye golfbaner, rideanlæg eller andre større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides.

Råstofområder, der ikke er udgravet, overgår fra zone 1 til zone 2 i takt med, at de er efterbehandlet.

6.4.3

Naturskoler, friluftcentre og besøgsårde og tilsvarende begrænsede bygningsanlæg kan etableres eller indrettes i eksisterende bygninger i zone 1, når anvendelsen efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

Friluftszone 2- planlægningszone

6.4.4

I zone 2 kan nye golfbaner, rideanlæg, naturskoler, fritidscentre, besøgsårde og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende anlæg kan udvides under hensyn til landskabs-, kultur- og naturværdier samt potentielle vådområder.

6.4.5

Nyanlæg og udvidelse af eksisterende anlæg kan ske i efterbehandlede råstofgrave, når det sikres, at anlægget ikke sprøjtes, gødskes eller på anden måde forurener grundvandet. Undtaget fra dette krav er dog udvidelse af eksisterende anlæg i efterbehandlede lergrave, hvor det er dokumenteret, at der ikke er risiko for grundvandsforurening.

6.4.6

Friluftsanlæg i zone 2 skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluft aktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

Principper for pladskrævende anlæg generelt

6.4.7

- Golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende anlæg med bygninger skal overalt tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang med mindre anlægget indrettes i efterbehandlede råstofgrave.
- Anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke

strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener.

- Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra nødvendig belysning ved bygninger og parkering.
- Anlæggets drift må ikke forringe grundvandskvaliteten. (Se endvidere retningslinjer i afsnit 7.4 Grundvand)

Grønne støttepunkter

6.4.8

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet i kystkilerne, langs kysten og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader landskabs-, kultur- og naturinteresserne.

6.4.9

Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende frilufts-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

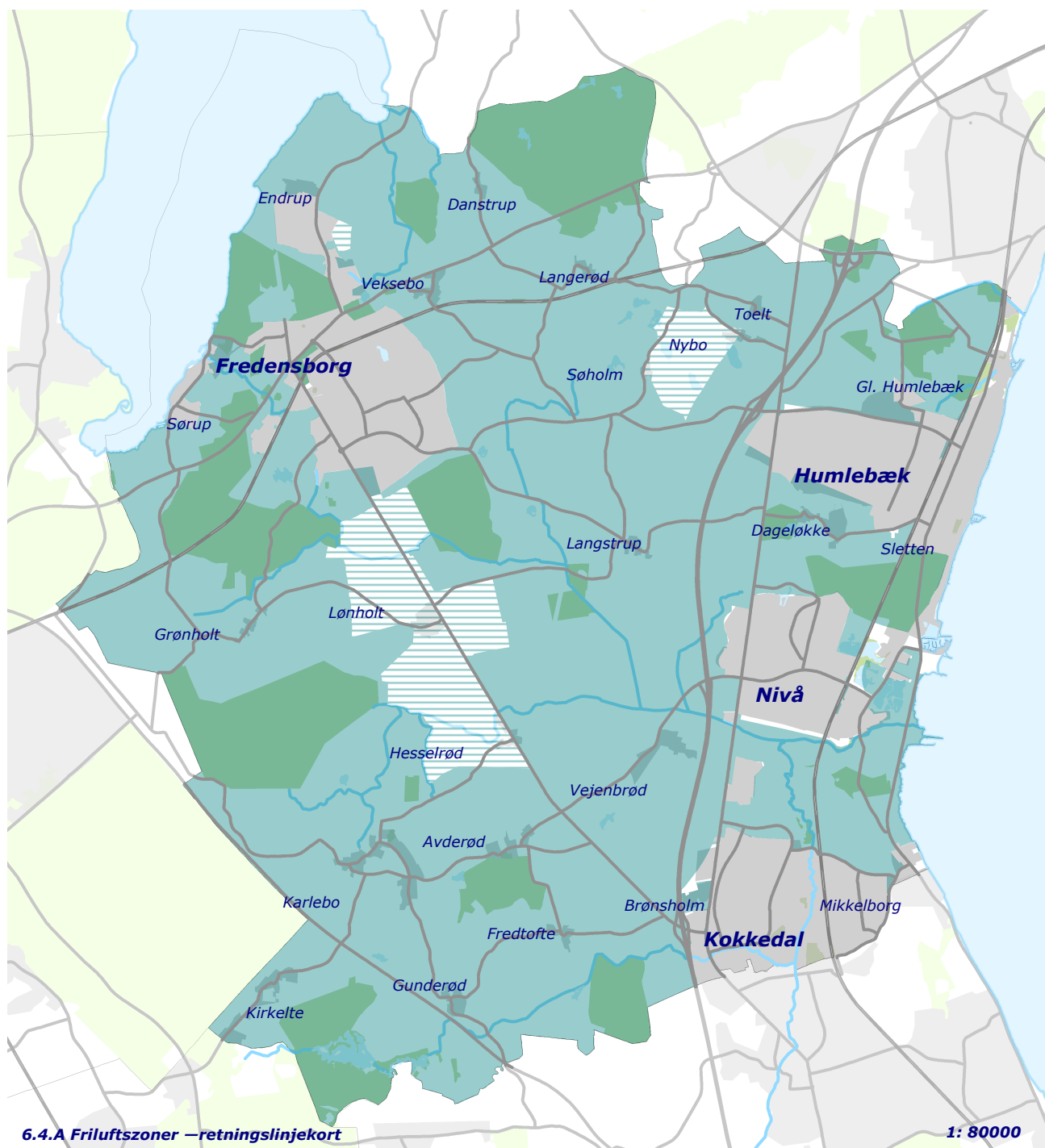
Overnatningsmuligheder

6.4.10

Primitive teltpladser kan i princippet etableres overalt, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader landskabs-, kultur- og naturværdierne. Eksisterende turistcampingpladser kan som udgangspunkt ikke udvides.

6.4 Friluftsanlæg

RETNINGSLINJER

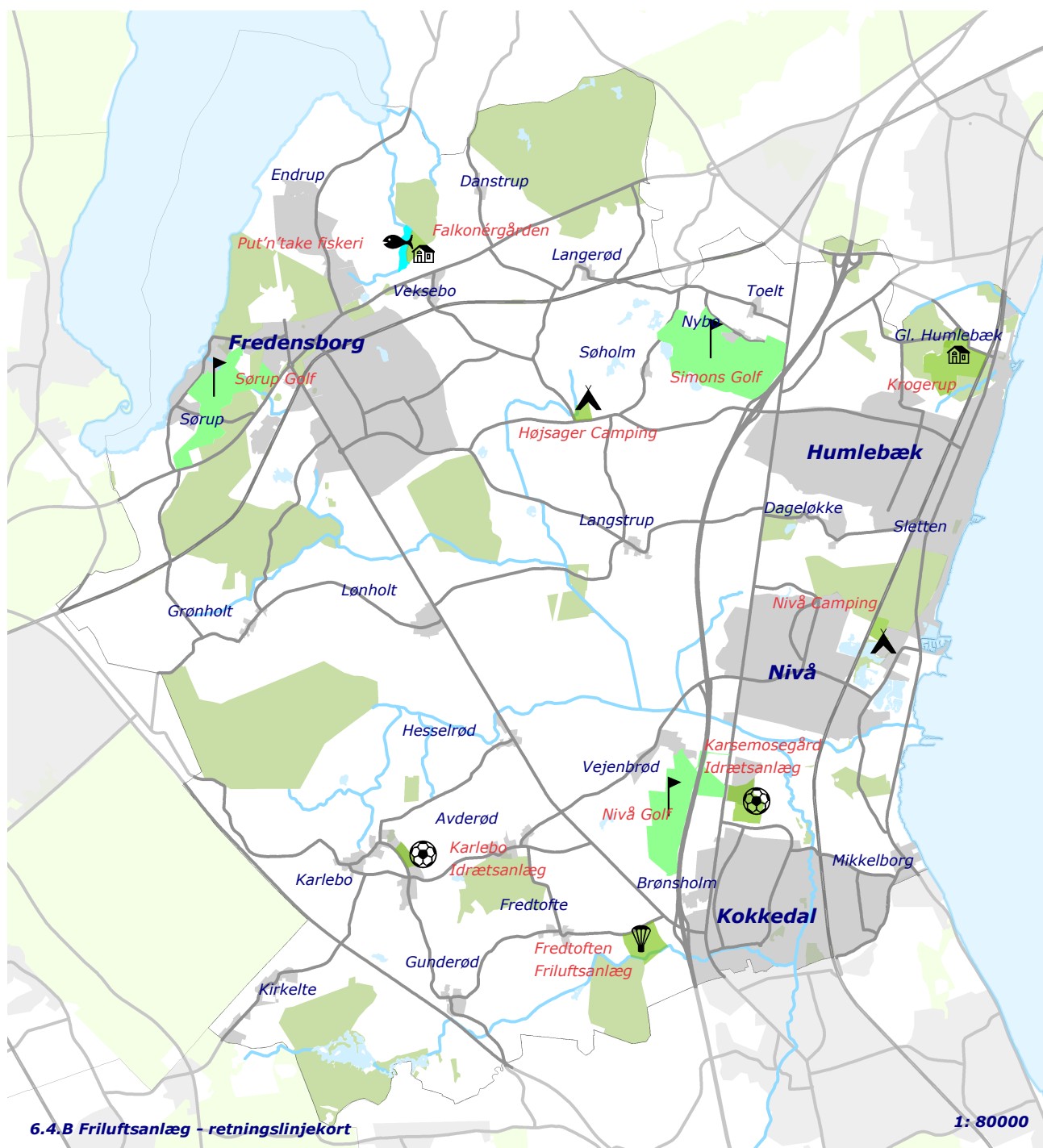


Signaturforklaring

-  Friluftszone 1 — Forbudszone
-  Friluftszone 2 — Planlægningszone

6.4 Friluftsanlæg

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- Eksisterende friluftsanlæg i landområdet
- Eksisterende golfbaner i landområdet
- Eksisterende Put'n'take anlæg i landområdet



Eksisterende idrætsanlæg



Eksisterende friluftsanlæg (Frisbeegolfbane)



Eksisterende campingpladser



Eksisterende besøgsårde
(Aarstiderne på Krogerup og Falkonérgården i Veksebo)



Eksisterende golfbaner



Eksisterende Put'n'take anlæg

6.4 Friluftsanlæg

REDEGØRELSE

Formål med retningslinjerne

- *at det åbne land kan opleves som et overvejende dyrket landbrugslandskab, hvor der kun placeres anlæg for friluftslivet, som ikke kan indpasses i byen.*
- *at det åbne land tilbyder oplevelsesmuligheder for både det organiserede og det almene friluftsliv med vægt på det almene friluftsliv.*
- *at friluftsanlæg gøres offentligt tilgængelige og anvendes til flere former for friluftsskaktivitet.*
- *at der findes en bred vifte af friluftsanlæg i det åbne land og ved vandet, som kan tilfredsstille behovet for fritidsaktiviteter og oplevelser lokalt.*



Karsemosegård Idrætsanlæg



Frisbeegolf Fredtoften

Nuværende forhold

Det er vigtigt for befolkningens sundhed, at kommunen giver plads til et varieret friluftsliv. I Fredensborg er der rig mulighed for et aktivt friluftsliv, da landskabet tilbyder skove, strande og enkelte større naturområder. De eksisterende grønne støttepunkter i Fredensborg bidrager til at understøtte oplevelserne i det åbne land. Herudover er der i dag en række faste og pladskrævende friluftsanlæg i Fredensborg, som giver mulighed for mere sportsbetonede fritidsaktiviteter.

De eksisterende friluftsanlæg i landzonen omfatter følgende:

- Golfbaner; Sørup Golf, Simons Golf og Nivå Golf
- Karlebo Idrætsanlæg og Karmosegård Idrætsanlæg
- Besøgsgårde i Krogerup og Veksebo
- Put'n'take anlæg i Veksebo
- Højsager- og Nivå Camping
- Frisbeegolfbane ved Fredtoften

Friluftsanlæg i byområdet

Kommuneplanens retningslinjer om friluftsanlæg i landområdet beskæftiger sig ikke med fritidsanlæg, kulturelle anlæg og overnatningsanlæg, som hører hjemme i byområdet.

Retningslinjer for byorienterede fritidsanlæg såsom idrætsanlæg, klubhuse, stadions, svømmehaller, skøjtehaller, indendørsanlæg til motorsport, paintball, museer, vandlande, hoteller og i nogle tilfælde vandrerhjem dækkes af kommuneplanens retningslinjer om lokalisering i byområdet.

Friluftszoner

Landområdet er i nærværende Kommuneplan inddelt i 2 zoner i form af en forbudszone og en planlægningszone. Baggrunden for inddelingen er at sikre at friluftsanlæg, der er afhængige af en placering i landområdet, kan placeres hensigtsmæssigt i forhold til landområdets natur-, kultur-, og landskabsværdier. Retningslinjerne gælder for nye anlæg og ændring og udvidelse af eksisterende anlæg. Kommuneplanen respekterer allerede fastlagte anlæg, som er muliggjort gennem en fredning eller en lokalplan.

Retningslinjerne for friluftsanlæg i landområdet handler primært om placering af areal- og/eller bygningskrævende anlæg, som rent landskabeligt er særligt indgribende f.eks. golfbaner og rideanlæg.

Store rideanlæg omfatter omfangsrige arealudlæg til ridehaller, stalde til 40-50 heste, ridebaner og græsningsarealer med lukkede folde. Dertil kommer behov for parkeringsmuligheder i forbindelse med afholdelse af store stævner. Disse anlæg bør derfor placeres rigtigt og indrettes hensigtsmæssigt i forhold til beskyttelsesinteresser og flersidig anvendelse.

Forbudszone- friluftszone 1

Forbudszone 1 er en "forbudszone", hvor der ikke kan placeres nye arealkrævende friluftsanlæg. Udpegningen tager udgangspunkt i følgende forhold:

Kystkilerne

I henhold til Fingerplan 2013 bør der ikke placeres pladskrævende friluftsanlæg i kystkilerne, da disse skal forbeholdes det almene friluftsliv. Kystkilerne udgør desuden et værdifuldt landskab skabt af store landskabs-, kultur- og naturværdier, hvorfor der ikke bør placeres pladskrævende anlæg i disse. Yderligere skal det fortsat være muligt at drive landbrug og at landskabet kan opleves uforstyrret af særlige friluftsanlæg.

Transportkorridoren

Golfbaner og øvrige pladskrævende anlæg bør ikke placeres i transportkorridoren, dels fordi den skal friholdes for permanente anlæg, og dels fordi at større dele af området er væsentligt påvirket af støj fra Helsingør-motorvejen. Nivå Golf og Simons Golf ligger henholdsvis helt eller delvist i transportkorridoren. Der er for Nivå Golf tinglyst en deklaration om, at anlægget ikke må fordyre en evt. udnyttelse af transportkorridorens arealer til vej og/eller baneanlæg.

Naturværdier

Der må ikke placeres golfbaner eller andre pladskrævende friluftsanlæg i tilknytning til Natura 2000-området ved Esrum Sø, samt indenfor områder udpeget som værdifuld naturområde eller potentiel naturområde, da disse områder skal forbeholdes det vilde dyre- og planteliv samt det almene friluftsliv.

Geologiske interesseområder og landskabs- og kulturværdier

Nationale og regionale interesseområder samt områder med landskabsværdier skal friholdes pladskrævende friluftsanlæg, da områderne er følsomme overfor terrænregulering, hvilket vurderes at være uforeneligt med etablering af pladskrævende anlæg. Samtidig vil pladskrævende friluftsanlæg forringe oplevelsen af de geologiske interessante terrænformer samt oplevelsen af de værdifulde landskaber og kulturværdier.

Planlægningszone- friluftszone 2

Zone 2 er en planlægningszone, hvilket betyder at der i området kan etableres nye arealkrævende friluftsanlæg, hvis der tages hensyn til § 3 naturområder og lavbundsområder. Det er ligeledes en forudsætning af der tages særligt hensyn til overgangene til de omkringliggende områder, således at oplevelsen af de nærliggende landskaber ikke forringes. Tildelse skal således bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde og skal ske under hensyntagen til natur-, kultur- og landskabsinteresser. Desuden skal der i tidligere grusgrave tages hensyn til grundvandets særlige sårbarhed.



Sørup Golf

6.4 Friluftsanlæg

REDEGØRELSE

Flersidig anvendelse

For at sikre en optimal udnyttelse af de begrænsede grønne områder og åbne landskaber er det et grundlæggende princip, at der så vidt muligt planlægges for en flersidig anvendelse af friluftsanlæg i det åbne land.

Offentligheden bør have adgang til at benytte anlæg og bygninger af almen interesse, så anlæggene kan blive udflugtsmål for flere end primærbrugerne. Der bør derfor anlægges stier, som giver adgang igennem friluftsanlæggene og med forbindelse videre til øvrige naturområder. Gennemføres dette, kan friluftsanlæg til f.eks. golf og ridning også bruges til aktiviteter som gåture, skiløb, cykling, leg og boldspil. Anlæggene skal være store nok til, at de forskellige aktiviteter ikke forstyrrer hinanden, og indrettes således at naboer og brugere ikke udsættes for risiko eller gener.

Grønne støttepunkter for friluftslivet

Støttepunkterne i landområdet skal fremme det almene friluftsliv i landområdet. Områder, der byder på landskabs-, kultur-, og naturoplevelser, er steder, hvor støttepunkter kan blive attraktive og understøtte oplevelserne. Støttepunkter indebærer kun beskudte anlæg eksempelvis i form af lidt parkering, primitiv teltplads, overdækninger, anløbsbro, kiosk, bålpladser og naturformidling. Derfor kan de ofte etableres uden at generer landskabs-, kultur- og naturværdierne.



Glenten

Støttepunkter skal have god stiadgang, og så vidt muligt kunne nås med offentlig transport. De skal desuden fortrinsvis indrettes i eksisterende bygninger eller ved friluftsanlæg i det åbne land, som har en form for betjening. Der bør også være fokus på mulighederne for støttepunkter i byområdet, som eksempelvis ved Lergravssøerne eller ved lystbådehavnene.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

De fleste kulturelle anlæg, forlystelser og overnatningsanlæg bør placeres i byområdet, hvor udbuddet af service, oplevelser og trafikbetjening er stort. Museer, forlystelsesparker, teatre, hoteller og vandrerhjem skal placeres i byområdet. Dog er der tradition for, at museer og udstillinger, der har speciel lokal tilknytning, sommerlande, historiske besøgscentre, besøgsgårde, vandrerhjem og campingpladser kan indpasses i det åbne land.

Andre myndigheder

Naturstyrelsen

Lovgrundlag

Planloven

Fredensborg Kommune fastlægger i kommuneplanen retningslinjer for større friluftsanlæg af både regional og lokal betydning for at sikre så hensigtsmæssig en placering som muligt i forhold til bystruktur, trafikbetjening og natur- og friluftsanserterne.

Mindre anlæg til friluftslivet i landområdet kan etableres med zonetilladelse fra Fredensborg Kommune. Større anlæg og bygninger til friluftsmål forudsætter, at kommunen udarbejder en lokalplan.

Endelig er nogle anlæg så store eller griber ind i regionale interesser, at de forudsætter, at kommunen udarbejder et kommuneplantillæg, hvis anlægget ikke allerede er optaget i kommuneplanen.

6.5 Støjende friluftsanlæg

RETNINGSLINJER

Planlægning for støjende friluftsanlæg

6.5.1

Landområdet opdeles i 2 lokaliseringszoner for støjende friluftsanlæg. Friluftszonerne fremgår af retningslinjekort 6.5.A. Eksisterende støjende friluftsanlæg fremgår af retningslinjekort 6.5.B.

Zone A - Forbudszone

6.5.2

Støjende friluftsanlæg kan ikke placeres eller udvides i zone A, se desuden retningslinje 6.5.6 til 6.5.7.

Zone B- Planlægningszone

6.5.3

Støjende friluftsanlæg, der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg, kan placeres i zone B under hensyntagen til natur-, landskabs- og kulturværdier, og under forudsætning af at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

Støjende vandaktiviteter langs Øresundskysten

6.5.4

Vandskibanen i Nivå Havn kan ikke udvides, men kan fortsætte aktiviteterne såfremt der ikke på længere sigt registreres negative påvirkninger af fuglelivet i Nivåbugten.

6.5.5

Der kan ikke etableres anlæg til brug af vandscootere og luftpudebåde på hele kommunens kyststrækning.

Eksisterende støjende fritidsaktiviteter i landområdets forbudszone

6.5.6

Grønholt Flyveplads kan ikke udvides hverken anlægsmæssigt eller operationsmæssigt, men skal ikke afvikles indenfor planperioden.

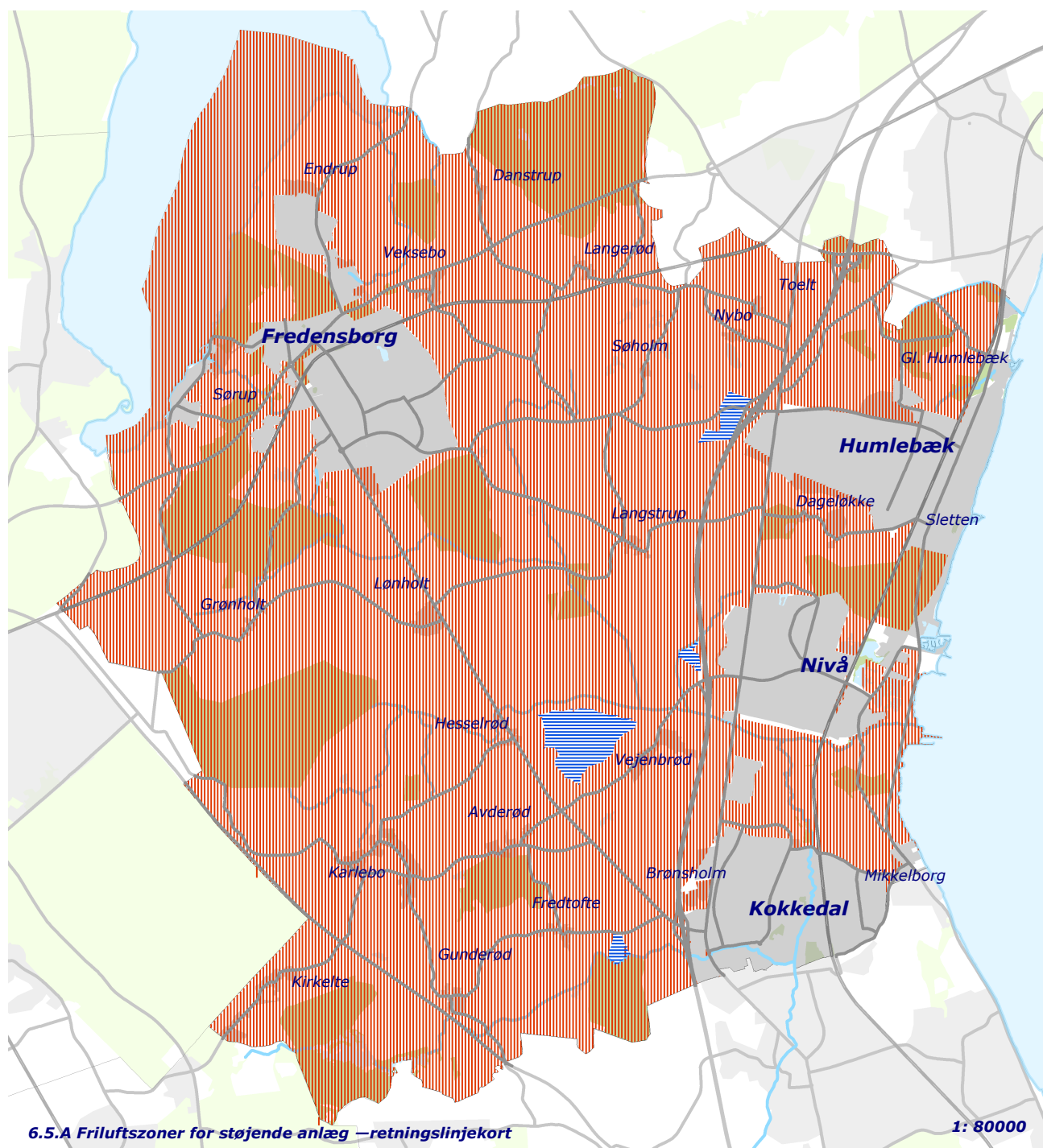
Eksisterende støjende friluftsanlæg i transportkorridoren

6.5.7

Motorcrossbanen og skydebanen ved Kejserdal kan ikke udvides arealmæssigt.

6.5 Støjende friluftsanlæg

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring



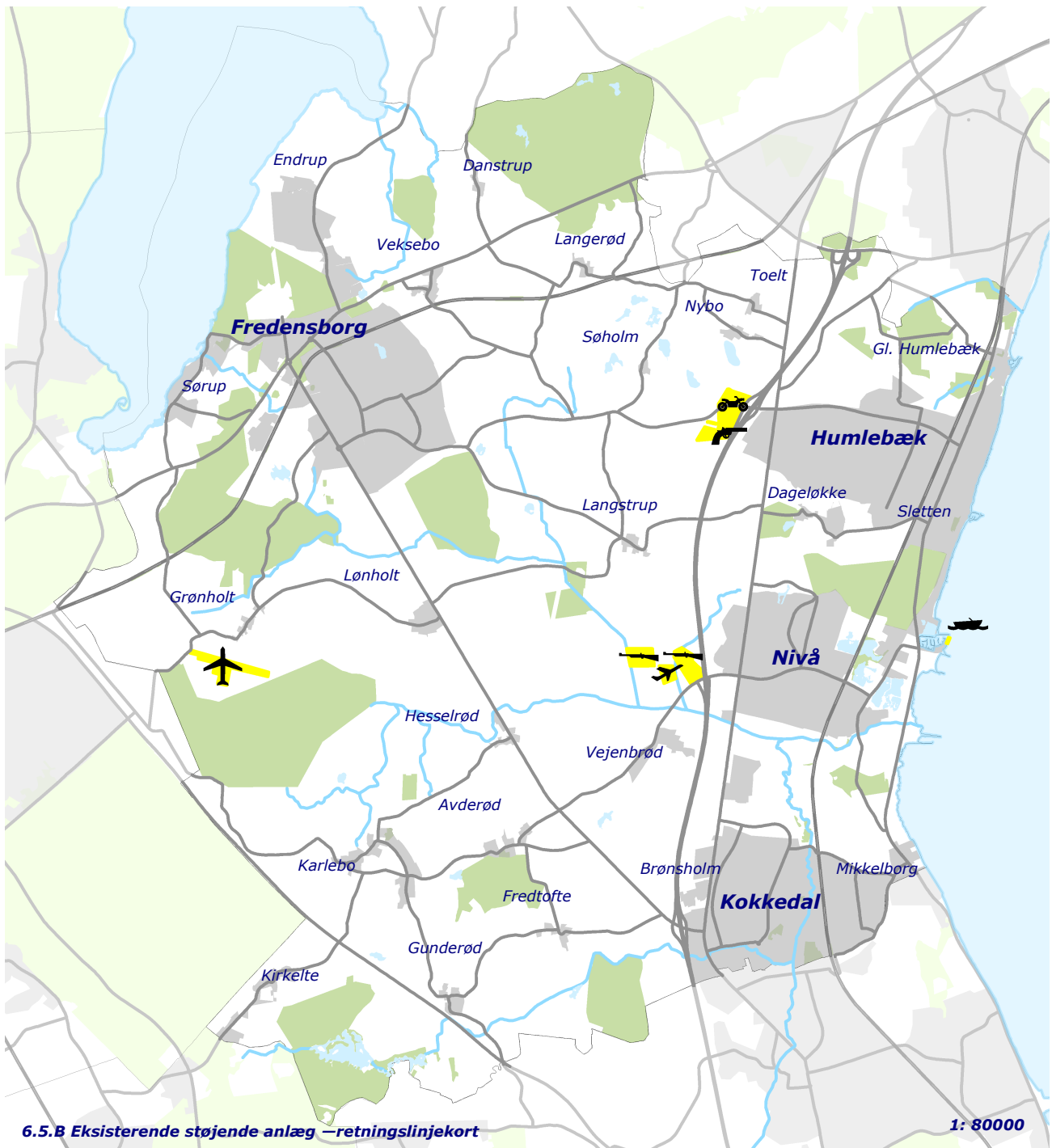
Zone A— Forbudszone for støjende friluftsanlæg



Zone B—Planlægningszone for støjende friluftsanlæg

6.5 Støjende friluftsanlæg

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

 Eksisterende støjende enkeltanlæg

 Vandskibane i Nivå Havn

 Grønholt Flyveplads

 Flugtskydebaner i Langstrup Mose
- Asminderød Grønholt Jagtforening
- Karlebo Sogns Jagtforening

 Modelflyvebane i Langstrup Mose

 Skydebane på Kejsersdal

 Motocrossbane på Kejsersdal

6.5 Støjende friluftsanlæg

REDEGØRELSE

Formål med retningslinjerne

- *at give plads til støjende friluft aktiviteter, der placeres under hensyntagen til landskabs-, natur- og kulturinteresser og eksisterende støjfølsomme anvendelser såsom rekreative friluftsområder.*

Nuværende forhold

Det er vigtigt, at der i Fredensborg Kommune er plads til mange typer af friluft aktiviteter, hvilket også indbefatter støjende friluft aktiviteter såsom vandsportsaktiviteter, skydebaner, flyvebaner og motorcrossbaner. De eksisterende støjende friluftsanlæg i Fredensborg Kommune omfatter følgende:

- En vandskibane (en slalombane ca. 300 m. fra kysten ud for Nivå Havn)
- En flyveplads ved Grønholt
- To skydebaner. Én flugtskydebane i Langstrup Mose og én traditionel skydebane omkranset af jordvolde (Dauglække Skytteforening) på fritidsområdet Kejsersdal (Lokalplan L10)
- En modelflyvebane i Langstrup Mose
- En motocrossbane på fritidsområdet Kejsersdal

Placering af støjende anlæg

Med henblik på lokalisering af støjende friluftsanlæg i landområdet definerer kommuneplanen zonerne A og B, hvor A er en forbudszone for støjende friluftsanlæg og B er en planlægningszone for støjende friluftsanlæg.

Forbudszone A

Zone A er en 'forbudszone' der omfatter de områder, der er mest sårbare for støj, og hvor nye støjende friluftsanlæg derfor ikke kan placeres.

Zone A omfatter:

- Fingerbyens grønne kystkiler og selve Øresundskysten, hvor der ikke er plads, og hvor støj generer den almene benyttelse.
- Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder), hvor dyre- og fuglelivet forstyrres, og hvor støj vil ødelægge naturoplevelsen, samt et afstandsbælte på 500 m udenom.
- Områder med naturværdi eller potentiel naturværdi.
- Beskyttelsesområder for landskabs- og kulturværdier samt geologiske værdier, da anlæg af støjende friluftsanlæg vil forringe oplevelsen af landskabet.
- Afstandsbælte til beboelse på 300 m.

Planlægningszone B

Zone B er en planlægningszone for støjende friluftsanlæg. Områderne er beliggende i landområdet, og fremstår uden beskyttelsesinteresser eller andre kommuneplaninteresser, der kolliderer med støjende anlæg. Støjende friluftsanlæg kan placeres i zone B, hvis de kan overholde Miljøstyrelsens gældende vejledninger om "Skydebaner", "Støj fra motorsportsbaner" og "Støj fra flyvepladser". Desuden skal der ved indpasning i landskabet tages hensyn til de omkringliggende områders natur-, kultur- og landskabsværdi.

Allerede støjbelastede arealer bør indgå i overvejelserne for støjende anlæg. Der kan dog være sikkerhedsforhold o.a., f.eks. i forbindelse med Flyvepladsen i Grønholt, som hindrer lokaliseringen af konkrete friluftsanlæg.

Indpasning af forskellige typer af støjende friluftsanlæg

Langt størstedelen af kommunens kystvande bør fredeligholdes, først og fremmest af hensyn til naturbeskyttelsesinteresserne i Nivå-bugten og boligmassen langs kysterne, inklusiv bevaringsværdige bymiljøer og af hensyn til de øvrige rekreative kvaliteter langs kyststrækningen.

Støjende friluftsanlæg skal, uanset om de placeres i landområdet eller i byområdet, kunne overholde Miljø- og Fødevareministeriets vejledende grænser for støj fra friluftsanlæg.

Støjende vandsport

Sejlads med vandscootere, jetski, luftpude fartøjer og tilsvarende fartøjer er forbudt uden særskilt tilladelse til afholdelse af specielle arrangementer. Ansøgninger om godkendelse behandles jf. Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse om sejlads med vandscootere mv.

Støjende vandsport i Nivåbugten

De åbne lave strandenge i Nivå bugt udgør ikke alene et særligt landskabsrum, men også et unikt naturmiljø som det eneste af sin art på hele Øresundskysten. Nivå bugten tjener som yngle- og opvækstområde for fisk og havde i Regionplan 2005 skærpede målsætninger som naturvidenskabeligt interesseområde (A) og badevand (A2). Endvidere tjener de lavvandede arealer som rasteplass for trækfugle.

Hvad er Nivåbugtens sårbarhed?

Det flade strandengslandskab er sårbart overfor anlæg, der forstyrrer oplevelsen af 'det flade', dvs. massive anlæg med stor udstrækning. Nivåbugtens vandkvalitet er særlig sårbar overfor udledning af næringssalte og fysisk påvirkning af havbunden, der kan ødelægge vækstforholdene for ålegræs og makroalger og derved forringe fiskenes ynglemuligheder.

Samlet vurdering af støjende vandaktiviteter i Nivåbugten

- Af hensyn til et varieret fritidstilbud i kommunen, bør den eksisterende vandskibane kunne fastholdes på visse vilkår.
- Nivå Havn er beliggende midt i kommunen med en god tilgængelighed og gode rekreative muligheder.
- Fredensborg Kommune vurderer, at vandskibanen i Nivå Havn kan fastholdes uden gene for vækstforholdene for ålegræs og makroalger i Nivå Bugt.

6.5 Støjende friluftsanlæg

REDEGØRELSE

- Fredensborg Kommune vurderer, at støjen fra de nuværende aktiviteter i Nivå havn ikke forstyrrer fuglelivet i bugten på nuværende tidspunkt.

Fredensborg Kommune vurderer i den forbindelse, at vandskibaner ikke generer nær så meget som sejlads med vandscootere og luftpudebåde. Støjen fra vandski er ikke at adskille fra almindelig støj fra speedbåde, bortset fra at den i højere grad er koncentreret på ét sted. Færdsel med speedbåde reguleres af politiet, f. eks. gælder det at speedbåde tættere på kysten end 300 meter kun må færdes ved lav hastighed og vinkelret på kysten.

Flyvepladser

Fritidsaktiviteter som privat- og skoleflyvning, flyvning med svævefly og ultraletfly samt flyvning i forbindelse med faldskærmsudspring foregår fra flyvepladser, som også kan benyttes til forretnings- og taxaflugt.

Anlæg af flyvepladser er omfattet af VVM-reglerne. Projekter skal screenes, før de kan realiseres, og de kan kræve kommuneplantillæg med VVM-vurdering. Privatflyvning i eget fly fra en mark på egen ejendom reguleres alene via Planlovens landzonebestemmelser og Miljøbeskyttelseslovens § 33.

Flyvepladsen ved Grønholt

Pladsen har ligget der siden 1940. Der er tilladelse til 5000 operationer om året (1 start eller 1 landing = 1 operation), men tilladelsen udnyttes ikke fuldt ud. I miljøgodkendelsen angives det endvidere, at der ikke er mulighed for udvidelse af anlægget. Fredensborg Kommune vurderer således, at flyvepladsen på den ene side ikke skal afvikles, men på den anden side heller ikke kan udvides hverken anlægsmæssigt eller operationsmæssigt.

Skydebaner generelt og aktiviteterne i Langstrup Mose

Skydebanen ved Kejsersdal er placeret i zone B som er en planlægningszone.

I Langstrup Mose findes én flugtskydebane. Skydebanen er på nuværende tidspunkt beliggende i zone A, som er en forbudszone.

Langstrup Mose er et lavbundsareal og potentielt naturgenopretningsområde. Beliggenheden ved Nive Å og tæt på kystbyerne giver et særligt potentiale for såvel benyttelsen som for beskyttelsesinteresserne.

Motorsportsbaner

Motor-crossbanen ved Kejsersdal er placeret i zone B, som er planlægningszone. Der er udarbejdet lokalplan for området, som muliggør for aktiviteten.

Andre myndigheder

Miljøstyrelsen

Lovgrundlag

Fredensborg Kommune fastlægger i kommuneplanen retningslinjer for større friluftsanlæg af både regional og lokal betydning for at sikre så hensigtsmæssig en placering som muligt i forhold til bystruktur, trafikbetjening og natur- og friluftinteresserne.

6.5 Støjende friluftsanlæg

REDEGØRELSE

Mindre anlæg til friluftslivet i landområdet kan etableres med zonetilladelse fra Fredensborg Kommune. Større anlæg og bygninger til friluftsmål forudsætter, at kommunen udarbejder en lokalplan.

Støjende friluftsanlæg til motorsport og flyvning er omfattet af VVM-regler og skal screenes af kommunen. Screeningen kan resultere i, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med en VVM-vurdering. Til både større og mindre, støjende anlæg skal der gives miljøgodkendelse af kommunen.

6.6 Koloni- og nyttehaver

RETNINGSLINJER

*Arealet udlagt som ikke udbygget kolonihaveområde er beliggende i transportkorridoren. Det betyder, at der i forbindelse med eventuel etablering af kolonihaver skal tinglyses en fjernelsesdeklaration, som vil blive aktuel ved en eventuel fremtidig ibrugtagning af arealreservationen.

Koloni- og nyttehaver

6.6.1

Ikke udbyggede koloni- og nyttehaveområder* samt eksisterende koloni- og nyttehaveområder fremgår af retningslinjekort 6.6.A.

Kolonihaver

6.6.2

I de ubebyggede kolonihaveområder kan der etableres kolonihaver. Kolonihaver skal indpasses under hensyntagen til landskabs-, kultur- og naturværdier. Tilladelse til etablering af kolonihaver vil altid bero på en konkret vurdering i forhold til det konkrete sted.

6.6.3

Kolonihavelodder må max være 400 m² og kolonihaver må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Nyttehaver

6.6.4

Der kan etableres nyttehaver i de udpegede nyttehaveområder som vist på kortbilag 6.6.A samt indenfor eksisterende boligområder og i tilknytning til institutioner på baggrund af en konkret vurdering af antal og placering i hvert enkelt tilfælde.

6.6.5

Nyttehaver må ikke bebygges med individuelle skure på hvert enkelt havelod. Fællesfaciliteter kan normalt tillades, såfremt de ikke kan etableres i tilknytning til de nærliggende institutioner eller andre fælles faciliteter i boligområderne.

6.6.6

Nyttehaver i Fredensborg Bypark må max være 200 m² og skal omkranses af levende hegn. Nyttehaverne skal indpasses under særligt hensyn til områdets landskab, park karakter og den almene tilgængelighed.

6.6 Koloni- og nyttehaver

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring



Eksisterende kolonihaveområder



Eksisterende nyttehaver



Ikke udbyggede kolonihaveområder



Ikke udbyggede områder med mulighed for indpasning af nyttehaver

6.6 Koloni- og nyttehaver

REDEGØRELSE

Formål med retningslinjerne

- *At fastholde og forøge antallet af koloni- og nyttehaver, som gør det attraktivt at bo i byerne, og fastholde dem som haver, der bidrager til de grønne træk i og uden for byerne,*

Nuværende forhold

Folketinget vedtog i juni 2001 en lov om kolonihaver, som har til formål at forbedre mulighederne for at beholde kolonihaver som et fritidstilbud til befolkningen i byerne. Loven medførte blandt andet, at mange af landets kolonihaver frivilligt blev gjort varige, dvs. permanente. Loven definerer kolonihaver som alle havekolonier, hvor der er tilladelse til at opføre hus eller redskabsskur, og opdeler kolonihaver i overnatningshaver og daghaver (nyttehaver o.l.).

Det er en kommunal opgave at planlægge for et tilstrækkeligt antal haver.

I kommunerne umiddelbart udenfor det storkøbenhavnske område herunder Fredensborg Kommune er det muligt at finde arealer til nye kolonihaver, og det er her behovet for haver til både Storkøbenhavns og kommunens borgere bedst kan opfyldes. Der er stadig enkelte ubebyggede arealer i kommunens byområder, hvor kolonihaver kan indpasses som et naturligt grønt element i byvæksten, f. eks. i den sydlige del af Fredensborg. Langs kystbyerne i Helsingørsfingern* er der visse steder mulighed for at udpege bynære landzonearealer, som ikke er omfattet af beskyttelsesmæssige eller andre regionale interesser, og som kan bidrage til at dække de samlede regionale behov for kolonihaver.

Hensigten er imidlertid ikke at fastlægge en massiv bræmme af kolonihaver langs hele kommunens byrand. Kolonihaveområder kan derimod indtages i den planlægning af de bynære områder, der skal sikre landskabs- og naturværdier og fastholde en klar bygrænse, samtidig med at de rekreative formål tilgodeses, jf. retningslinjerne om de lokale friluftsområder i afsnit 6.2 Fritidsområder.

Kolonihaver og nyttehaver i Fredensborg Kommune

Der findes i Fredensborg Kommune på nuværende tidspunkt 2 egentlige kolonihaveforeninger og et enkelt nyttehaveområde.**

Planprincip

Eventuelle nye daghaver (nyttehaver o.l.) bør etableres i nærheden af de potentielle brugere, der bor i byområdernes etageboliger. Nye daghaver bør således indpasses i byområderne og må derfor indgå i den kommunale planlægning af arealanvendelsen i byområdet. Overnatningshaver, hvor man kan overnatte i flere dage eller bo om sommeren, kan placeres længere væk fra boligen, hvis man nemt kan komme dertil med offentlig transport. Kommuneplanen anvender et princip om, at arealer til nye overnatningshaver bør placeres i cykelafstand fra en station i Fingerbyen. På den måde kan der stadig tages hensyn til de 63 % af husstandene i det storkøbenhavnske område, der ikke har bil.

Arealer, der er beliggende i en afstand på op til 4 km fra stationer i den ydre del af byfingrene, er potentielt egnede til nye kolonihaver, med mindre det er uforeneligt med andre regionale interesser såsom beskyttelsesområder, lavbundsarealer, arealer reserveret til transportkorridor, råstofgravning eller lignende.

* Kokkedal, Nivå og Humlebæk er i henhold til Fingerplan 2013 udpeget til bysamfund i den ydre del af Helsingørsfingern, der strækker sig fra København til Helsingør langs med Øresundskysten.

** I Fredensborg

Fredensborg H/F med ca. 25 haver beliggende centralt i Fredensborg. Haveforeningen støder umiddelbart ud til de grønne arealer ved Lykkemosen og ligger også i det samme rammeområde som de grønne områder, men er ikke kommunalt ejet. Der er ikke umiddelbart udvidelsesmuligheder, idet det resterende grønne område ønskes friholdt for bebyggelse. Der kan dog med fordel planlægges for nyttehaver i tilknytning til eksisterende og planlagte institutionsområder.

Ved Dageløkke

Stormosen H/F med ca. 100 haver beliggende landligt ved Dageløkke syd for Humlebæk. Haveforeningen ligger i sit eget rammeområde i den grønne kystkile mellem Humlebæk og Nivå. Arealet er kommunalt ejet, men er ikke fuldt udbygget. Restarealet bortforpagtes til en landmand. Der kan ikke udvides ud i kystkilen i henhold til Fingerplan 2007. (se afsnit om Fritidsområder)

I Kokkedal

På et areal mellem Kystbanen og Usserød Å i Kokkedal findes ca. 50 nyttehaver som en del af et offentligt rekreativt areal. Haverne udlejes for et år ad gangen af Fredensborg Kommune. Der er gode muligheder for at udvide nyttehavearealet mod syd. P.t. er der ingen venteliste til nyttehaverne.

Retningslinjerne sigter mod, at nye kolonihaver i størst muligt omfang integreres i den lokale og regionale grønne struktur. I Fredensborg Kommune er der bedst mulighed for at indpasse bynære kolonihaver i en lokal grøn struktur udenfor de regionale friluftsområder i kystkilerne.

Kolonihaver

Ifølge Planlovens § 11c skal der i kommuneplanen udlægges bynære arealer til kolonihaver i et antal, der svarer til bebyggelsesforholdene. I Hovedstadsregionen svarer det til en kommunal dækningsgrad på 2 kolonihaver pr. 100 etageboliger.

Det er Fredensborg Kommunes opgave at udpege konkrete arealer, som kan anvendes til at dække arealbehovet til nye haver og evt. erstatningshaver, såfremt haver nedlægges. Fingerplanens bestemmelser om kystkiler og transportkorridor betyder, at de konkrete muligheder inden for potentielle landzonearealer findes umiddelbart udenfor byfingrene med de eksisterende grønne kiler.



Kortudsnit der viser det uudnyttede nyttehaveområde i Fredensborg, hvor der kan planlægges for nyttehave i tilknytning til de institutionsområder der støder direkte op til det grønne område.

-  H/F Fredensborg
-  Nyttehaveområde.
-  Institutionsområder

6.6 Koloni- og nyttehaver

REDEGØRELSE



Stormosen H/F ved Dageløkke

Alle nye kolonihaver, der udlægges, bliver varige, uanset om de etableres i by- eller landzone. Kolonihaver kan oprettes på arealer i byområdet, der tidligere har været anvendt eller er planlagt til andre formål.

Kommuneplanens retningslinjer om havernes størrelse og anvendelse svarer til Kolonihavelovens krav. Det har været intentionen med Kolonihaveloven at sikre et udbud af flere kolonihaver i en teknisk standard, som begrænser omkostningerne ved erhvervelse af en ny overnatningshave og dermed ikke tilskynder til helårsbeboelse. Det er endvidere hensigten, at nye kolonihaveområder indtænkes i den lokale grønne struktur og åbnes for offentligheden, så de bliver til glæde for alle borgere i kommunen, f. eks. ved en sammenhængende stiplanlægning.

Nyttehaver og kolonihaver

Nyttehaver bør anlægges i byområdet på arealer med gode stiforbindelser. Ved nyttehaver forstås områder, hvor der kun er mulighed for at dyrke et areal og enkelte steder etablere et fælles redskabsskur på et fællesareal. Ubebyggede arealer i byområdet kan anvendes midlertidigt til nyttehaver, indtil arealet skal bebygges. Haver uden ret til bebyggelse på hvert enkelt havelod er ikke omfattet af lovens definition af en kolonihave og bliver ikke automatisk varige.

Andre myndigheder

*Miljø- og Fødevareministeriet
Erhvervsstyrelsen*

Lovgrundlag

*Planloven
Kolonihaveloven
Jordkøbsloven*

Det er Fredensborg Kommunes opgave at udlægge arealer til kolonihaver og nyttehaver, gennem kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Kommunerne administrerer tillige kolonihaveloven herunder nedlæggelse af kolonihaver. Grundejere, der nedlægger varige kolonihaver, dvs. haver med permanent status, skal fremover stille et erstatningsareal til rådighed for kolonisterne til etablering af nye haver.

Ifølge Jordkøbsloven har Fødevareministeriet hjemmel til at tinglyse for købsret eller opkøbe jord til nye kolonihaver, erstatningsjord til haver, der nedlægges, samt eksisterende haver, der trues af nedlæggelse. Fødevareministeriets praksis er at byggemodne jorden og overdrage udlejning og drift til Kolonihaveforbundet, der sikrer, at alle regionens borgere kan komme i betragtning som lejere.



7.0 Bæredygtighed

7.1 Bæredygtigt byggeri

7.2 Grønne områder

7.3 Overfladevand og lavbundsarealer

7.4 Grundvand

7.5 Vedvarende energianlæg

7.6 Klimatilpasning

7.1 Bæredygtigt byggeri

RETNINGSLINJER

Bæredygtighed i anlæg og byggeri

7.1.1

Ved udarbejdelsen af lokalplaner og ved udbud skal der som udgangspunkt stilles krav om klimatilpasning inden for følgende kategorier: Tekniske løsninger, mindske af vandafløden, placering af bebyggelse i forhold til sol og vind og planlægning af skyggegivende beplantning.

Anvendelse af lokalplanområdet eller delområder

7.1.2

Der skal som udgangspunkt stilles krav om:

- Friholdelse af oversvømmelsestruede områder for bebyggelse og anlæg (se retningslinjekort afsnit 7.6—Klimatilpasning)
- Udlæg af arealer til opmagasinering af regnvand, herunder tag- og pladsvand
- Friholdelse af særligt vindudsatte arealer for bebyggelse

De præcise krav sker efter en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Krav til bebyggelse, anlæg og beliggenhed

7.1.3

Der skal som udgangspunkt stilles krav om:

- Placering af bebyggelse på højt beliggende arealer eller hævede arealer for at sikre mod oversvømmelse i oversvømmelsestruede områder
- Minimums sokkelhøjde for at undgå oversvømmelse i oversvømmelsestruede områder
- Forbud mod etablering af kældre i oversvømmelsestruede områder
- Placering af byggeri og vindudsatte anlæg så de beskyttes bedst muligt mod kraftig vind
- Vedvarende energi, herunder solenergianlæg
- Store erhvervsbygninger skal dimensioneres til solenergianlæg
- Grønne tage eller facader for at øge fordampningen og mindske afstrømningen af regnvand
- Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som forudsætning for ibrugtagning.

De præcise krav sker efter en konkret vurdering i hver enkelt sag.

De ubebyggede arealers anvendelse og udformning

7.1.4

Der skal som udgangspunkt stilles krav om:

- Udlæg af arealer til, samt udformning af arealer til forsinkelse, fordampning og evt. nedsivning af regnvand

- Udlæg af arealer til, samt udformning af kanaler og grøfter, der kan aflede store mængder vand under ekstreme regnhændelser
- Beplantning der kan tåle periodevis oversvømmelse
- Fastlæggelse af maksimal befæstelsesgrad eller at befæstede arealer anlægges med gennemtrængelige belægninger
- Placering og udformning af hegn der skaber læ for bebyggelse
- Krav om tilslutning til fælles afvandingsgrøfter, regnvandsbassiner mv. som forudsætning for ibrugtagning.

De præcise krav sker efter en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Fortætning af udpegede boligområder

7.1.5

Der udpeges stationsnære boligområder i Kokkedal, Nivå og Humlebæk til fortætning, jf. retningslinjekort 7.1.A, 7.1.B, 7.1.C.

7.1.6

Mindste grundstørrelsen for enfamiliehuse og tofamilie-/dobbelthuse fastsættes til følgende:

- grundstørrelser for enfamiliehuse må ikke bliver mindre end 500 m²
- grundstørrelse for hver boligenhed i et tofamilie-/dobbelthus må ikke bliver mindre end 350 m²

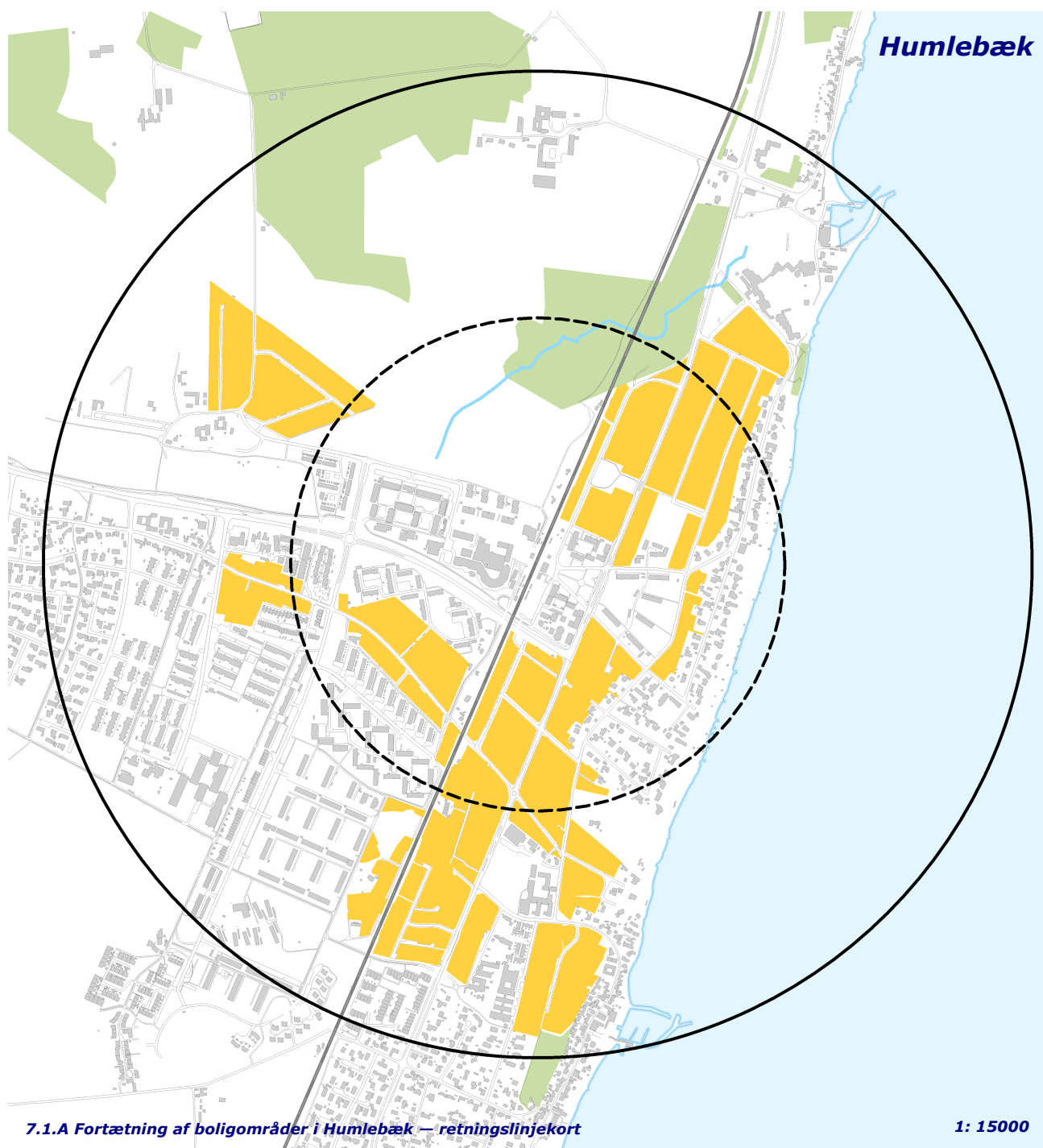
Maksimalt bebygget areal

7.1.7

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal der som udgangspunkt stilles krav om maksimalt bebygget areal for hver enkelt ejendom under hensyntagen til at sikre en bæredygtig balance mellem bygningsmasse og grønne friarealer.

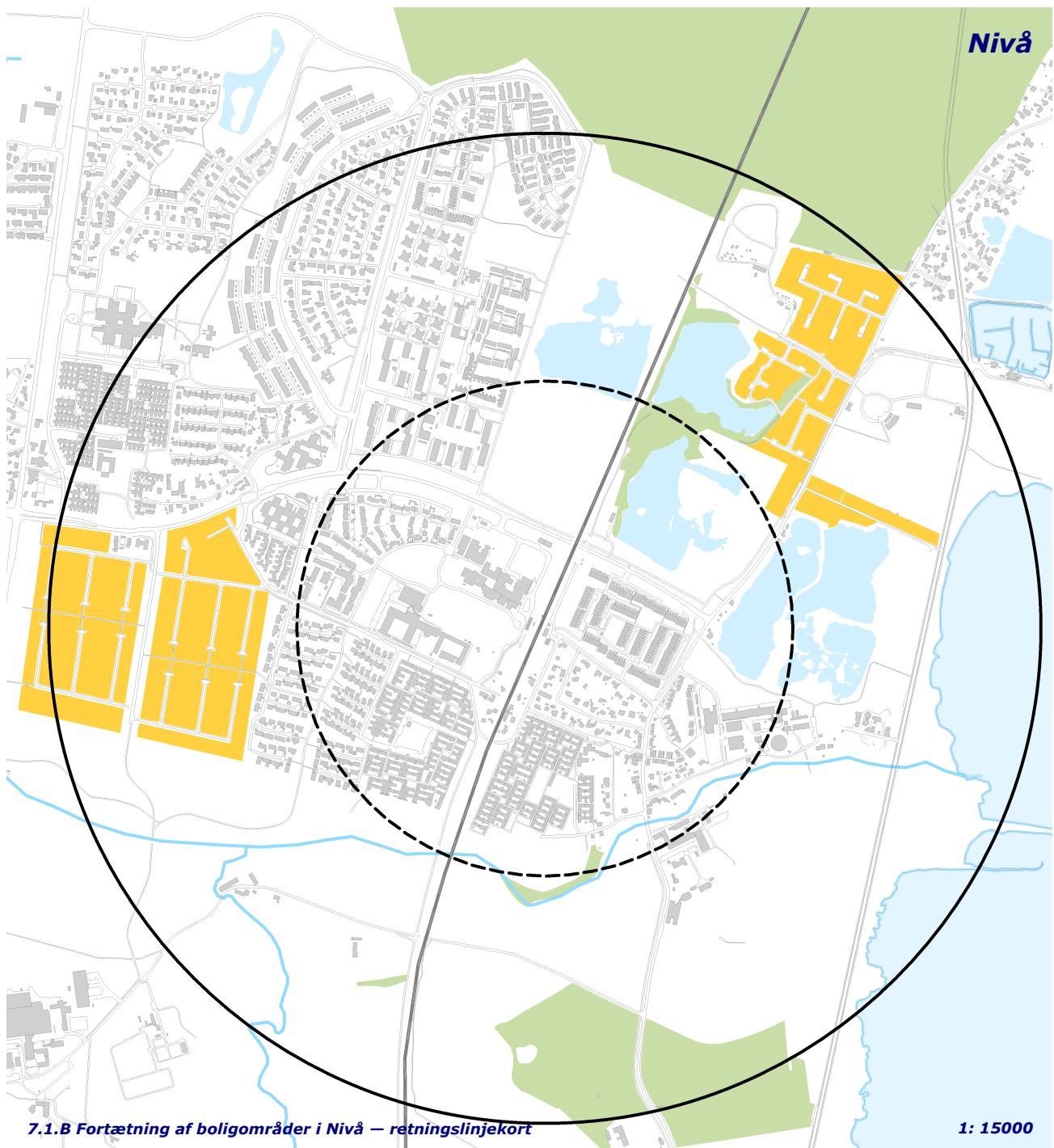
7.1 Bæredygtigt byggeri

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

-  Principiel afgrænsning af det stationsnære område - 1200m cirkelslag
-  Principiel afgrænsning af det stationsnære kerneområde - 600m cirkelslag
-  Fortætning af boligområder

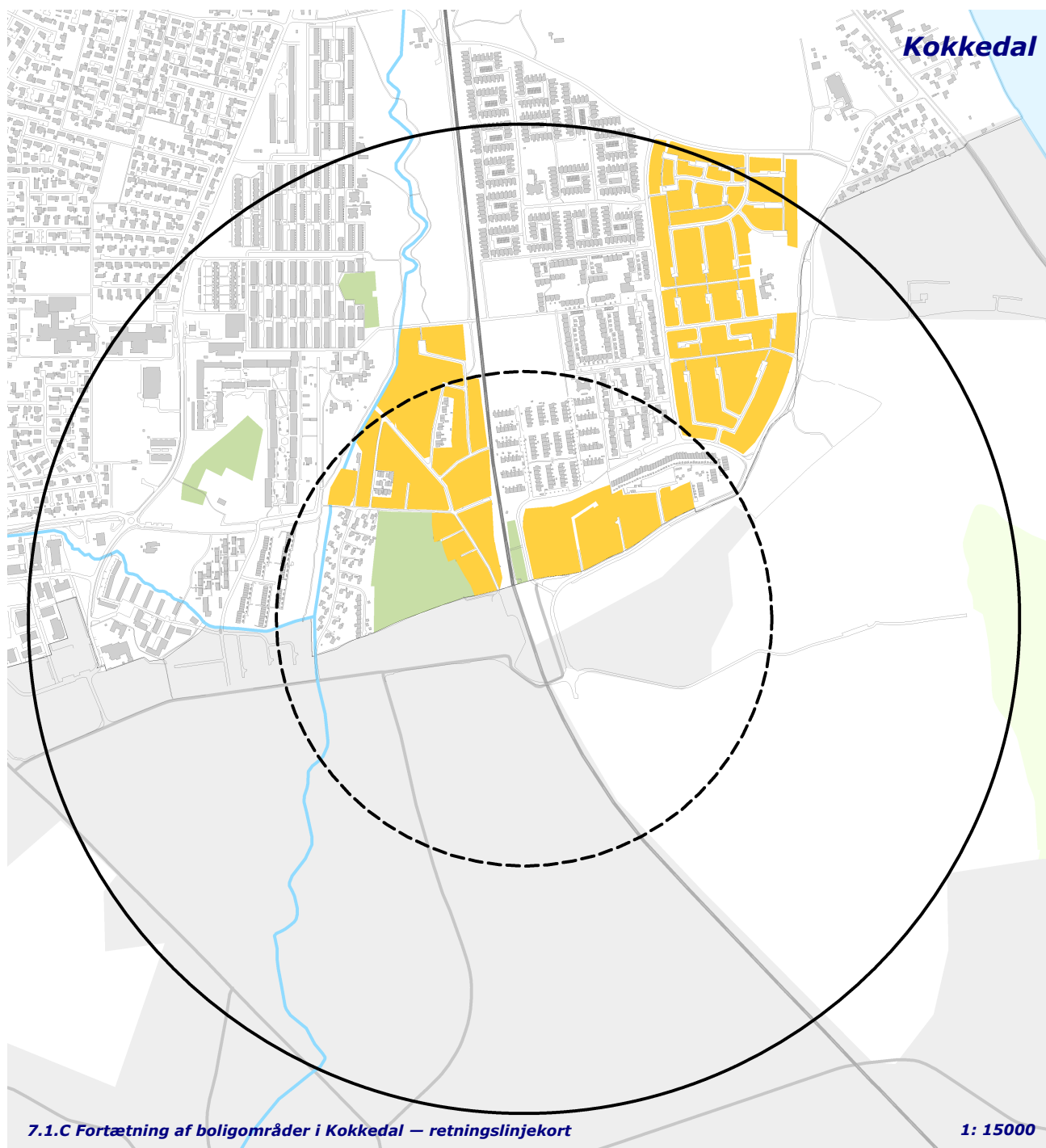


Signaturforklaring

-  Principiel afgrænsning af det stationsnære område - 1200m cirkelslag
-  Principiel afgrænsning af det stationsnære kerneområde - 600m cirkelslag
-  Fortætning af boligområder

7.1 Bæredygtigt byggeri

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

-  Principiel afgrænsning af det stationsnære område - 1200m cirkelslag
-  Principiel afgrænsning af det stationsnære kerneområde - 600m cirkelslag
-  Fortætning af boligområder

Klimaforandringer og CO₂-udledning har været et aktuelt emne i de senere år. Byrådet ønsker at medvirke til en bæredygtig udvikling ved at nedbringe CO₂-udledningen og forbedre vandmiljøet bl.a. ved at fremme bæredygtigt byggeri.

Nuværende forhold

I de senere år har lovgivningen givet mulighed for, at der i lokalplaner kan stilles krav om bæredygtighed i byggeriet.

Med ændring af planloven i 2007 blev det muligt at fastsætte nærmere angivne miljøkrav i lokalplaner om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer og opsamling af regnvand til brug for wc-skyl.

Den efterfølgende ændring af planloven, der trådte i kraft i juli 2012, giver endvidere mulighed for at udvide de planlægningsmæssige begrundelser med bl.a. klimatilpasning. De emner og krav, der lovligt kan lokalplanlægges for, og som udtømmende fremgår af lokalplankataloget i planlovens § 15 stk. 2, er ikke ændret, men med klimatilpasning som lovlig begrundelse kan de bruges på nye måder.

Formål med retningslinjerne

Bæredygtighed i byggeriet

Klimaændringerne medfører stigende temperaturer og flere kraftige regnskyl, hvor store mængder fortyndet spildevand vil blive udledt direkte i naturen. Det belaster kloaknettet, skaber oversvømmelser og forringer vandmiljøet.

Effekten af den øgede nedbør kan modvirkes ved at sikre tilstrækkelige friarealer til lokal forsinkelse, fordampning og eventuelt nedsivning. Det kan ske ved at anvende belægninger, som tillader nedsivning, eller ved at etablere opsamlingsbassiner som naturlige landskabselementer i bebyggelser som samtidig øger den rekreative værdi. Desuden kan regnvand fra tage opsamles og genanvendes til wc-skyl. Eller afledning af regnvand kan reduceres og forsinkes ved f.eks. at anlægge "grønne tage".

Fortætning

Ud fra et bæredygtighedshensyn bør udbygning af bysamfundene ske ved fortætning og i mindre grad ved udvidelse. Fingerplan 2013 fastlægger følgende overordnede principper for placering af byfunktioner og arealudnyttelse i stationsnære områder:*

- intensive byfunktioner (bl.a. tæt boligbebyggelse) placeres inden for stationsnære områder.
- stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Fortætningen i de stationsnære boligområder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter cykel og/eller kollektiv transport.

Ud fra et ønske om at beskytte og bevare friarealer, eksisterende grønne træk, bebyggelsesstrukturer, kulturhistorie og arkitektur i lokalområdet er fortætning dog ikke ønskelig eller mulig i alle områder inden for de stationsnære områder.



Eksempel på vandelement i bebyggelse fra vinderprojektet for Klimatilpasning i Kokkedal.

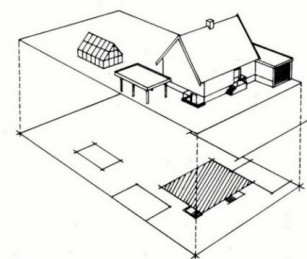
* Stationsnære områder i "byfingrene" fastlægges konkret på baggrund af et skematisk cirkelslag på 1.200 m., dvs., at den konkrete afgrænsning visse steder kan strække sig længere ud end de 1.200 m., andre steder kortere.

Jf. afsnit 1.2 Stationsnærhed, afgrænses der stationsnære områder i Kokkedal, Nivå, Humlebæk og Fredensborg.

7.1 Bæredygtigt byggeri

REDEGØRELSE

****** Det skal bemærkes, at i områder reguleret af en byplanvedtægt eller lokalplan skal der fortsat administreres efter regler fastsat heri.



******* Det bebyggede areal omfatter foruden beboelsesbygninger også småbygninger som skure, drivhuse, carporte og lignende. Arealet af åbne, overdækkede terrasser, åbne altaner og åbne indgangspartier medregnes derimod ikke.

Med udgangspunkt i fingerplanens principper om fortætning af stationsnære områder og under hensyntagen til ovenfor nævnte forhold, er der i retningslinjerne udpeget boligområder i Kokkedal, Nivå og Humlebæk til mulig boligfortætning**.

Fortætning kan ske enten ved indretning af flere boliger i en bestående villaejendom, ved nyopførelse af dobbelthuse eller ved udstykning.

Maksimalt bebygget areal

Det bebyggede areal defineres som en bebyggelses grundplan (fodaftrek). Maksimalt bebygget areal, er således en angivelse af en bebyggelses omfang i forhold til det grundareal (den ejendom) som skal bebygges***.

Regulering af maksimalt bebygget areal vil sammen med bebyggelsesprocent og etageantal kunne sikre, at det samlede bygningsvolumen på den enkelte ejendom er tilpasset i forhold til området, omgivelserne og arealanvendelsen.

Konkret vil det med angivelse af maksimalt bebygget areal være muligt at regulere, om en bebyggelse sker i højden frem for i bredden, og dermed lægger beslag på mindre areal.

Regulering af maksimalt bebygget areal vil således være en måde at sikre balance mellem fortætning af bygningsmassen og hensynet om at bevare grønne områder og friarealer.

Den videre planlægning

Byrådet vil i medfør af mulighederne i planloven stille krav om bæredygtighed i anlæg og byggeri samt ved udbud.

Andre myndigheder

Kommuneplanen skal sikre principperne for placering af byfunktioner og arealudnyttelse fastlagt i Fingerplan 2013.

Lovgrundlag

Planlovens § 15, stk. 2 giver mulighed for, at der i en lokalplan optages bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer og opsamling af regnvand til brug for wc-skyl.

Efter planlovens § 15, stk. 1 skal en lokalplan indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Formålet skal fastlægge den planmæssige begrundelse og denne kan f.eks. være klimatilpasning.

7.2 Grønne områder

RETNINGSLINJER

Bolignære grønne områder i byområder

7.2.1

De Kommunale grønne områder og private områder med offentlig karakter afgrænses indenfor følgende kategorier, jf. retningslinjekort 7.2.A, 7.2.B, 7.2.C og 7.2.D:

- Byparker
- Naturprægede grønne områder og skove
- Idrætsanlæg
- Strande

Udover de kategoriserede grønne områder eksisterer der mange mindre offentlige og private grønne fællesanlæg og områder, som er integrerede dele af boligbebyggelserne.

Trivsel og sundhed

7.2.2

Ved udarbejdelsen af lokalplaner for ny boligbebyggelse og boligområder skal det sikres, at der i tilknytning til boligerne etableres attraktive og udfordrende friarealer og grønne områder. Der skal etableres legepladser og aktivitetsområder som appellerer til leg, boldspil og anden fysisk aktivitet samt socialt samvær.

Planlægningen bør som hovedregel sikre:

- at der i nærmiljøet (max 100 m fra boligen) er adgang til grønne opholds- og legearealer.
- at der i bydelen (max 1 km fra boligområdet) er adgang til et større natur-, park- og/eller grønt aktivitetsområde.

7.2.3

Det skal i planlægningen af ny boligbebyggelse og byområder tilstræbes, at der skabes fysiske sammenhænge mellem byens grønne områder/friarealer og den bynære natur ved etablering af grønne kiler, levende hegn mv.. Fodgængere, cyklister og motionister skal have let og sikker adgang mellem de sammenhængende grønne områder.

Plante- og dyreliv

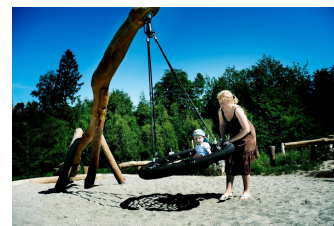
7.2.4

I planlægningen af grønne områder og friarealer skal det tilstræbes størst mulig variation og mangfoldighed i plante- og dyreliv ligesom, der skal tages vidtgående hensyn til eksisterende plante og dyreliv.

7.2.5

I planlægningen skal det sikres, at der - bortset fra egentlige parkanlæg - udelukkende plantes hjemmehørende buske og træer. Det skal samtidig tilstræbes, at der plantes bær- og frugtbuske samt frugttræer på de bolignære grønne områder.

Endvidere skal det sikres, at afgrænsning til tilstødende områder sker med levende hegn.



Legeplads

i Fredensborg Kommune

7.2 Grønne områder

RETNINGSLINJER

Klima og bæredygtighed

7.2.6

Grønne områder og friarealer skal planlægges med henblik på afhjælpning af problemer med håndtering af øgede nedbørsmængder forårsaget af klimaforandringer. Der skal indtænkes afvandringsløsninger i form af lokal forsinkelse, fordampning (f.eks. i form af vandelementer) og evt. nedsivning af regnvand samt udpeges arealer (f.eks. grønne områder, parkeringspladser, eller legepladser), der kan oversvømmes i tilfælde af kraftig nedbør, se også retningslinjerne i afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri.

7.2.7

Grønne områder og friarealer i eksisterende boligområder skal reduceres mindst muligt i forbindelse med byfortætning, jf. retningslinjerne i afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri.

Idrætsanlæg

7.2.8

Idrætsanlæg skal så vidt muligt planlægges som fleksible grønne anlæg med offentlig adgang.

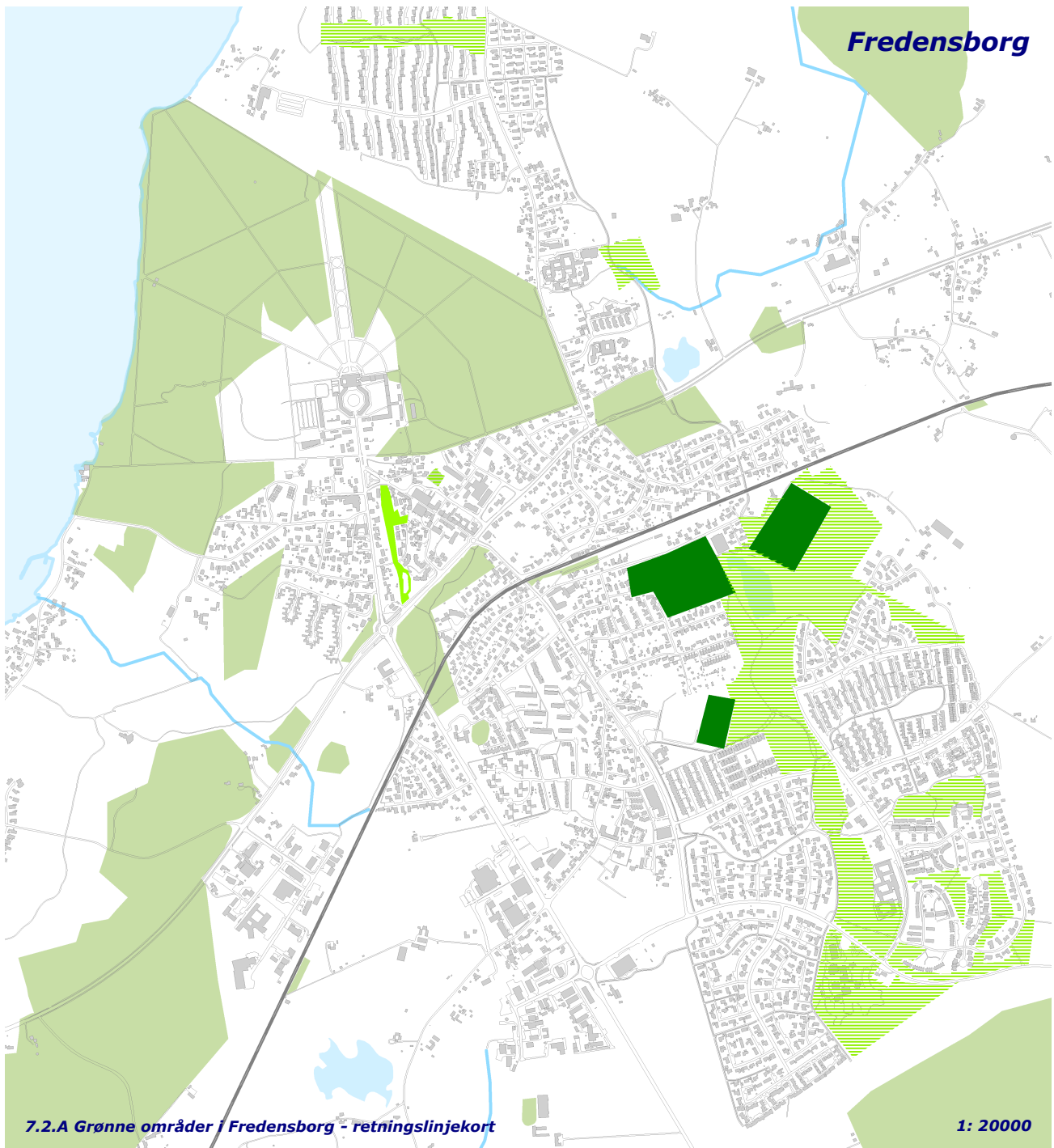
Private grønne områder og friarealer

7.2.9

For grønne områder og friarealer i boligbebyggelser er det den enkelte grundejerforening, som gennem frivillige aftaler eller retningslinjer har ansvaret for, at friarealer anvendes på en måde som er acceptabel for de fleste.

7.2 Grønne områder

RETNINGSLINJER

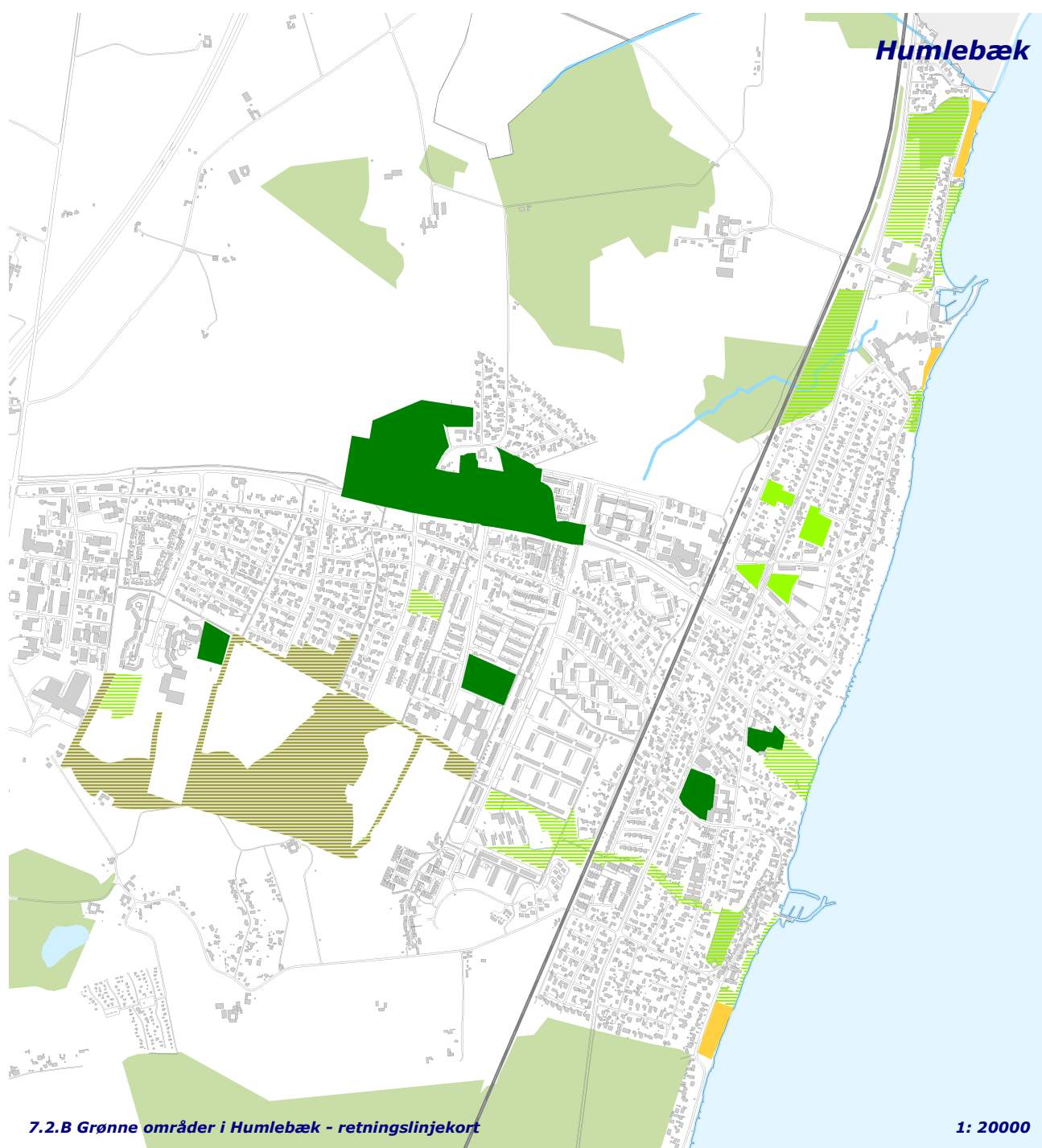


Signaturforklaring

-  Byparker
-  Idrætsanlæg
-  Naturprægede områder og skove

7.2 Grønne områder

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

Byparker

Idrætsanlæg

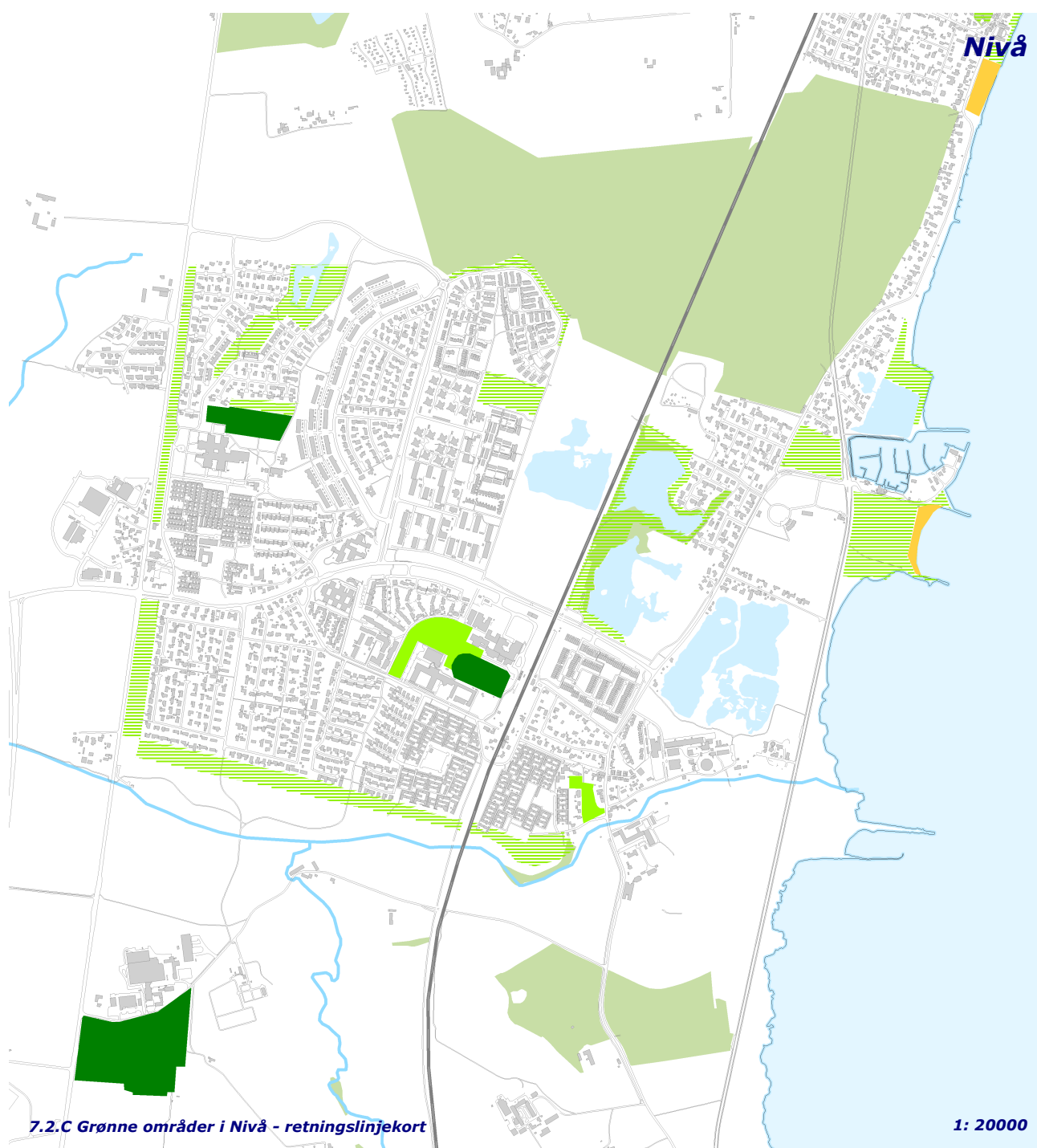
Naturprægede områder og skove

Strand

Planlagt grønt område

7.2 Grønne områder

RETNINGSLINJER

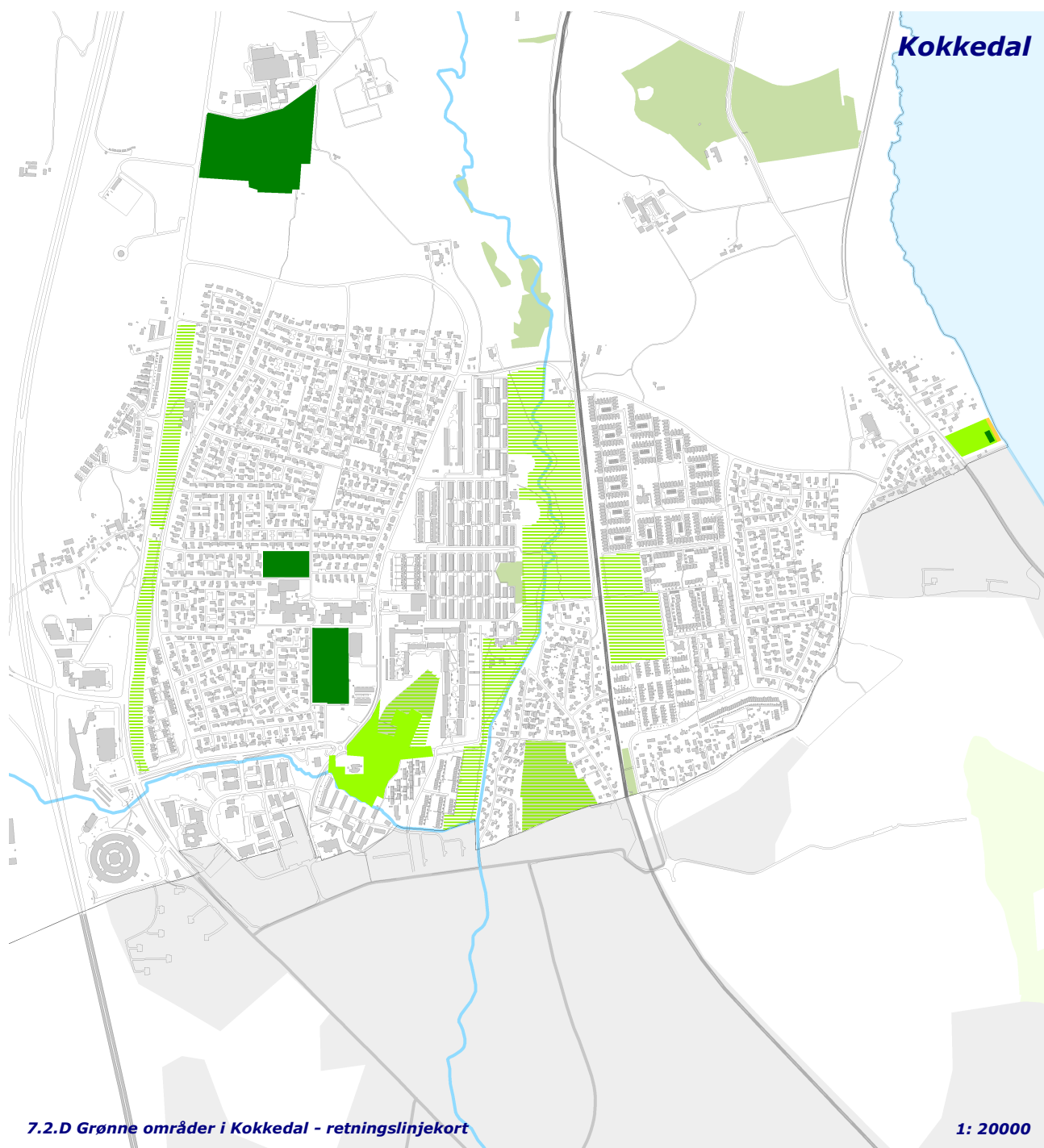


Signaturforklaring

-  Byparker
-  Idrætsanlæg
-  Naturprægede områder og skove
-  Strand

7.2 Grønne områder

RETNINGSLINJER



De grønne områder er en bred betegnelse for grønne, rekreative anlæg og naturprægede områder i den bymæssige bebyggelse i byzonen.

Nuværende forhold

Fredensborg kommune er en "grøn" kommune. Kommunens 4 bysamfund Fredensborg, Humlebæk, Nivå og Kokkedal har alle nærhed til værdifulde rekreative landskaber, skov- og kystområder på trods af byvækst og fortætning de senere årtier. Det grønne præg er fastholdt i byområderne gennem udlæg af grønne områder og friarealer i kommuneplanrammerne og i lokalplanlægningen. De enkelte grønne områder og friarealer varierer både i størrelse, anvendelse og plejeniveau. Kvaliteten af de grønne områder sikres gennem planer for pleje, vedligeholdelse og forbedringer.

Formål med retningslinjerne

Værdien af byens grønne områder og bynære landskaber er veldokumenteret og det er derfor vigtigt at de friholdes for yderligere bebyggelse. Nærhed til grønne områder og natur har stor betydning for den enkeltes opfattelse af byens kvalitet og gode muligheder for at dyrke det sociale liv, friluftaktiviteter og motion i grønne omgivelser har positiv effekt på sundhed og velvære. Jo tættere områderne ligger på boligen, og jo bedre kvalitet områderne har, desto mere benyttes områderne. Byens grønne byrum kan f.eks. udnyttes til dyrkning af egne grøntsager i fælles nyttehaver, eller fællesarealer kan tilplantes med frugttræer og bærbuske. Det giver sunde lokale råvarer, mulighed for fysisk udfoldelse og socialt samvær.

Sammenhænge mellem byens grønne områder og den bynære natur i form af grønne kiler og stiforbindelser øger såvel de rekreative kvaliteter af de enkelte områder og medvirker til variation og mangfoldighed i plante- og dyreliv. Ønsker om tilgængelighed skal ske i respekt for bevaring af de tilstedeværende kvaliteter, herunder fauna, dyreliv, kulturspor mv.

Planlægning af byens rum og grønne arealer påvirker hverdagslivets bevægelsesmønstre og den enkelte borgers valg af transportform. Ved at indtænke kort afstand til cykel- og gangstisystemet fra beboelse, virksomheder, bycentre, stationer mv. og indpasse gode mødesteder i byerne, bliver det lettere og sjovere og dermed mere attraktivt at cykle og gå for flere af kommunens borgere. Ved at indtænke gode muligheder for at parkere cyklen ved beboelse, virksomheder, bycentre, stationer mv. er det nemmere at vælge cyklen frem for bilen. Hvis flere vælger at cykle og gå, vil det mindske udledningen af CO², støj og andre trafikgener til glæde for alle borgere og til gavn for både folkesundheden og klimaet

En stor udfordring i fremtiden bliver at komme af med regnvandet som følge af øgede og mere intensive regnmængder forårsaget af klimaændringer. Grønne områder og friarealer i tilknytning til boligbebyggelse har stor betydning for en bæredygtig afvanding. Ved at indtænke afvandringsløsninger, som kan tilbageholde, øge fordampningen eller sikre nedsivning af vandet lokalt, mindskes afledningen af overfladevand til afløbssystemet. Samtidig kan nye vandelementer bidrage til oplevelseskvaliteten i byens grønne områder, og det kan være en måde at forbedre mikroklimaet ved stigende temperaturer.

Den videre planlægning

Byrådet ønsker ved byomdannelseprojekter at afdække borgernes ønsker og behov til de bolignære grønne områder, så planlægningen bliver målrettet, f.eks. flersidig anvendelse af grønne arealer, multifunktionelle anlæg til idræt og bevægelse mv. for herigennem at sikre borgerne ejerskab til nye byrumsaktiviteter.



Grønt parkanlæg foran Humlebæk Station



Oversvømmelse som følge af intensive regnmængder

7.2 Grønne områder

REDEGØRELSE



Idrætsanlæg ved Niverødgårds-kolen

De bolignære grønne områder, herunder også kommunale anlæg som skolernes udearealer, udgør tilsammen byens grønne struktur, som skal være rygrad og fundament for bebyggelser og skabe rum i byen til rekreation og samvær.

Byrådet ønsker at sikre en god udnyttelse af kommunens grønne struktur ved, i samarbejde med borgerne, at udvikle en god balance mellem benyttelse og beskyttelse, f.eks. ved etablering af flere stier og rekreative aktiviteter ud fra en samlet prioritering af forbedringsbehovene. Ligeledes er der ønske om at etablere centralt beliggende mødesteder til social- og fysisk aktivitet, f.eks. Udendørs motionsrum, interaktive legezoner mv. samt sikre bedre udnyttelse af de eksisterende kommunale anlæg efter arbejds-/skoletid.

Arbejdet med en strategi for byens grønne struktur bør følge arbejdet med en samlet stiplan

Afledning af regnvand lokalt vil være et virkemiddel til håndtering af øgede og mere intensive regnmængder forårsaget af klimaændringer. Det kan eksempelvis ske ved at etablere opsamlingslementer som naturlige landskabslementer i bolignære grønne områder. I forbindelse med lokalplanlægning og ved udbud vil Byrådet derfor som udgangspunkt stille krav om udformning af arealer til forsinkelse, fordampning og evt. nedsivning af regnvand.

Fredensborg Kommune har i samarbejde med Fredensborg Forsyning udarbejdet en overordnet klimatilpasningsplan. Klimatilpasningsplanen skal indeholde en overordnet risikokortlægning, en beskrivelse af kommunens indsats og en prioritering af indsatsen. Klimatilpasningsplanen er indarbejdet i kommuneplanen i afsnit 7.6 Klimatilpasning.

Andre myndigheder

Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning vejleder kommuner, borgere og virksomheder i arbejdet med klimatilpasning. Det sker via portalen klimatilpasning.dk.

Lovgrundlag

Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 9. giver mulighed for at optage bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer.

I sommeren 2012 blev der mellem regeringen og Kommunernes Landsforening indgået aftale om, at alle kommuner inden udgangen af 2013 skulle udarbejde klimatilpasningsplaner.

7.3 Overfladevand og lavbundsarealer

RETNINGSLINJER

Vandløb, søer og kystvande*

Vandløb

7.3.1

Retningslinjer for de offentlige vandløb fremgår af regulativerne for vandløbene. Retningslinjerne regulerer blandt andet beplantning langs med disse vandløb, sejlads på vandløbene, friholdelse af arealer langs med vandløbene, herunder arbejdsareal og 2-meter bræmme, hegning langs med vandløbene og arealanvendelsen langs rørlagte strækninger. Se endvidere afsnit 6.3 Vandløb, søer og kystvande

Retningslinjekort 7.3.A viser hvor der i følge vandområdeplanen skal ske genslyngning, udlægning af groft materiale, udskiftning af bundmateriale, etablering af træer og genåbning af rørlagte vandløb.

Søer

7.3.2

Der må som udgangspunkt ikke udledes spildevand til søer/ moser.

Lavbundsarealer og vådområder

7.3.3

De udpegede lavbundsarealer, herunder potentielle vådområder, skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugsdriften. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng. Områderne fremgår af retningslinjekort 7.3.A.

7.3.4

Inden for de lavbundsarealer, der er udpeget som potentielt egnet vådområde, kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet og forbedre naturkvaliteten i området.

*Miljømål og indsatskrav, der vedrører vandkvaliteten i vandløb, søer og kystvande fremgår af bekendtgørelser til statens Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland. Vandområdeplanen og bekendtgørelserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside www.MST.dk

7.3 Overfladevand og lavbundsarealer

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

	Lavbundsarealer		Genslyngning
	Potentielle vådområder		Genåbning af rørlagte vandløb
			Udlægning af groft materiale
			Udskiftning af bundmateriale
			Etablering af træer

Nuværende forhold

Vandområdeplaner

Alt vand i Danmark skal leve op til kravene i EU's Vandrammedirektiv fra 2000. Danmark gennemfører i den forbindelse en målrettet vandplanlægning for grundvand, vandløb, søer og den kystnære del af havet. Statens vandområdeplaner er opdelt i tre planperioder på hver seks år. Første planperiode er 2009-2015, anden planperiode 2015-21 og tredje planperiode 2021-27.

Statens vandområdeplaner for perioden 2015-21 blev offentliggjort i juni 2016. Fredensborg Kommune er omfattet af Vandområdeplan 2015-21 for Vandområdedistrikt Sjælland. Samtidig med vandområdeplanen er to bekendtgørelser trådt i kraft. Bekendtgørelsen om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster fastsætter vandområdernes målsætning. Bekendtgørelsen om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter fastsætter krav til de indsatser, der skal gennemføres, for at opnå målopfyldelse. Vandområdernes nuværende tilstand mm kan ses på Miljø GIS. Linket hertil findes på www.MST.dk.

Vandområdeplanens mål nås dels ved generel statslig regulering, dels ved indsatser iværksat af kommunerne.

Vandområdeplanernes mål om "god økologisk tilstand" betyder, at vandløbene, søerne og den kystnære del af havet skal rumme gode livsbetingelser for dyr og planter. De skal have både god økologisk og kemisk tilstand. Menneskelige påvirkninger må kun føre til mindre afvigelser i forhold til, hvad man kunne finde ved uberørte forhold.

Kommuneplanen må ikke stride mod vandområdeplanerne.

Vandløb

I Fredensborg Kommune er der ca. 60 km offentlige vandløb, hvoraf de ca. 15 km er rørlagt. Til forskel fra de private vandløb, er det på de offentlige vandløb vandløbsmyndigheden, hvilket vil sige kommunen, der har vedligeholdelsespligten. Der er til de offentlige vandløb udarbejdet regulativer, der beskriver, hvorledes vandløbene skal vedligeholdes og hvilke pligter og rettigheder, man har som vandløbsmyndighed og bredejer langs vandløbene.

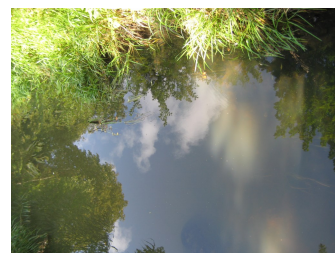
Søer

Søer og moser er følsomme over for tilførsel af næringsstoffer især fosfor. Når der tilføres fosfor til en sø, vil det ofte føre til en algeopblomstring, der medfører en uklar sø, hvor undervandsplanterne forsvinder, og dermed forsvinder levestederne for de dyr, der er afhængig af disse planter. Samtidig kan der opstå problemer med iltsvind især ved bunden og i vintre med langvarigt isdække.

Spildevand indeholder ofte meget fosfor, og det er derfor ikke hensigtsmæssig, at der udledes spildevand til søer og moser uden afløb. I disse søer ophobes fosforen og med tiden medfører dette, at tilstanden i søen ændres fra den klare sø med mange forskellige dyr og planter, til en uklar sø, hvor der ikke er så mange dyr og planter.

Vådområder

Vådområderne er landskabselementer med høj miljømæssig værdi og er samtidig naturlige magasiner for vandmængder, der er for store eller pludselige til at kunne rummes i vandløbene. De store vandmængder gemmes og udjævnes over tid, så oversvømmelser undgås eller minime-



Mål for vandmiljøet

I Fredensborg Kommunes Natur- og Miljøpolitik ønsker vi, at et rent vandmiljø danner grundlag for, at vi kan opretholde et mangfoldigt plante- og dyreliv i vores søer, vandløb og kystvande og sikre godt badevand i Esrum Sø og Øresund. Vi og sikrer også, at der er drikkevand af god kvalitet og i tilstrækkelige mængder.

Vi realiserer vores ambition om at sikre en mangfoldig natur med et rigt plante- og dyreliv ud fra princippet om at bevare, beskytte, genoprette og etablere natur

7.3 Overfladevand og lavbundsarealer

REDEGØRELSE

res. Klimaændringerne betyder, at der i fremtiden kan forventes voldsomme og mere intensiv nedbør. For at beskytte ejendomme, materielle værdier og infrastruktur stiller disse ændringer samfundet over for større krav til håndtering af overfladevand. Her skal det vurderes om vådområderne kan indgå som løsningselement.

Vandoplandsstyregruppe (VOS) for hovedvandoplandet Øresund

I vandområdeplanen 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland er der krav om kvælstof og fosfor reduktion ved etablering af kvælstofvådområder og fosfor ådale. Vandoplandsstyregruppen (VOS) for hovedvandopland Øresund blev oprettet den 27. maj 2016 og Fredensborg Kommune blev valgt som sekretariatskommune. Sekretariatskommunens rolle er at koordinere mellem kommunerne i hovedvandopland med henblik på gennemførelse af projekter, der kan bidrage til at nå reduktionskravet for kvælstof og fosfor.

Formål med retningslinjerne

Lavbundsarealer omfatter typisk afvandede eller drænede enge, moser, søer og havområder. Ved ophør af landbrugsdrift på disse arealer vil værdifulde naturområder kunne opstå naturligt eller gennem naturgenopretning. Derfor skal anlæg og byggeri så vidt muligt undgås på lavbundsarealer. Retningslinjerne forhindrer ikke byggeri og anlæg, der er nødvendige for den jordbrugsmæssige drift. Sådanne anlæg skal dog så vidt muligt placeres og udformes under hensyntagen til mulighederne for en eventuel fremtidig naturgenopretning.

Den videre planlægning

Genopretning af vådområder vil være et af de virkemidler, der kan anvendes for at forbedre miljøtilstanden og imødegå følgevirkninger af vandsandsstigninger og klimaforandringer.

Andre myndigheder

Miljøstyrelsen (MST)

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal udpege lavbundsarealer og fastsætte retningslinjer vedrørende lavbundsarealer, jf. Planlovens § 11a, stk.1, nr.13.

Grundvand generelt

7.4.1

Kommuneplanen må ikke stride mod statens vandplaner.* Retningslinjer i kommuneplanen ændres ved et kommuneplantillæg, hvis de skulle vise sig at være i strid med kommende vandplaner.

Bæredygtig grundvandsindvinding

7.4.2

Meddelelse af nye eller reviderede tilladelser til vandindvinding må ikke forhindre grundvandsforekomsterne i at have god kvantitativ og kvalitativ tilstand eller opfyldelse af vandområdeplanernes mål for vandløb, søer, moser, grundvandsforekomster, kystvande og terrestriske naturtyper (strandenge, overdrev, enge, moser mv.).

7.4.3

Grundvandsindvinding bør ikke medføre en væsentlig reduktion af vandløbenes vandføring, hvor miljømålene for vandløbet er hhv. høj økologisk tilstand og god økologisk tilstand. Den nærmere fastsættelse af den tilladelige reduktion vurderes i forhold til vandløbstypen og vandløbets sårbarhed i øvrigt.

I områder, der er påvirket af almene vandforsyninger, kan der for vandløb, hvor miljømålene er enten høj eller god økologisk tilstand accepteres en væsentlig reduktion af vandføringen, hvis det ud fra et konkret kendskab til de hydromorfologiske og fysisk-kemiske forhold vurderes, at miljømålene kan opnås. Alternativt kan der stilles krav om kompenserende foranstaltninger.

7.4.4

For de terrestriske økosystemer skal der forud for tilladelser til vandindvinding foretages en vurdering af, om indvindingen kan medføre væsentlig skade på et Natura 2000-område eller beskyttede arter omfattet af Habitattidirektivets bilag 4.

7.4.5

I områder, hvor vandressourcen ikke er tilstrækkelig til at tilgodese alle behov for vandindvinding og alle behov for vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper, bør der som udgangspunkt prioriteres således:

1. Borgernes almindelige drikkevandsforsyning
2. Opretholdelse af en miljømæssig acceptabel vandføring og vandstand i vandløb samt vandudskiftning og vandstand i søer og andre vandafhængige naturtyper i overensstemmelse med vandområdeplanens målsætninger
3. Andre formål, hvortil der ikke stilles krav om drikkevandskvalitet.

7.4.6

Grundvandsindvinding fra dybereliggende, velbeskyttede grundvandsmagasinier med god vandkvalitet bør som udgangspunkt kun ske til almen vandforsyning eller anden indvinding med krav om drikkevandskvalitet.

*Statens Vandplaner

Den statslige vandplan er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø. Den skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvandsforekomster i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside www.MST.dk.

Vandplanen for perioden 2015-2020 er baseret på en opdatering og videreførelse af vandplanen for første planperiode 2009-2014. Vandplanerne indeholder en række miljømål for kvantiteten og kvaliteten af grundvandet samt redegør for indsatsbehovet. Selve implementeringen af vandrammedirektivet sker gennem en række love og bekendtgørelser, der bl.a. fastlægger krav vedrørende anvendelse af sprøjtemidler og gødning.

Det drejer sig om følgende:

- Lov om vandplanlægning
- Bekendtgørelse om fastlæggelse af miljømål for vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og grundvand
- Bekendtgørelse om overvågning af overfladevandets, grundvandets og beskyttede områders tilstand og naturovervågning af internationale naturbeskyttelsesområder
- Bekendtgørelse om basisanalyser
- Bekendtgørelse om indholdet af vandområdeplaner
- Bekendtgørelse om karakterisering af vandforekomster, opgørelse af påvirkninger og kortlægning af vandressourcer
- Bekendtgørelse om miljømål
- Bekendtgørelse om indsatsprogrammer
- Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse

7.4 Grundvand

RETNINGSLINJER

Enhedsforbrug

7.4.7

Ved meddelelse af vandindvindingstilladelse benyttes følgende enhedsforbrug:

Boliger	39 m ³ / person/år
Sommerhuse	45 m ³ / hus/år
Kolonihaver	25 m ³ / have/år
Institutioner	55 m ³ /ansat/år
Byerhverv	20 m ³ / ansat/år
Landbrug	24 m ³ / dyreenhed/år
Svind, filterskylning m.m.	maks. 8 % af det totale forbrug

Når der gives tilladelser til mark- og gartnerivanding benyttes følgende enhedsforbrug angivet som markvandingsbehov i mm/år:

<i>Afgrøde</i>	<i>Leret sandjord</i>	<i>Sandet lerjord</i>
	mm/år	mm/år
Kartofler	100	60
Frøafgrøder	50	0
Græs uden for omdrift	25	0
Græs og grøntfoder	100	90
Specialafgrøder	100-150	
Bær- og frugtavl	100	
Containerkulturer	800	
Væksthuse	1.000-1.500	

Ved meddelelse af tilladelser til vanding af golfbaner benyttes følgende enhedsforbrug angivet i mm/år:

Teesteder	100
Greens	275
Forgreens (maks. 1,5 gange arealet på greenen)	125
Øvrige baner	0

7.4.8

Som hovedregel meddeles ikke indvindingstilladelse til vanding af idrætsanlæg og seværdigheders græsplæner.

Grundvandsbeskyttelse

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandforsyninger (IOL) og BoringsNære Beskyttelsesområder (BNBO)

(OSD, IOL og BNBO fremgår af retningslinjekort 7.4.A)

7.4.9

BNBO skal som udgangspunkt friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse der medfører øget fare for forurening af grundvandet. Kommunen har mulighed for at give påbud eller nedlægge forbud til eksisterende anlæg for at undgå fare for forurening af bestående eller fremtidige vandforsyninger.

7.4.10

OSD og IOL til almene vandforsyninger skal som udgangspunkt friholdes for nye udlæg af arealer til erhvervsformål eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet*. Ligeledes må arealanvendelsen i eksisterende kommuneplanlagte områder ikke ændres til formål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

7.4.11

Kommunen kan fravige forbuddet om udlæg af arealer inden for OSD og IOL, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet*. Kommunen kan ligeledes fravige forbuddet om arealudlæg inden for BNBO, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Ved fravigelse skal kommunen udarbejde en grundvandsredegørelse, hvor det godtgøres, at alternative beliggenheder til de pågældende aktiviteter uden for OSD, IOL og BNBO er afvejet og ikke fundet mulige, at der er vægtige planlægningsmæssige hensyn til stede, og at der tages nødvendige hensyn for at sikre beskyttelsen af grundvandsressourcen.

Kommunen kan meddele tilladelse til udvidelse af allerede eksisterende virksomheder og anlæg i OSD, IOL og BNBO, såfremt der i en grundvandsredegørelse kan godtgøres for, at der er særlig begrundelse for placeringen, herunder at lokalisering uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg.

7.4.12

Der er i kommunen ikke udlagt arealer til særligt grundvandstruende virksomheder eller anlæg ud over areal til deponeringsanlæg ved Toelt Losseplads. Se endvidere afsnit 3.1 Områder til erhverv, herunder virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

7.4.13

Det skal generelt tilstræbes at afvikle særligt grundvandstruende aktiviteter i relation til eksisterende virksomheder og anlæg i OSD, IOL og BNBO. I det omfang afvikling ikke er mulig, skal det tilstræbes at mindske risikoen for grundvandsforurening med supplerende tekniske tiltag til grundvandsbeskyttelse.

*Virksomheder som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet

- Autoophugningspladser
- Shredder anlæg
- Anlæg for nyttiggørelse eller bortskaffelse af farligt affald
- Jordrensningsanlæg
- Større nedgravede tanke og rørledninger med olie
- Benzinstationer
- Asfaltfabrikker
- Virksomheder der fremstiller eller håndterer eller har oplag af organiske eller uorganiske produkter, herunder særligt flydende produkter og organiske opløsningsmidler
- Glasuld- og Mineraluldsfabrikker
- Træimpregneringsvirksomheder
- Stålvalseværker, jern- og metalstøberier
- Flyvepladser og større transportvirksomheder

Deponeringsanlæg fremgår ikke af listen, da deponeringsanlæg som udgangspunkt er forbudt at anlægge indenfor OSD eller IOL.

7.4 Grundvand

RETNINGSLINJER

****Jf. BEK nr. 1650 af 13/12/2006 om anvendelse af affald til jordbrugsformål (Slambekendtgørelsen), § 32 stk. 2**

Indsatsområder for grundvandsbeskyttelse (IO)

(IO fremgår af retningslinjekort 7.4.A)

7.4.14

Inden for indsatsområder for grundvandsbeskyttelse udpeget i forbindelse med den statslige grundvandskortlægning må der som udgangspunkt ikke etableres vertikale jordvarmeanlæg, nedgraves olietanke, etableres ned-sivningsanlæg eller anvendes affald/slam til jordbrugsformål.**

7.4.15

I boligområder inden for indsatsområder for grundvandsbeskyttelse skal det tilstræbes, at der ikke anvendes pesticider.

Overflødige brønde og boringer

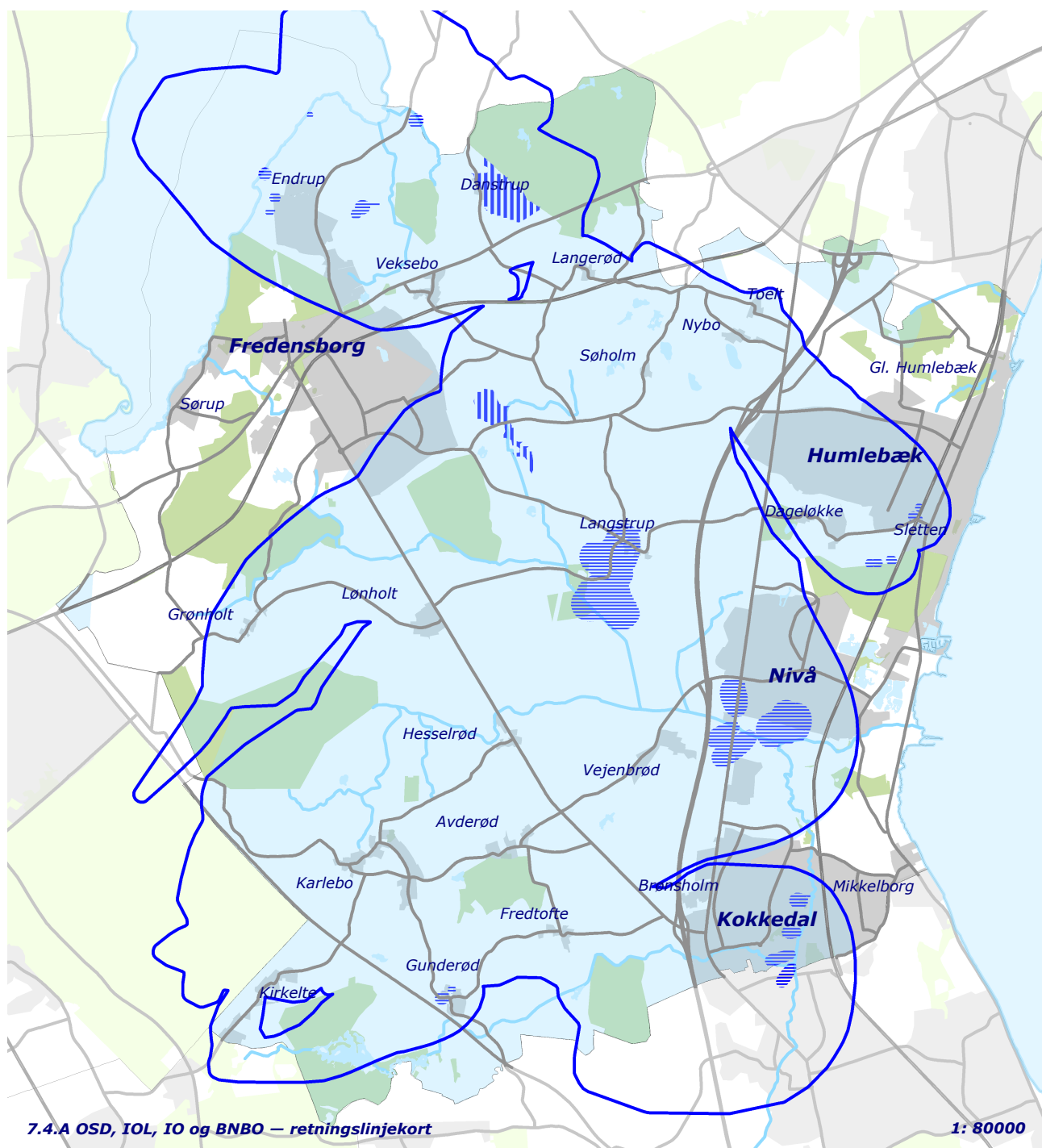
7.4.16

Overflødige drikkevandsbrønde eller drikkevandsboringer påbydes sløjfet, når administrationen bliver opmærksom på dem ved tilsyn eller lign. på ejendommen.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

7.4.17

Nedsivning af regnvand via nedsivningsanlæg kan i uheldige tilfælde forurene grundvandet. I forbindelse med etablering af LAR-anlæg skal det derfor vurderes, om kvaliteten af det nedsivende vand udgør en risiko for grundvandsressourcen, særligt inden for OSD, IOL, IO og BNBO.



Signaturforklaring

- OSD—Områder med særlige drikkevandsinteresser
- IOL—Indvindingsoplande til almene vandforsyninger
- IO—Indsatsområder for grundvandsbeskyttelse
- BNBO—Boringsnære beskyttelsesområder

7.4 Grundvand

REDEGØRELSE

Nuværende forhold

Bæredygtig vandindvinding

Vandforsyningen i Fredensborg Kommune er baseret på indvinding af naturligt og rent grundvand, som kun kræver en simpel vandbehandling. Derfor skal grundvandsressourcen beskyttes, så den nuværende indvinding kan bevares. Samtidig skal vandindvindingen ske med mindst mulig miljømæssig påvirkning af omgivelserne. Det skal desuden sikres, at der er tilstrækkelige mængder af grundvand.

Statens vandområdeplaner fastsætter miljømål for grundvandet og kommunen skal i planlægningen og administration fastsætte retningslinjer, der sikrer grundvandsforekomsterne mod forurening. De generelle miljømål for grundvand er god tilstand. Dette mål er nået, når både den kvantitative tilstand og den kemiske tilstand er god.

Vandområdeplanernes miljømål skal sikre, at vandindvindingen på længere sigt ikke overstiger grundvandsdannelsen, og at grundvandet har en god kemisk kvalitet uden saltvandspåvirkning samt, at grundvandsindvindinger ikke forringer tilstanden i tilknyttede overfladevandområder eller medfører anden skade på naturen.

Grundvandets kvalitet og kvantitet sikres ved, at grundvandet opfylder de mål, statens vandområdeplaner fastsætter. Retningslinjerne for at målene opfyldes indgår derfor i kommuneplanen.

Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Indvindingsoplande til almene vandforsyninger (IOL) er kerneområder i den målrettede grundvandsbeskyttelse.

OSD er områder, hvor der sker en målrettet beskyttelse af den nuværende og fremtidige grundvandsressource, der kan bruges til drikkevand. OSD skal sikre en tilstrækkelig uforurenet og velbeskyttet vandressource til dækning af det fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet. OSD er udpeget af staten. Det meste af Fredensborg Kommune er udpeget som OSD (se evt. retningslinjekort 7.4.A).

IOL er områder, beregnet ud fra indvindingstilladelsernes størrelse, hvorfra de almene vandforsyninger henter grundvand til drikkevandsforsyningen.

Naturstyrelsen har i 2016 færdiggjort beregning af Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO) til almene vandforsyningsanlæg.

BNBO er områder, beregnet ud fra indvindingstilladelsernes størrelse, der angiver det område nærmest grundvandsboringerne til almen vandforsyning, som skal have den største beskyttelse.

Grundvandets sårbarhed er kortlagt af staten. Kortlægningen af Fredensborg Kommune fandt sted i perioden 2011-2014 og blev afsluttet i oktober 2014. I forbindelse med kortlægningen blev der udpeget områder, som blandt andet på grund af mindre dæklag og nogen eller stor grundvandsdannelse er følsomme over for nitrat. Områderne er udpeget som nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), men kan udover nitrat også være følsomme over for andre stoffer og anvendes til at definere, hvor der skal tages særlige grundvandshensyn.

Kommunen skal planlægge og redegøre særskilt ved planlægning inden for OSD og IOL, hvis planlægningen udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet, samt når udlæg af nye arealer til en arealanvendelse

inden for Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO) til almene vandforsyninger medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Udarbejdelse af indvindingstilladelser til vandindvinding efter vandforsyningsloven

Fredensborg Kommune viderefører administrationspraksis fra Kommuneplan 2013 ved udarbejdelse af indvindingstilladelser til vandindvinding. Dog vil det være sådan, at retningslinjerne ikke må hindre, at vandområdeplanernes miljømål for vandforekomsterne opfyldes.

I henhold til § 8 i bekendtgørelse om indsatsprogrammer vil der i forbindelse med nye eller reviderede tilladelser til vandindvinding, kræves dokumentation for, at indvindingen ikke hindrer, at grundvand, vandløb, søer og øvrig "vandnatur" kan opfylde vandområdeplanens miljømål.

I forbindelse med nye eller reviderede tilladelser til vandindvinding skal det endvidere sikres, at indvindingen ikke forhindrer grundvandsforekomsterne i at have god kvantitativ og kvalitativ tilstand.

Når kommunen i øvrigt giver tilladelse til indvinding af grundvand, skal der samtidig ske en indsats for at opnå balance mellem vandbehov og miljøbeskyttelse, herunder sikring af vandføringen i vandløbene samt sikring af tilstrækkelige mængder af rent drikkevand.

Fysisk planlægning inden for Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), Indvindingsoplande til almene vandforsyninger (IOL) og Boring-snære Beskyttelsesområder (BNBO)

Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse med tilhørende vejledning er det retlige grundlag for den kommunale varetagelse af grundvandsbeskyttelsen.

Bekendtgørelsen omfatter erhvervsformål i nye og eksisterende arealer. Her skal planlægningen tage højde for virksomhedstyper, der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet. Udgangspunktet er, at områder udpeget som OSD eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger skal friholdes for erhvervsvirksomheder eller anlæg, der kan udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, BNBO skal friholdes for så vidt, der blot er tale om en øget fare for forurening.

Kommunen kan dog i særlige tilfælde fravige disse krav, såfremt kommunen kan redegøre for, at der foreligger særlige planlægningsmæssige begrundelser, herunder at det ikke har været muligt at finde alternative lokaliseringsmuligheder, og at faren for forurening kan forebygges.

Idet der i denne planperiode ikke er planlagt for sådanne områder, er der ikke udarbejdet en grundvandsredegørelse.

Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder (IO)

I forbindelse med statens grundvandskortlægning er der udpeget fem nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) i kommunen. Dele af arealanvendelsen i NFI udgøres af landbrugsarealer, hvorfra der er eller potentielt kan være en relativ høj nitratudvaskning. Disse arealer afgrænses som indsatsområder (IO), da det vurderes, at der er behov for en særlig beskyttelse med hensyn til nitrat. Der er i NFI og dermed også IO tale om områder, hvor de beskyttende jordlag er tyndest, og det er derfor nødven-

7.4 Grundvand

REDEGØRELSE

digt at tage højde for det i den videre planlægning. Da OSD dækker størstedelen af kommunen, vil det i højere grad være muligt at friholde NFI og specielt IO for en udvikling. Kommunen har udarbejdet en indsatsplan, der redegør for indsatsen for at sikre grundvandsressourcen i IO.

Formål med retningslinjerne

Ifølge den seneste oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen fra 2016 fremgår det, at kommunerne gennem deres fysiske planlægning skal sikre, at landets grundvandsressourcer ikke forurenes og dermed sikre beskyttelsen af drikkevandsinteresser inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almen vandforsyninger (IOL).

Kommunen er grundvandsmyndighed og kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for anvendelse og beskyttelse af grundvandet.

Kommunen skal sikre grundvandets kvalitet og mængde i forbindelse med udstedelse af vandindvindingstilladelser, tilsyn med drikkevandskvalitet og vandforsyningsanlæg, afværgeforanstaltninger og tilsyn med virksomheder.

Det fremgår af kommunens Natur- og Miljøpolitik 2016-2019, at vi beskytter vores grundvand bl.a. ved at forebygge forureninger fra borer og virksomheder. I det omfang vi bliver opmærksom på forurening af jord- og grundvand arbejdes der målrettet på at påbyde oprensning af forureninger, der kan true vores grundvand. Der arbejdes endvidere med at lukke borer, der ikke længere er i brug.

Retningslinjer 7.4.9-7.4.17 danner grundlaget for anvendelse og planlægning af arealer, herunder fysisk planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Den videre planlægning

Vandplanlægningens bindende elementer over for Fredensborg Kommunes fysiske planlægning og administration fremgår af de i boksen på foregående side nævnte love og bekendtgørelser.

I henhold til Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, skal kommunalbestyrelsen friholde OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger (se evt. retningslinjekort 7.4.A) for udlæg af nye arealer til erhvervsformål eller anlæg og ændret arealanvendelse af eksisterende kommuneplanlagte arealer, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Ved vurdering af faren for forurening af grundvandet lægger kommunalbestyrelsen vægt på, om planlægningen omfatter virksomhedstyper, der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet.

I forbindelse med fysisk planlægning og anden ændret arealanvendelse skal placeringen vurderes ud fra de samlede muligheder i området og hensynet til drikkevandsinteresser, natur-, landskabs- og landbrugsinteresser. Placering skal ske uden for sårbare grundvandsområder, jf. den statslige kortlægning, og uden for indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder.

Mulighederne for fysisk planlægning i konkrete områder vurderes på baggrund af den statslige grundvandskortlægning og i forbindelse med, at den konkrete planlægning påbegyndes.

Når indsatsplan for grundvandsbeskyttelse udløber i 2021, vil det blive vurderet, om der skal planlægges for beskyttelse af grundvandet i hele OSD.

Andre myndigheder

Miljøstyrelsen (MST) varetager statens interesser vedrørende grundvandsbeskyttelse. Kommunens redegørelse for planbehov og grundvandsbeskyttelse udarbejdes i samarbejde med MST. MST kan gøre indsigelse, hvis kommunens redegørelse for planbehov og grundvandsbeskyttelse vurderes mangelfuld og/eller ikke tilstrækkelig begrundet.

Lovgrundlag

Planloven

Efter Planlovens § 11, stk. 4, nr. 3, må kommuneplanen ikke stride mod de statslige vandplaner.

Efter Planlovens § 11e, stk. 1 nr. 5 skal kommuneplanen redegøre for de fastsatte bestemmelser i de statslige vandplaner, der er relevante for den fysiske planlægning.

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelseslovens § 19 om beskyttelse af jord og grundvand og § 24 om beskyttelse af vandindvindingsanlæg til indvinding af grundvand.

7.5 Vedvarende energianlæg

RETNINGSLINJER

* I en zone på mellem 1 og 1,7 gange møllens totalhøjde kan særlige sikkerhedsmæssige forhold gøre sig gældende. Vejdirektoratet eller Banedanmark kan i sådanne konkrete tilfælde fremkomme med specifik begrundelse for at placere vindmøllen længere væk end 1 gange møllens totalhøjde.

** Områder til støjfølsom anvendelse er f.eks. områder som anvendes eller er udlagt til boliger, blandet bolig og erhverv, institutioner, camping og kolonihaver.

*** Definitioner

Vindmølletyper:

Ved store vindmøller forstås normalt en mølle med en totalhøjde på mindst 25 m og højest 150 m.

Ved husstandsmøller forstås normalt en mindre enkeltstående mølle med en totalhøjde på 25 m eller derunder.

Ved små møller forstås normalt enkeltplacerede møller med et rotorareal på enten op til 1 m² rotorareal (mikro-møller) eller med et rotorareal på mellem 1-5 m² (mini-møller).

Totalhøjden:

Totalhøjden på en vindmølle måles fra terræn, uanset om møllen opsættes på et andet bygningsanlæg (f.eks. Antennemast, hustag, silo)

Vindmøller

Generelt for vindmøller

Afstandskrav

7.5.1

Vindmøller må ikke opstilles nærmere overordnede veje og jernbaner end 1 gange møllens totalhøjde*. For veje der er pålagt byggelinjer fastsættes afstanden fra disse. Vindmøller må endvidere ikke placeres i vejens sigtelinje, hvis det vurderes at kunne fjerne trafikanternes opmærksomhed fra vejen og dens forløb.

7.5.2

Vindmøller må som udgangspunkt ikke opstilles nærmere overordnede naturgasledninger eller deklarationsarealet for højspændingsledninger end møllens totalhøjde.

7.5.3

I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser, eller hvor maritime radioanlæg er placeret, vil tilladelse til opstilling af vindmøller bero på en konkret vurdering af, om møllerne kan forstyrre forbindelsen.

7.5.4

Der må som udgangspunkt ikke opstilles vindmøller nærmere nabobeboelse end 4 gange møllens totalhøjden.

Støj

7.5.5

Husstandsvindmøller, mini- og mikromøller skal anmeldes til kommunen i henhold til den til enhver tid gældende bekendtgørelse om støj fra vindmøller og skal overholde de gældende grænseværdier ved nabobeboelse og områder til støjfølsom anvendelse**.

Skyggevirksomheder

7.5.6

Vindmøller må ikke påføre nærtliggende beboelse mere end 10 timers reel skyggetid om året.

Udseende

7.5.7

Totalhøjden for en husstandsvindmølle må ikke overstige 25 meter.

Udskiftning og sanering af vindmøller

7.5.8

Udskiftning og sanering af vindmøller kan ske, hvis møllens fysiske udseende ikke ændres væsentligt.

7.5.9

Ved etablering af nye vindmøller skal der tinglyses krav om fjernelse af møllen senest ét år efter ophør af møllens drift..

Store vindmøller

7.5.10

Store vindmøller kan kun opstilles inden for udpegede vindmølleområder. Der er ikke udpeget områder i kommuneplanen til store vindmøller.***

Husstandsvindmøller og små møller i landzone

7.5.11

Husstandsvindmøller*** kan efter en konkret vurdering og på baggrund af en landzonetilladelse opstilles enkeltvis i umiddelbar tilknytning til bygninger på fritliggende ejendomme i det åbne land****.

7.5.12

Beskyttelsesområder for landskabs- natur- og kulturværdier skal som udgangspunkt friholdes for vindmøller. Små møller med en totalhøjde på maksimalt 8,5 m. er normalt undtaget herfra. Der skal endvidere tages størst muligt hensyn til kirkeomgivelser og kulturmiljøer, herunder kulturmølle omgivelser. (se retningslinjekort 7.5.A samt endvidere retningslinjer i afsnit 5.4 Naturværdier, 5.5 Landskabsværdier og 6.1 Kulturhistoriske bevaringsværdier).

7.5.13

Vindmøller må ikke opstilles inden for kirkebyggelinjen, i kystnærhedszonen, i fingerbyens grønne kiler, i internationale fuglebeskyttelsesområder og habitatområder. Hvis der opstilles en vindmølle inden for en randzone på op til 800 meter fra et internationalt beskyttelsesområde, skal der redegøres for vindmøllens eventuelle påvirkning af områdets dyre- og planteliv. (se endvidere afsnit 5.8 Kystnærhedszonen).

Udseende

7.5.14

Der kan i landzonetilladelsen stilles vilkår om udseende f.eks. tårnets udformning, farve på vinger, belysning, omdrejningsretning, hvis det er begrundet i f.eks. bevarings-, nabo- eller landskabshensyn.

Husstandsvindmøller og små møller i byzone

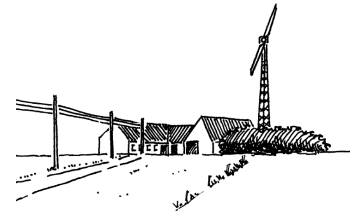
7.5.15

Vindmøller kan opstilles i områder udlagt til erhverv og tekniske anlæg. Ligeledes kan der opstilles vindmøller på ikke støjfølsomme arealer (f.eks. idrætsarealer) i områder udlagt til offentlige formål eller rekreations-/ fritidsformål. Støjbelastningen fra vindmøller skal dog altid overholde grænseværdien for støj ved områder/ arealer til støjfølsom anvendelse*****.

Det skal bemærkes, at der i områder omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt, deklaration, fredning mv. kan være fastsat bestemmelser, som har betydning for muligheden for at opsætte vindmøller.

7.5.16

Vindmøller kan ikke opstilles i områder udlagt til boliger, blandet bolig og erhverv eller centerformål.



**** Det er alene vindmøller med en totalhøjde på op til 25 meter i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse, der kan opstilles på baggrund af en landzonetilladelse uden forudgående planlægning.

Med umiddelbar tilknytning forstås som udgangspunkt en placering inden for ca. 20 m. fra eksisterende bygningsanlæg. Det afgørende kriterium er, at møllen sammen med ejendommens bebyggelse opfattes som en samlet enhed.

***** Områder til støjfølsom anvendelse er f.eks. områder som anvendes eller er udlagt til boliger, blandet bolig og erhverv, institutioner, camping og kolonihaver.

7.5 Vedvarende energianlæg

RETNINGSLINJER



Solenergianlæg

Generelt for solenergianlæg

7.5.17

Solenergianlæg skal som udgangspunkt monteres:

- som sammenhængende, rektangulære eller kvadratiske flader.
- så alle paneler i et anlæg vender samme vej, dvs. på langs eller på højkant.
- med solenergipaneler som er matte, antirefleksbehandlede og så mørke som muligt – herunder med mørke rammer og mørk baggrund.
- så synligheden af montageskinner, klembeslag og lign. minimeres mest mulig. Evt. synlige dele bør farvesættes efter anlægget generelle farvesætning.

Solenergianlæg skal som udgangspunkt placeres:

- på bygninger, hvor den eksisterende klimaskærm giver mulighed for placering af et anlæg der kan etableres i en sammenhængende flade.

Ved driftsophør af solenergianlæg skal:

- anlægget samt installationer fjernes af ejeren, inden der er gået et år. Dette gælder dog ikke solenergianlæg integreret i klimaskærmen.

Placering af solenergianlæg på bygninger

7.5.18

Solenergianlæg skal som udgangspunkt placeres:

- så savtakket aftrapning af paneler undgås – ved tag f.eks. langs grat-spær og skotrender.
- så panelflader på klimaskærmen placeres med harmonisk og proportionel afstand til klimaskærmens afslutninger, ved tag f.eks. afstand til gavl, rygning samt tagfod.
- så anlægget følger klimaskærmens hældning, vinklede paneler bør som udgangspunkt kun være forbeholdt flade tagkonstruktioner og anlæg på terræn.

Etablering af solenergianlæg i forbindelse med nyopførelser:

- bør udformes så anlægget indgår som en integreret del af bygnings arkitektur, f.eks. som en integreret del af klimaskærmen.

Placering af solenergianlæg på bygninger i samlede bebyggelser

7.5.19

Solenergianlæg i samlede bebyggelse skal som udgangspunkt:

følge fælles principper for placering, omfang og udseende i den enkelte bebyggelse.*****

***** Samlede bebyggelser:

Samlede bebyggelser kan være rækkehuse, gårdhavehuse eller fritliggende huse hvor der typisk i lokalplanen for området er krav til ensartethed i bebyggelsen.

Fælles principper for solenergianlæg:

De fælles principper udarbejdes af grundejer, f.eks. en grundejerforening og godkendes af kommunen.

Placering af solenergianlæg på terræn

7.5.20

Solenergianlæg på terræn i byzone skal som udgangspunkt:
ikke placeres tættere på naboskel end 2,5 m.

Solenergianlæg på terræn i landzone skal som udgangspunkt placeres:

- i umiddelbar nærhed af eksisterende hovedbebyggelse.
- indenfor eller i umiddelbar tilknytning til ejendommens haveanlæg.
- ikke placeres på dyrkningsarealer.
- placeres så anlægget ikke er til gene for nærmeste naboer eller offentlig vej.

Placering af kollektive solenergianlæg i byzone

7.5.21

Kollektive solenergianlæg på terræn i byzone skal som udgangspunkt:

- placeres på arealer, som ikke udnyttes rekreativt.
- placeres og udformes, så anlægget tilpasses områdets karakter, særligt mht. skala og rumlige forhold.

Placering af kollektive anlæg eller etablering af større tekniske solenergianlæg i det åbne land

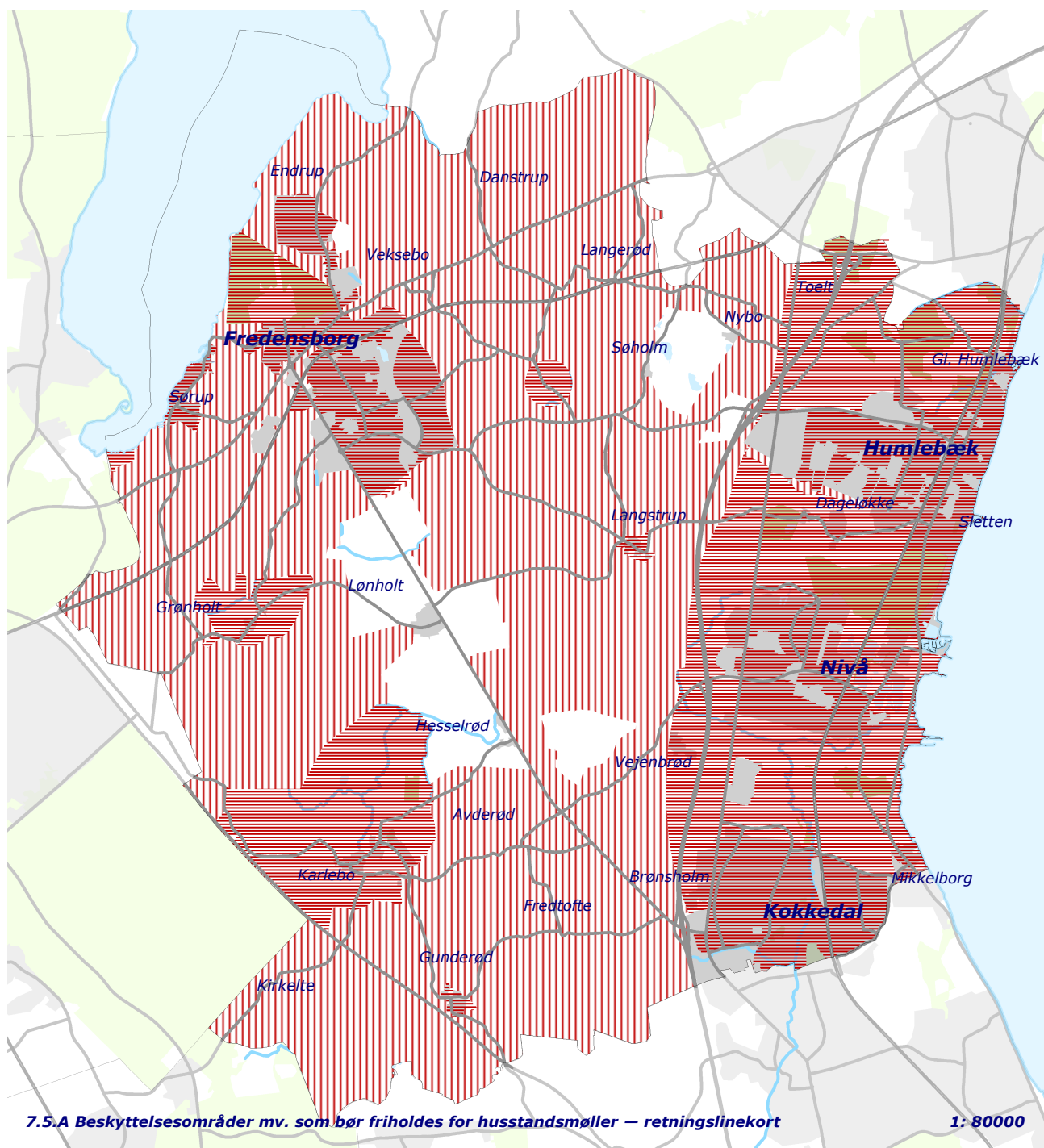
7.5.22

Kollektive solenergianlæg på terræn i landzone skal som udgangspunkt:

- placeres, så der opnås god landskabelig indpasning af anlægget i terrænet.
- placeres i storbakket terræn, f.eks. bundmorænelandskaber.
- ikke placeres i småbakket terræn, f.eks. dødislandskaber.
- placeres, så rækkerne følger den mest fremherskende terrænkurve.
- anlægges ud fra en samlet plan der anviser placering af samtlige anlæg, herunder teknikhuse og installationer som er nødvendige for områdets drift.

7.5 Vedvarende energianlæg

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

-  Områder hvor der ikke må opstilles husstandsvindmøller
-  Områder hvor der som udgangspunkt ikke må opstilles husstandsvindmøller (på baggrund af en konkret vurdering af beskyttelsesinteresser mv.)

Nuværende forhold

Vindmøller

Det er et statsligt mål, at Danmark på sigt skal gøre sin energiforsyning fri af fossile brændsler og det forventes, at vindmøller også i fremtiden skal udgøre en væsentlig del af elforsyningen. Det er derfor et statsligt mål at fremme opstillingen af vindmøller i Danmark, både til havs og til lands, så der fortsat er mulighed for udbygning med vindmøller.

Kortlægning af potentielle vindmølleområder til store vindmøller

I overensstemmelse med Vindmøllecirkulærets anbefaling har Fredensborg Kommune sammen med Vindmøllesekretariatet foretaget en kortlægning af kommunens vindressourcer sammenholdt med arealudnyttelse, afstande til naboer samt landskabelige, naturmæssige og kulturelle interesser. Kortlægningen viste, at det ikke er muligt at udpege vindmølleområder til store vindmøller i kommunen udover et mindre område ved Vejenbrød.

Byrådet har imidlertid vurderet, at de landskabelige og naturmæssige påvirkninger fra store vindmøller vil være for store, hvorfor området ved Vejenbrød ikke er udpeget som vindmølleområde.

Solenergianlæg

Fredensborg Kommune har det seneste år i mærkbart stigende grad modtaget henvendelser om opsætning af solenergi-anlæg. Betegnelsen solenergi-anlæg bruges af administrationen som en fællesbetegnelse der både dækker solceller til el-produktion, solfangeranlæg til varmeproduktion samt andre og evt. fremtidige metoder til at optage energi fra solen.

Branchen for solenergi-anlæg er i hastig udvikling, men den dag i dag etableres anlæggene almindeligvis på taget af bygninger, til dels på bygningsfacader (f.eks. gavle og altanværn) samt i form af større eller mindre anlæg på terræn. Den typiske henvendelse drejer sig om etablering af elproducerende solcelle-anlæg på taget af et enfamiliehus eller på terræn i tilknytning til en landejendom. Anlægget vil typisk have en størrelse på 40-45 m² da dette omfang oftest vil kunne dække det årlige elforbrug til en familie på 4. Et solenergianlæg kan kræve både byggetilladelse, lokalplandispensation og/eller landzonetilladelse. Vejledning om de nødvendige tilladelser til forskellige anlægstyper og placeringer kan findes på kommunens hjemmeside.

Vurderingskriterier ved dispensationer/landzonetilladelser til solenergianlæg

I forbindelse med behandlingen af en ansøgning om lokalplandispensations eller landzonetilladelse bliver det ansøgte anlæg vurderet ud fra forhold som:

- anlæggets omfang og forventede effekt
- anlæggets udformning, geometri og hældning,
- anlæggets placering, farvevalg, refleksioner,
- bevaringshensyn både arkitektonisk og kulturarvmæssigt,
- området som helhed, fx bebyggelsesstruktur og landskabelige forhold,
- nabogener, fx højdegrænseforholdet ved placering tæt på naboskel.

7.5 Vedvarende energianlæg

REDEGØRELSE

Klima- og Energistrategi 2020

Fredensborg Kommune er Klimakommune og arbejder med at nedbringe kommunens CO₂ udslip – både i forhold til kommunens egen drift og i forhold til hele kommunens geografiske område.

Omkring 80 % af det samlede varmegrundlag i Fredensborg Kommune er i byområderne, mens de resterende 20 % ligger i landzone. Kokkedal og Nivå er stort set forsynet med fjernvarme, hvor der er den fornødne varmetæthed (f.eks. etage- og større samlede bebyggelser). Fredensborg og Humlebæk By er stort set uden kollektiv fjernvarmeforsyning, og her er der potentiale for udbredelse af fjernvarme og vedvarende energikilder.

CO₂-udledningen i landzonen udgør ca. 30 % af den samlede udledning i kommunen, da forsyningen i landområderne primært er baseret på olie og el. I landområderne er ca. 65 % af forsyningen baseret på olie, mens de el-opvarmede boliger udgør ca. 15 %. Landområdet har således et særligt potentiale for at øge anvendelsen af vedvarende energiformer.

Formål med retningslinjerne

Vindmøller

Retningslinjerne for vindmøller skal sikre, at der ved behandling af ansøgninger om opsætning af vindmøller tages vidtgående hensyn til nabobeboelser, områder til støjfølsom arealanvendelse og til øvrige interesser, der er knyttet til anvendelsen af det åbne land og byområderne. Det skal sikres, at vindmøller ikke forstyrrer oplevelsen af kirker, fortidsminder, kulturmiljøer eller natur og landskaber af særlig betydning.

Solenergianlæg

Den hastige teknologiske udvikling stiller krav til en fleksibel planlægning. Klassiske kulturhistoriske værdier som f.eks. teglstensbyggeri må vægtes i forhold til behovet for nye energiløsninger. Potentialet ligger i på den ene side at bevare de klassiske bymiljøer, og på den anden side at give rum for, at bymiljøet kan tilføjes nye udtryk med nye løsninger. Formålet er således at opstille differentierede retningslinjer for etablering af solenergianlæg under hensyntagen til bevarings- og beskyttelsesværdier i byerne og i det åbne land.

Solenergianlæg — Enfamiliehuse

Et solenergianlæg vil oftest kunne indpasses på harmonisk vis, særligt når der er tale om parcelhuse med store ensartede tagflader vendt mod syd, øst eller vest. Hvis huset derimod har en tagflade med mange kviste og fx ovenlys kan det både teknisk og arkitektonisk være vanskeligt at indpasse et solenergianlæg. I sådanne situationer kan et anlæg på facade eller terræn samt andre vedvarende energiløsninger med fordel overvejes.

Solenergianlæg — Samlede bebyggelser

I områder der har karakter af samlet bebyggelse som fx rækkehuse, klyngehuse eller lign. skal der tilstræbes en samlet løsning for ikke at skæmme bebyggelsens helhedskarakter. Grundejerforeninger i sådanne områder skal udarbejde fælles retningslinjer for etablering af solenergianlæg i bebyggelsen.

Solenergianlæg — Fredede, bevaringsværdige og historiske bygninger

Der tillades ikke etablering af solenergianlæg på fredede bygninger. På bevaringsværdige og historiske bygninger med bevaringsværdig 1-3 gives som udgangspunkt ikke tilladelse til etablering af solenergianlæg og en begrundet ansøgning herom vil blive vurderet konkret i hvert enkelt tilfælde.

Solenergianlæg — Erhvervsområder

I erhvervsområder vil der oftest være gode muligheder for at indpasse solenergianlæg på store tagflader og eller vinduesløse facader.

Solenergianlæg i landzone

Ved etablering af solenergianlæg i landzone skal der i særlig grad vises hensyn til landskabet, anlæggets visuelle udformning og den bebyggelsesmæssige sammenhæng som anlægget ønskes placeret i. Kommunen anvender følgende kriterier for vurdering af ansøgninger om etablering af husstands-solenergianlæg i det åbne land:

- At anlægget som udgangspunkt skal søges integreret i den eksisterende bygningsmasse, dvs. på tage og facader.
- At fritstående anlæg som udgangspunkt skal placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende hovedbebyggelse.

Ved landzonesagsbehandling er kommunen altid forpligtiget til at foretage en helhedsvurdering. Ved denne vurdering skal der dels lægges vægt på kommuneplanens retningslinjer, f.eks. beskyttelsesværdier og dels på forholdet mellem den konkrete ansøgning og de faktiske muligheder på det sted/ ejendommen.

Den videre planlægning

Vindmøller

Opstilling af vindmøller i landzone kræver tilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning. Grundlaget for landzonesagsbehandlingen vil være retningslinjerne for husstandsvindmøller, små møller, de øvrige retningslinjer for det åbne land og de konkrete støjhensyn. Det betyder, at der efter en konkret vurdering, hvori der indgår de ovennævnte forhold, kan gives tilladelse til husstandsmøller og små møller, der ikke belaster landskabet.

Opstilling af vindmøller i byzone vurderes i forhold til retningslinjerne for husstandsmøller og små møller, gældende lokalplaner/ byplanvedtægter, deklARATIONER, fredninger, byggeloven og anden lovgivning f.eks. naturbeskyttelsesloven.

Solcelleanlæg

Opsætning af solenergianlæg i landzone kræver som udgangspunkt tilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning. Undtaget herfra er meget små anlæg på terræn samt anlæg opsat på beboelsesbygninger. Grundlaget for landzonesagsbehandlingen vil være retningslinjerne for solenergianlæg og de øvrige retningslinjer for det åbne land.

Opstilling af solenergianlæg i byzone vurderes i forhold til retningslinjerne for solenergianlæg, gældende lokalplaner/ byplanvedtægter, deklARATIONER, fredninger, byggeloven og anden lovgivning f.eks. naturbeskyttelsesloven.

Forhold til anden planlægning

Varmeplan og strategisk energiplan

Andre myndigheder

Erhvervsstyrelsen har planlægningskompetencen for vindmøller med en totalhøjde på 150 meter og derover. Planlægning og beslutning om vindmøller på havet foretages af Energistyrelsen.

7.5 Vedvarende energianlæg

REDEGØRELSE

Lovgrundlag

Vindmøller

I henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr.5 skal kommuneplanen fastsætte retningslinjer for opsætning af vindmøller i overensstemmelse med Vindmøllecirkulæret (Cirkulære om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller).

Byrådet er i henhold til Vindmøllecirkulæret ikke forpligtet til at udpege vindmølleområder til store vindmøller.

Solenergianlæg

Planloven og bygningsreglementet

Prioriteringsområder*

7.6.1

Prioriteringsområderne på risikokortet (retningslinjekort 7.6.A) gennemgås i den fastlagte rækkefølge med henblik på at kortlægge den konkrete risiko for oversvømmelser, fastlægge prioriteringen af kloakrenoveringen og øvrige forebyggende indsatser samt fastlægge beredskabet i forbindelse med skybrud.

7.6.2

Inden for prioriteringsområderne skal renovering af veje, byfornyelse og etablering af befæstede arealer i videst muligt omfang ske under hensyntagen til at mindske afledningen af overfladevand til kloakkerne samt i overensstemmelse med principperne i Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

Overskudsvand

7.6.3

Der kan ske lokal håndtering eller forsinkelse af regnvand på udvalgte vej- og stiarealer samt grønne arealer ved skybrud.

7.6.4

Regnvand skal, hvor det er muligt, indgå som et rekreativt element i byens rum samt øge naturindholdet i byområderne.

7.6.5

Udledninger af overfladevand i forbindelse med kraftig nedbør skal ske til robuste områder, hvor vandet ikke påvirker værdifulde naturområder, vandområder eller grundvand negativt.

Byudvikling

7.6.6

Ved byudvikling skal håndtering af vand på terræn i forbindelse med ekstremregn indarbejdes som en del af planlægningen for områderne.

7.6.7

Ved planlægning for byfortætning skal risikoen for afledte oversvømmelser vurderes. Alternativt skal der etableres foranstaltninger, som sikrer, at risikoen for oversvømmelser ikke øges.

Bæredygtigt byggeri

7.6.8

Der gælder særlige bestemmelser for anvendelsen af nye lokalplanområder og til bebyggelse, anlæg og beliggenhed i oversvømmelsestruede områder.** Se endvidere retningslinjer i afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri. Områder der muligvis vil være oversvømmelsestruede efter beregnede regnhændelse fremgår af retningslinjekort 7.6.B, 7.6.C, 7.6. D og 7.6.E.

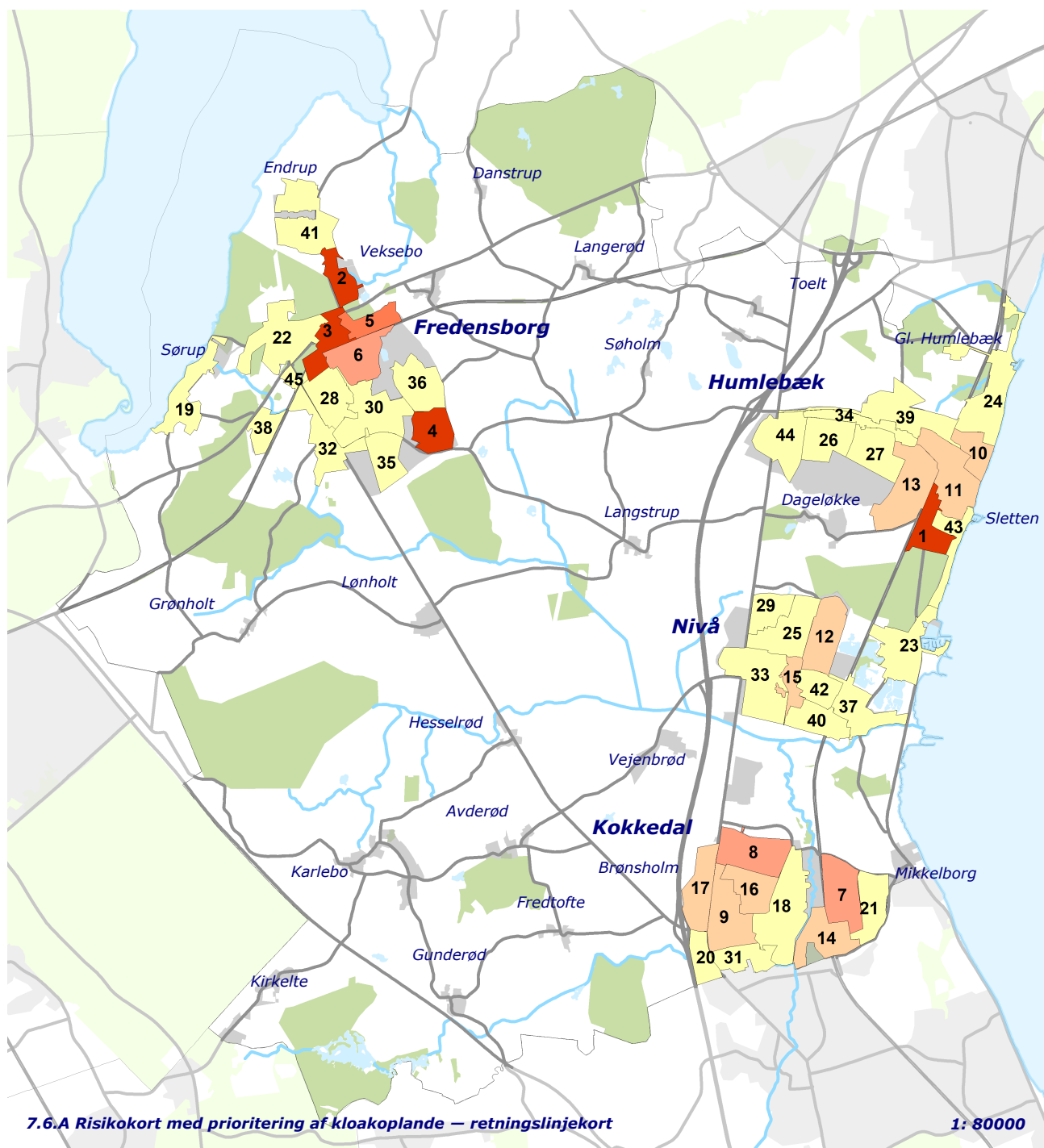
* For at kunne prioritere klimaindsatsen er hvert af kommunens 4 bysamfund (Fredensborg, Humlebæk, Nivå og Kokkedal) opdelt i kloakoplande/prioriteringsområder. Inden for hvert kloakopland er der beregnet en teoretisk risikoværdi for skadevoldende oversvømmelser. Risikoværdien er bestemt ved at sammenholde sandsynligheden for oversvømmelser på terræn med de værdier på bygninger og anlæg, der kan gå tabt. Risikoværdien er målt i mio. kr. pr. ha. pr. år.

Risikokortet (retningslinjekort 7.6.A) viser hvilke kloakoplande, der har størst risikoværdi for skadevoldende oversvømmelser. Jo mørkere farve desto større risikoværdi. Tallene på kortet viser den prioriterede rækkefølge for klimasikring af de enkelte kloakoplande.

** For de 4 bysamfund (Fredensborg, Humlebæk, Nivå og Kokkedal) er der udarbejdet oversvømmelseskort, hvor kloaksystemets funktion er medregnet. Kortene viser, hvor der sandsynligvis vil være skadevoldende vand på over 20 cm på terræn, når kloaksystemets kapacitet er overskredet. Oversvømmelseskortet er udfærdiget for regnhændelser, der statistisk forekommer med intervaller på 5, 10, 20, 50 og 100 år.

7.6 Klimatilpasning

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

	0 - 5,3 mio. kr./ha/år
	5,3 - 10,6 mio. kr./ha/år
	10,6 - 15,9 mio. kr./ha/år
	15,9 - 21,2 mio. kr./ha/år
	21,2 - 26,5 mio. kr./ha/år

7.6 Klimatilpasning

RETNINGSLINJER

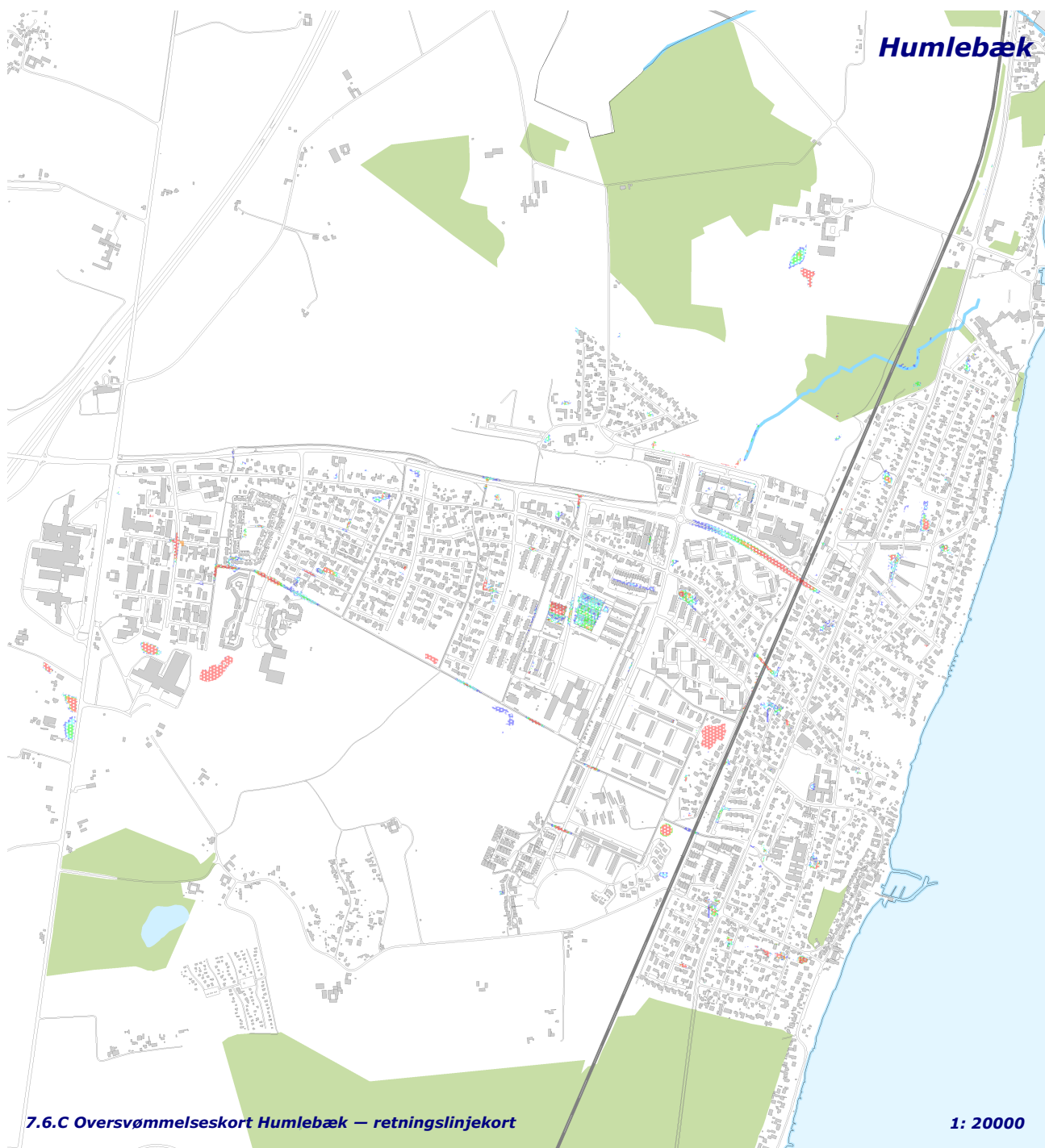


Signaturforklaring

- 5 års regn
- 10 års regn
- 20 års regn
- 50 års regn
- 100 års regn

7.6 Klimatilpasning

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- 5 års regn
- 10 års regn
- 20 års regn
- 50 års regn
- 100 års regn

7.6 Klimatilpasning

RETNINGSLINJER

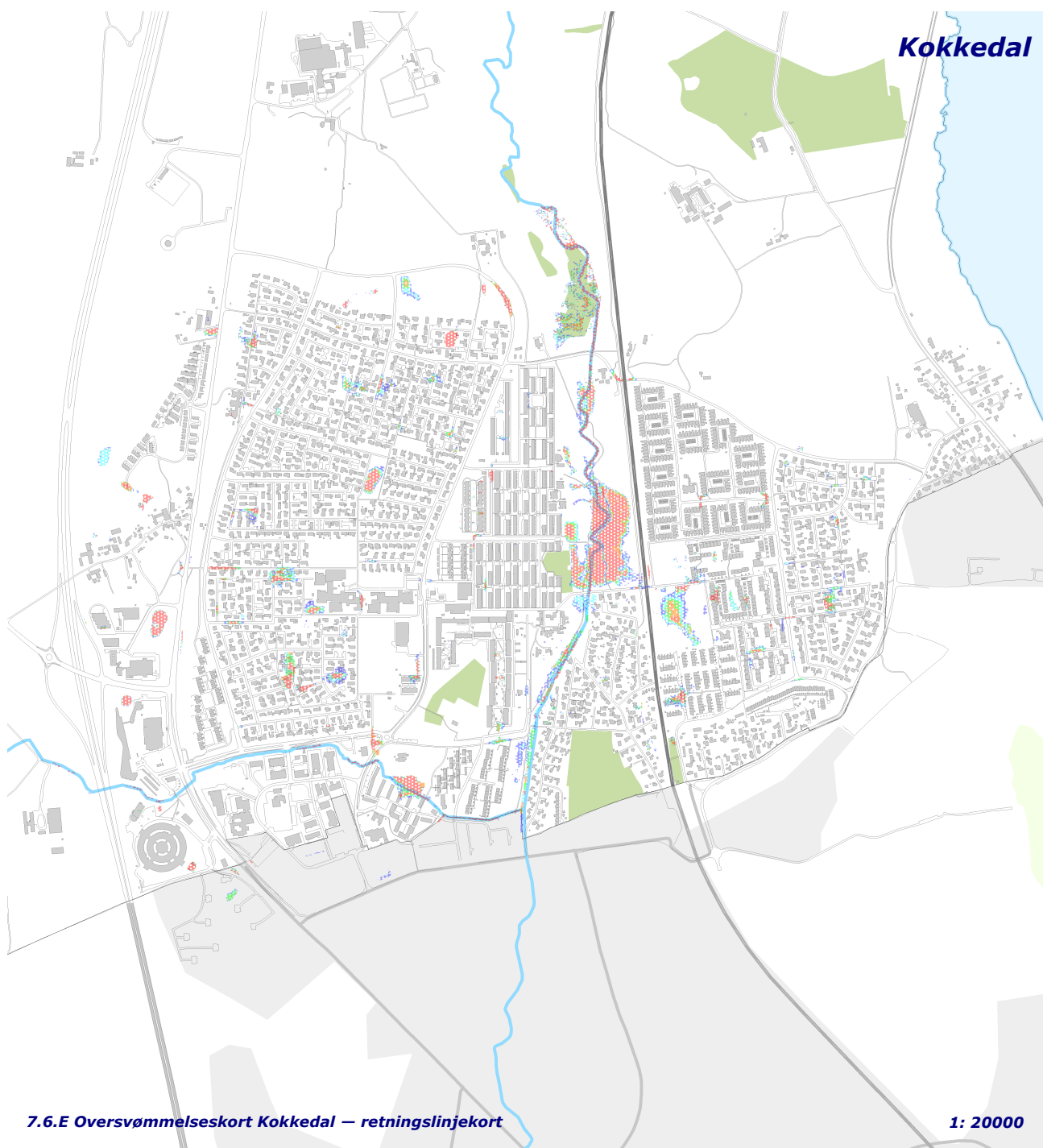


Signaturforklaring

- 5 års regn
- 10 års regn
- 20 års regn
- 50 års regn
- 100 års regn

7.6 Klimatilpasning

RETNINGSLINJER



Signaturforklaring

- 5 års regn
- 10 års regn
- 20 års regn
- 50 års regn
- 100 års regn

Nuværende forhold*Forventede klimaændringer*

Klimaændringerne betyder, at det danske klima fremover vil ændre sig. Generelt bliver det varmere og vådere. Der vil være flere hedeølger, færre frostdage og nedbørsmønstret vil ændre sig, så den samlede årlige nedbørsmængde vil stige. Nedbørsfordelingen over året ændres, så somrene vil blive tørre og vintrene vådere. I sommermånederne vil en del af nedbøren falde som meget kraftige skybrud med store vandmængder til følge. Samtidig forventes havstigninger i størrelsesordenen 0,8 m i 2100, ligesom grundvandsstanden vil ændre sig mange steder.

Samlet set får klimaændringerne stor indflydelse på vores samfund og kræver særlig indsats overfor afløbssystemerne, hvis det nuværende niveau for afledning af vand skal opretholdes og de øgede regnmængder skal håndteres.

Handlingsplan for klimasikring

Fredensborg Kommune begyndte allerede tilbage i 2010 sin klimatilpasningsindsats som følge af oversvømmelserne ved Usserød Å.

Regeringen udgav i 2012 "Handlingsplan for klimasikring af Danmark", og som en del af denne plan blev alle kommuner pålagt at udarbejde en klimatilpasningsplan inden udgangen af 2013. Klimatilpasningsplanen skal ifølge aftale mellem regeringen og Kommunernes Landsforening indarbejdes direkte i eller være et tillæg til kommuneplanen. Klimatilpasningsplanen skal som minimum indeholde en risikokortlægning og en beskrivelse af kommunens indsats.

Fredensborg Kommunes Klimatilpasningsplan 2014-2017 indgår i opfyldelsen af regeringens handlingsplan, men er samtidig en videreførelse af den indsats, der allerede er gjort i kommunen. Fredensborg Kommunes Klimatilpasningsplan 2014-2017 kan ses på www.fredensborg.dk

Hidtidig klimatilpasningsindsats

Fredensborg Kommune har allerede igangsat og gennemført en række initiativer og projekter for at håndtere risikoen for oversvømmelser. Især to projekter har været markante i Fredensborg Kommune, nemlig EU Life projektet om udvikling af det tværkommunale samarbejde omkring Usserød Å samt Klimaprojekt Kokkedal, hvor overskudsvand bruges som et aktiv i byfornyelsen. Se mere i Fredensborg Kommunes klimatilpasningsplan.

Ud over Life projektet og Klimaprojekt Kokkedal har kommunen gennemført et kystsikringsprojekt ved Gl. Strandvej i Humlebæk for at sikre huse og vejen mod havvandsstigning og erosion. Desuden arbejdes der med afledning af regnvand til strandhaverne, så regnvandet ikke belaster regnvandsledningerne i området. Kommunen har haft fokus på at øge afvandingssystemernes kapacitet for afledning af vand og på at undgå overløb af spildevand fra kloakkerne. Endvidere har private husstande siden 2011 kunnet få tilbagebetalt op til 40 % af deres tilslutningsbidrag til kloak, hvis de i fælleskloakerede områder håndterer regnvand på egen grund.

Kommunen har fokus på lokal håndtering af regnvand i lokalplanlægningen og i forbindelse med anlægsarbejde. Endelig har kommunen udarbejdet af detaljerede beredskabsplaner for oversvømmelser for hele kommunen. For området Usserød Å foregår dette i samarbejde med nabokommunerne.

7.6 Klimatilpasning

REDEGØRELSE

I klimatilpasningsplanens første planperiode (2014-17) har kommunen i samarbejde med Fredensborg Forsyning gennemgået de højest prioriterede risikoområder (område 1-4) samt løbende inddraget klimaaspekter i kloakeringen.

Klimatilpasning i planlægningen

Byrådet har i Spildevandsplan 2011 og Klima- og Energistrategi mod 2020 fastsat nogle overordnede mål om at forebygge og mindske skaderne ved at håndtere regnvandet og lede regnvand uden om kloaksystemet, hvor det er muligt.

Endvidere indgår klimatilpasning i kommuneplanens hovedstruktur og som retningslinjer i bl.a. afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, hvor der som udgangspunkt stilles krav til anvendelsen af nye lokalplanområder og til bebyggelse og anlæg, samt til de ubebyggede arealers anvendelse og udformning.

Overordnet konklusion af risikokortlægningen

Risikokortlægningen af kommunens 4 bysamfund (Fredensborg, Humlebæk, Nivå og Kokkedal) har overordnet vist, at Fredensborg Kommune med de hidtidige tiltag er kommet langt med klimatilpasningen, og at der allerede er taget hånd om de områder, hvor risikoen for oversvømmelser var størst som f.eks. området Jellerød tæt på Usserød Å. Endvidere har kortlægningen vist, at der tilsyneladende ikke er problemer i forhold til kommunens store kulturinstitutioner som Fredensborg Slot, Louisiana eller Nivågaardsamlingen. Det samme er tilfældet for tekniske anlæg som f.eks. benzinstationer og veje. Desuden er erhvervsområderne i kommunen umiddelbart ikke berørt.



Oversvømmelse i Kokkedal som følge af intensive regnmængder

Risikokortlægningen er behæftet med nogen usikkerhed, og det er derfor nødvendigt med nærmere undersøgelser og et større vidensgrundlag for at få kortlagt den konkrete risiko for oversvømmelser førend der kan drages præcise konklusioner om behovet for indsats.

Parametrene for udpegning af risikoområderne og rækkefølgen for klimatilpasning fremgår af Fredensborg Kommunes Klimatilpasningsplan 2014-17, se www.fredensborg.dk

Formål med retningslinjerne

Det generelle sigte med retningslinjerne er at forebygge negative samfundsmæssige konsekvenser ved øgede og mere intensive regnmængder som følge af forventede klimaændringer. Samtidig er formålet, at klimatilpasningsindsatsen sker ud fra en prioriteret rækkefølge på baggrund af konkret viden om risiko for oversvømmelse i de enkelte kloakoplande/prioriteringsområder.

Den videre planlægning

Prioriteringsområderne på risikokortet gennemgås i den fastlagte rækkefølge med henblik på at kortlægge den konkrete risiko for oversvømmelse, fastlægge prioriteringen af kloakrenoveringen og øvrige forebyggende indsatser samt fastlægge beredskabet i forbindelse med skybrud.

Område 5-6 på figur 7.6A gennemgås i den anden del af planperioden (2018-22), og i den forbindelse vurderes og gennemføres konkrete tiltag for at mindske risikoen for skadevoldende oversvømmelser. I næste planperiode fortsættes klimatilpasningen i de efterfølgende risikoområder (område 57 og frem).

På kommunens hjemmeside www.fredensborg.dk vil det være muligt at følge arbejdet med at implementere klimatilpasningsplanen, herunder arbejdet med klimasikring samt opdateringer af data i de prioriterede risikoområder.

Andre myndigheder

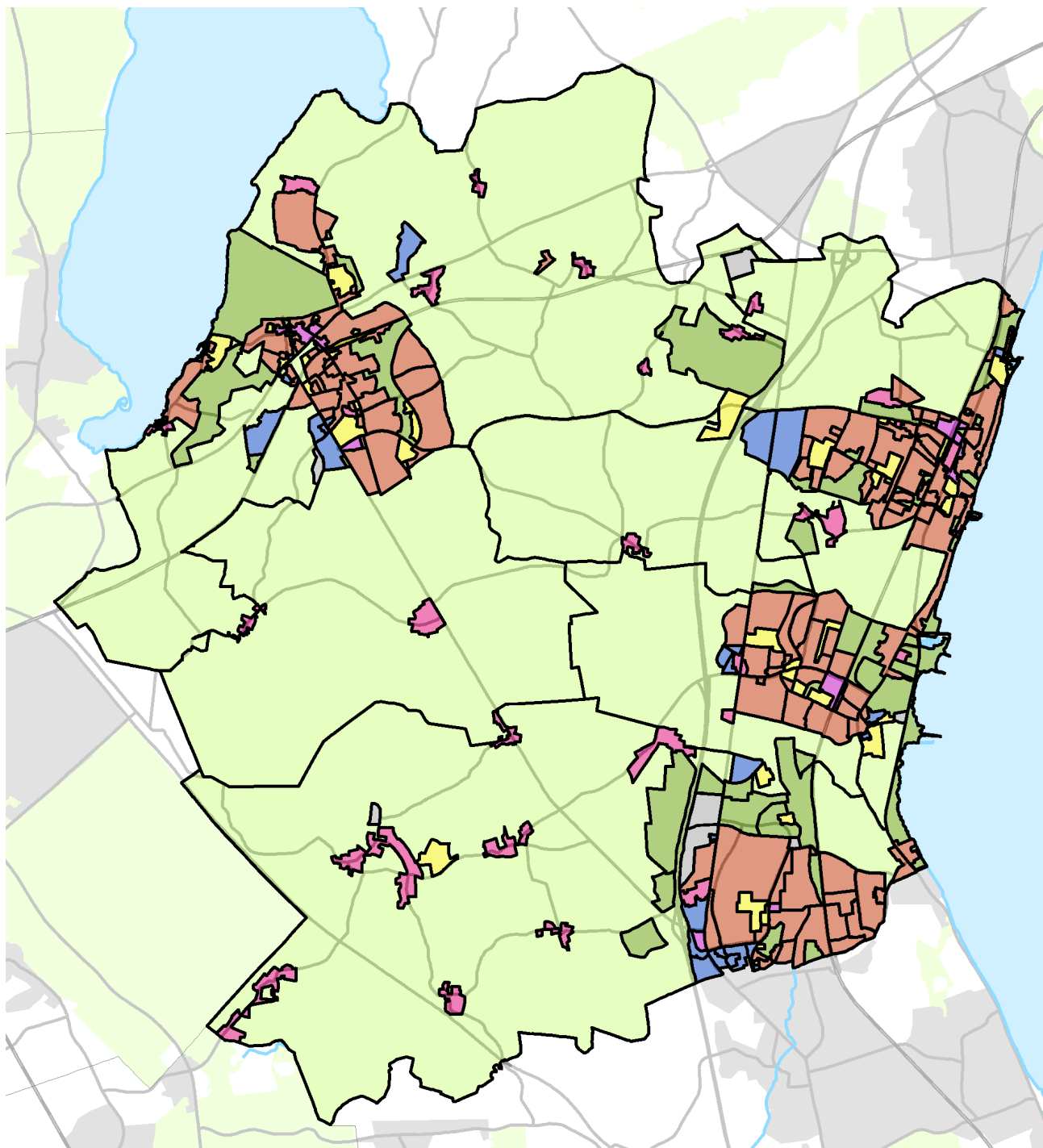
Regeringen har besluttet, at alle kommuner skal udarbejde en klimatilpasningsplan i 2013. Klimatilpasningsplanen skal som minimum indeholde en overordnet risikokortlægning, en beskrivelse af kommunens indsats. Miljøministeriet leverer kort til en overordnet screening af sandsynlighed for oversvømmelse.

Lovgrundlag

Planlovens § 11a

Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplan 2017



Rammer for lokalplanlægning

Fredensborg

Humlebæk

Nivå

Kokkedal

Landområdet

Rammer for lokalplanlægning

Rammer for lokalplanlægning

Ifølge planlovens § 11 stk. 3 skal kommuneplanen fastlægge rammerne for indholdet af nye lokalplaner. Rammerne er således grundlaget for Byrådets udarbejdelse og vedtagelse af lokalplaner og skal samtidig betragtes som det nødvendige bindeled mellem kommuneplanens hovedstruktur/retningslinier og lokalplanerne.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning berører ikke gældende byplanvedtægter og lokalplaner, hvis bestemmelser kun kan ændres eller ophæves ved Byrådets vedtagelse af en ny lokalplan.

Opdeling af rammerne

Kommunens 4 bysamfund (Fredensborg, Humlebæk, Nivå og Kokkedal) og landområdet er opdelt i enkeltområder. Opdelingen i enkeltområder er foretaget ud fra deres dominerende anvendelse. Enkeltområdernes afgrænsning følger hovedsageligt matriklerne og markante fysiske træk.

Enkeltområderne er angivet med bogstaver og numre. Første bogstav angiver enkeltområdets geografiske placering:

F: Fredensborg

H: Humlebæk

N: Nivå

K: Kokkedal

L: Landområdet

Andet bogstav angiver enkeltområdets hovedanvendelse:

C: Centerformål

O: Offentlige formål

B: Boliger

BE: Blandet bolig og erhverv

E: Erhverv

T: Tekniske anlæg

R: Rekreative-/fritidsformål

L: Landsbyer

J: Jordbrugsformål

Rækkefølgebestemmelser

Der fastlægges rækkefølgebestemmelser for bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til byformål i henhold til Planlovens § 11 e.

Med ordet "rækkefølge" angives i hvilken rækkefølge udbygningen skal ske, dvs. hvad der kommer før hvad. Byrådet kan med rækkefølgebestemmelser til en vis grad styre, at udbygningen af nye områder finder sted i en takt, der sikrer en hensigtsmæssig byudvikling og tager hensyn til kommunens og investorernes økonomiske muligheder. Konkret kan Byrådet på baggrund af rækkefølgebestemmelserne nægte at tilvejebringe en lokalplan i strid med rækkefølgen.

Rækkefølgen er fastlagt ud fra et kriterie om, at områder centralt i byen eller tættest på god infrastruktur bliver udviklet først. Endvidere er rækkefølgen fastlagt ud fra et ønske om, at områder med tomme bygninger udvikles før nye ubebyggede områder.

Kommuneplan 2017 fastlægger følgende rækkefølge for bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til byformål:

Det øvrige hovedstadsområde*

Fredensborg by og landområdet:

1. Lindelyvej, Gammel Asminderød Skole, Kongevejen 2 (Menú), Kongevejen 21 (tidligere Aller), Jernbanegade 25 (Alexandra House), Fredensborg Syd (1. etape), Asminderød gade (tidligere Brugs) og Gunderødvej 46 (tidligere idrætsanlæg i Karlebo Landsby
2. Kirkeleddet og Fredensborg Syd (2. etape)

Det ydre storbyområde (fingerbyen)

Humblebæk:

1. Humlebæk Center, Daugløkke Ege og Teglgårdsvej 827 (nord for Daugløkke Ege)
2. Langebjergvej
3. Humlebæk Syd (rammeområde HB24, HB38, HB39, HB40, HB41, HB42)

Nivå:

1. Nivå Center, Teglsøhuse, Niverød Bakke (2. etape) og Sølyst Strandpark

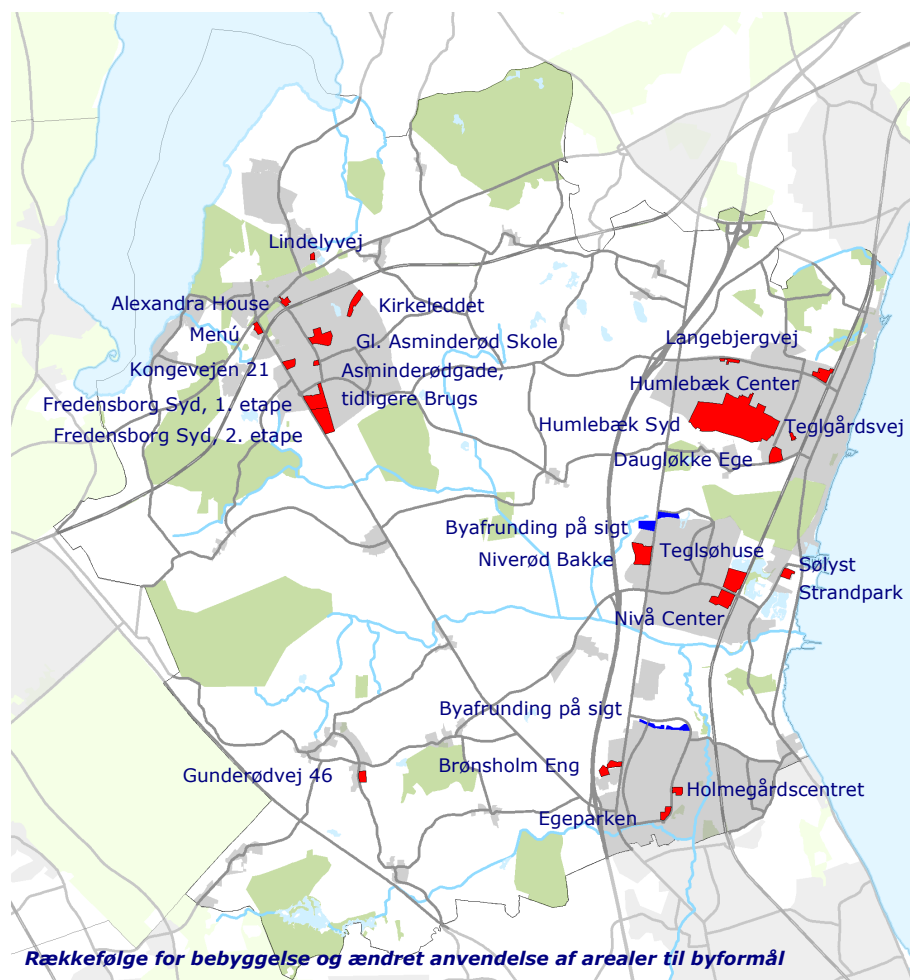
Kokkedal:

1. Holmegårdscentret, Brønsholm Eng og Egeparken

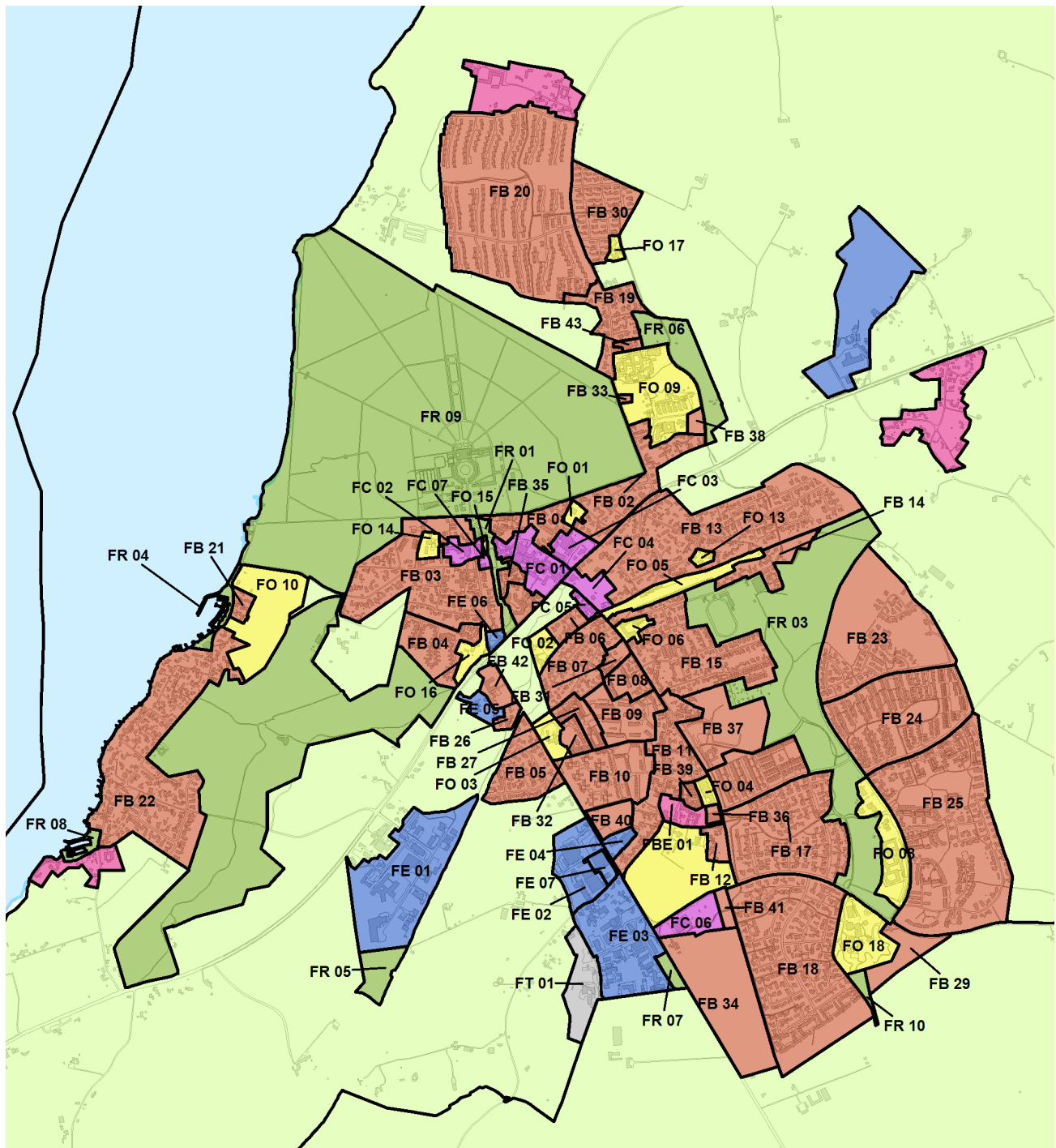
På lang sigt:

4. Byafgrunding i Nivå og Kokkedal

** I henhold til Fingerplan 2013 skelnes i rækkefølgebestemmelserne mellem rækkefølge for "Det øvrige hovedstadsområde" (Fredensborg by og landområdet) og "Det ydre storbyområde/ fingerbyen" (Humblebæk, Nivå og Kokkedal). Rækkefølgeangivelsen skal således ses isoleret for Fredensborg by og landområdet og isoleret for Humlebæk, Nivå og Kokkedal. For Humlebæk, Nivå og Kokkedal gælder, at rækkefølgen skal ses på tværs af de tre bysamfund.*



Rækkefølge for bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til byformål



Rammer for lokalplanlægning i Fredensborg

Boliger	Erhverv	Offentlige formål
Blandet bolig og erhverv	Centerformål	Tekniske anlæg
Landsbyer	Rekreatiøns-/fritidsformål	Jordbrugsformål

Områder til centerformål

	Jernbanegade	FC 01
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	100 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål - butikker, liberale erhverv, restauranter, offentlige formål såsom bibliotek, institutioner, parkeringspladser samt boligbebyggelse. b) Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttet tagetage for forhuse og 1 etage med udnyttet tagetage for baghuse c) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 <i>Centerstruktur</i>	

	Store Kro	FC 02
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	60 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til hotel- og restaurationsvirksomhed med tilknyttede aktiviteter. b) Udpegede bevaringsværdige store træer skal bevares.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 <i>Centerstruktur</i>	

	Tinghusvej	FC 03
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	59 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål - butikker, administration, liberale erhverv, boliger, kultur, institutioner og lignende samt parkeringspladser.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.3 <i>Centerstruktur</i>	

	Området mellem Helsingørsvej og Stationsvej øst for Jernbanegade	FC 04
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål - butikker, liberale erhverv, institutioner, p-pladser samt boligbebyggelse. b) Karakteristiske bygninger skal bevares. c) De særlige kvaliteter i området skal bevares.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 <i>Centerstruktur</i>	

	Området mellem Helsingørsvej og Stationsvej vest for Jernbanegade	FC 05
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til liberalt erhverv samt boligbebyggelse. b) Karakteristiske bygninger skal bevares.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 <i>Centerstruktur</i>	

	Området syd for Humlebækvej øst for Kongevejen	FC 06
Anvendelse	Mindre butiksområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål; butik og benzinstation. b) Butiksbygningen må højst opføres med et bruttoetageareal på 3000 m². c) Bebyggelse skal udformes med respekt for den stedlige byggetradition, men kan fremtræde i et nutidigt formsprog og udtryk. d) Bebyggelse indpasses i det omkringliggende terræn med respekt for de landskabelige kvaliteter mellem land og by.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.17 i afsnit 1.3 <i>Centerstruktur</i>	

	Område ved Store Kro overfor Slotsvænget	FC 07
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	c) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål, herunder restaurationsvirksomhed.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 <i>Centerstruktur</i>	

Områder til offentlige formål

	Tinghuset	FO 01
Anvendelse	Område til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; kulturelle, boliger, institutioner og lignende samt til grønt område.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	
	Niels W. Gadesvej, vest	FO 02
Anvendelse	Sociale institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; børneinstitutioner.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	
	"Kongsdal" ved Kongevejen	FO 03
Anvendelse	Sociale institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; børnehjem og ungdomsinstitutioner. b) Eksisterende bygninger i 2 etager med udnyttet tagetage må dog genopføres efter en eventuel skade.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	
	Benediktehjemmet m.v. ved Benediktevej, Toftegårdsvænget	FO 04
Anvendelse	Sundhedsinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	65 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; plejehjem.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	
	Fredensborg Station	FO 05
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	- Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; stationsområde/tekniske anlæg. - Området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	
	Fredensborg Skole	FO 06
Anvendelse	Uddannelsesinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; skole.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	
	Vest for Lystholm	FO 08
Anvendelse	Sociale institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutionsområde, ældrecenter og børneinstitutioner.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	
	Området ved Endrupskolen	FO 09
Anvendelse	Uddannelsesinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; skole med tilhørende idrætsanlæg, børneinstitutioner, forsorgsinstitutioner, samt private institutioner af almenlyst karakter.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	

	Øst for lystbådehavnen i Sørup	FO 10
Anvendelse	Sociale institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutionsformål.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Område ved Nørredamsvej	FO 13
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål. b) Området må ikke anvendes til støjfølsomme formål som boliger, børneinstitutioner og offentlig legeplads.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Vandrerhjemmet på Østrupvej	FO 14
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentlige formål; vandrerhjem kursusvirksomhed o.lign.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Biografen ved jernbanegade/ Slotsgade	FO 15
Anvendelse	Kulturelle institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt formål; foreningshus, biograf, mødelokale, udstillinger o.lign.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	"Birkedommergården" ved rundkørslen Slotsgade/ Hillerødvejen	FO 16
Anvendelse	Sociale institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutionsformål. b) Området må ikke yderligere bebygges.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Område ved Stenbækgårdsvej	FO 17
Anvendelse	Sociale institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål; institutioner, ungdomsboliger og pensionistboliger.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Område mellem Humlebækvej og Knurrenborg Vang	FO 18
Anvendelse	Uddannelsesinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål; skole, idræts- og fritidsfaciliteter. b) Ny bebyggelse skal disponeres og udformes under hensyn til områdets terræn og kulturhistoriske spor.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Asminderød Kirkegård	FO 19
Anvendelse	Kirker og kirkegårde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål, kirke og kirkegård. b) Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den til formålet nødvendige.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

Områder til boliger

	Boligområder nord-vest for Rådhuset	FB 01
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse. b) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Parcelhusområde øst for Rådhuset	FB 02
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Boligområde omkring Slotsgade og Slotsvænget	FB 03
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse. b) Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage for åben-lav bebyggelse samt 2 etager for tæt-lav bebyggelse. c) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Gård- og rækkehusområde, Bakkedraget	FB 04
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Yderligere bebyggelse må ikke opføres, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Parcelhusområde; Kirsebærhaven	FB 05
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Niels W. Gadesvej	FB 06
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Parcelhusområde, Solvænget og Skovvænget	FB 07
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Boligområde, Egeparken m.m.	FB 08
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Etageboligområde, Parken m.m.	FB 09
Anvendelse	Boligområde - etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Gård- og rækkehusbebyggelse, Toftegårdsvænget	FB 10
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Parcelhusområde ved Asminderødgade	FB 11
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Parcelhusområde ved Ebbekøbvej	FB 12
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Parcelhusområde nord for stationen	FB 13
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Parcelhusområde nord for Stadion	FB 14
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde syd for stationen	FB 15
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Rækkehusbebyggelse ved Båstrupvej	FB 16
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Parcelhusområde, Asmundeshøj	FB 17
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Blandet parcel- og rækkehusområde Vilhelmsro	FB 18
Anvendelse	Boligområde	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Parcelhusbebyggelse ved Endrupvej	FB 19
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Dog gælder for matrikelnumrene 2 l og 2 ap at: Matriklernes anvendelse fastlægges til tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for nævnte matrikler under ét må ikke overstige 35. Bebyggelse på matriklerne må ikke opføres med mere end 2 etager i sydfacaden.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Fredensborg Søpark	FB 20
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	37 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Parcelhusområde ved Sørupsvejs nordlige del	FB 21
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Parcelhusområde i Sørup	FB 22
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Parcelhusområde ved Lykkemosegård	FB 23
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Mindst 10 % af arealet udlægges til større samlet friareal.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Gård- og rækkehusområde, Dannevang	FB 24
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde mellem Båstrupvej og Humlebækvej	FB 25
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse. b) Mindst 10 % af arealet udlægges til større samlet friareal. c) Langs Humlebækvej udlægges et 25 m bredt beplantningsbælte.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Del af ejendommen "Petersholm" samt området mellem "Petersholm" og baneterrænet	FB 26
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Rækkehusbebyggelse øst for Kongsdal "Bøgelunden"	FB 27
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Etageboligområde ved Chrst. Boecks Vej	FB 28
Anvendelse	Etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Parcelhusområde øst for Vilhelmsro	FB 29
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligområde ved Ryttervænget/ Stenbækgårdsvej	FB 30
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligområde ved Rosenvænget	FB 31
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25, beregnet af arealet incl. sø. b) Eksisterende sø med parkanlæg beliggende ved hjørnet af Benediktevej og Rosenvænget skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligområde øst for Kongsdal	FB 32
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Eksisterende fredskov må ikke indgå i beregning af bebyggelsesprocenten.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Parcelhusejendom ved Endrupvej syd for Endrupskolen	FB 33
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligområde mellem Kongevejen og Vilhelmsro	FB 34
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Bebyggelse må opføres med en maksimal højde på 8,5 m. b) Mindst 10 % af arealet udlægges til friareal. c) Langs Kongevejen udlægges et 25 m bredt beplantningsbælte. d) Byggeri skal holdes 50 meter fra Kongevejens midte for at minimere støjgener. e) Byggeri skal udformes med respekt for den stedlige byggetradition, men kan fremtræde i et nutidigt formsprog og udtryk. f) Bebyggelse skal indpasses i det omkringliggende terræn med respekt for de landskabelige kvaliteter mellem land og by.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde ved Bagerstræde	FB 35
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse. b) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde ved Asminderødgade	FB 36
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	60 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, tæt-lav samt etagebebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde ved Benediktevej	FB 37
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et.	
Max. Højde	4 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, tæt-lav samt etagebebyggelse. b) Bebyggelsen skal bestå af varierede boligstørrelser. c) Bebyggelse skal i placering, skala og formsprog tilpasses således, at der skabes sammenhæng med de omkringliggende bebyggelser og tilgrænsende grønne område/bypark.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde ved Lindelyvej	FB 38
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Pensionistboliger ved Toftegårdsvænget	FB 39
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde ved Kongevejen syd for Toftevænget	FB 40
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde syd for Humlebækvej vest for Vilhelmsro	FB 41
Anvendelse	Boligområde – tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etager	
Andet	a) Bebyggelsen må opføres med en maksimal højde på 6,5 m.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boliger ved Ulriksdal	FB 42
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Boligstørrelser varierer indenfor de enkelte delområder. b) Området afgrænses af et markant grønt træbælte der skaber sammenhæng med den omkringliggende skov og park. c) Området udvikles og struktureres med henblik på lokal håndtering af regnvand i bebyggelsens fælles grønne område. d) Der skabes et arkitektonisk særkende for bebyggelsens samlede karakter. e) Bebyggelsen tilpasses skalamæssigt til naboerne mod syd. f) Bebyggelsens formsprog og facadeudtryk tilpasses omgivelserne mod rundkørslen i nord.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boliger nord for Endrupskolen	FB 43
Anvendelse	Boligområde – tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

Områder til boliger og erhverv

	Asminderød Kro mv.	FBE 01
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Miljøklasse	1	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til liberale erhverv, hotel- og restaurationsvirksomheder, offentlige institutioner samt boligbebyggelse. b) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

Områder til erhverv

	Erhvervsområde ved Hillerødvej, Kratbjerg	FE 01
Anvendelse	Letere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	3 - 4	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, lettere industri og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed. b) Skæringspunktet mellem yderside mur og tagflade må ikke være hævet mere end 7,5 m over terræn (niveauplan). c) Der udlægges areal til beplantningsbælte omkring erhvervsområdet.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 Områder til erhverv samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	

	Erhvervsområde ved Kongevejen, Præstemosevej	FE 02
Anvendelse	Erhvervsområde	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	8,5 meter	
Miljøklasse	3-4	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 Områder til erhverv samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	

	Erhvervsområde ved Kongevejen, Højvangen	FE 03
Anvendelse	Erhvervsområde	
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	3-4	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, lettere industri og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed, forretningsvirksomhed der har tilknytning til de pågældende erhverv, samt butikker til særligt pladskrævende varer. b) Kun ejendomme med et grundareal på min. 7000 m2 kan anvendes til butikker til særligt pladskrævende varer.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Erhvervsområde øst for Kongevejen	FE 04
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	8,5 meter	
Miljøklasse	2	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Erhvervsområde syd for rundkørslen Hillerødvejen/Kongevejen	FE 05
Anvendelse	Kontor og serviceerhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	15 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	1	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til kontorvirksomhed, administration, undervisning, konferencecenter og helårsbeboelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Tankstation ved Slotsgade/Hillrødvej	FE 06
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	1	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, tankstation.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Erhvervs- og detailhandelsområde ved Præstemosevej	FE 07
Anvendelse	Særligt pladskrævende varer, kontor og serviceerhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for den enkelte ejendom	
Max. Højde	8,5 meter	
Miljøklasse	1-3	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til detailhandel i form af særligt pladskrævende varer samt erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

Områder til tekniske anlæg

	Område ved Højvangen	FT 01
Anvendelse	Tekniske anlæg	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; transformatorstation, containerplads, kommunal materielplads og renseanlæg.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i>	

Områder til rekreations-/fritidsformål

	Langedam m.v.	FR 01
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent		
Max. Højde		
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål, grønt område. b) Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den, der knytter sig til områdets anvendelse som grønt område. c) De tre søer Langedam, Bagerdam og Slotsforvalterdammen skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Kastanievej-Lykkemosegård-området	FR 03
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål, grønt område, stadionanlæg, fritidshaver. b) Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den til formålet nødvendige.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Sørups nordlige del	FR 04
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål, grønt område, lystbådehavn og parkeringsplads. b) Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den til formålet nødvendige. c) Ny bebyggelse og nye anlæg skal udformes i henhold til en samlet plan.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Grønt område syd for erhvervsområdet Kratbjerg	FR 05
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til lokalt naturområde. b) Området friholdes for bebyggelse. c) Søen bevares i nuværende tilstand.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Ved Endrupskolen	FR 06
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område, skoleidrætsbane. b) Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den til formålet nødvendige.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Område øst for erhvervsområde ved Kongevejen	FR 07
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område, afskærmende beplantning. b) Området friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Sørups sydlige del	FR 08
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; blå støttestræk, grønt område, lystbådehavn og parkeringsplads. b) Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den til formålet nødvendige. c) Ny bebyggelse og nye anlæg skal udformes i henhold til en samlet plan.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Fredensborg Slotspark	FR 09
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Område mellem Fredensborg Skole Vilhelmsro og Knurrenborg Vang	FR 10
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til rekreativt grønt område, b) Området friholdes for anden bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

Boliger	Erhverv	Offentlige formål
Blandet bolig og erhverv	Centerformål	Tekniske anlæg
Landsbyer	Rekreative-/fritidsformål	Jordbrugsformål

Områder til centerformål

	Humblebæk Center og Station	HC 01
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for området under et.	
Max. Højde	4 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål, butikker, liberale erhverv, restauranter, boligformål, offentlige formål; Stationsområde, institutioner, bibliotek, kulturhus og parkeringspladser. b) Etageantallet skal være lavere end 4 etager hvor rammeområdet grænser op til eksisterende lavere boliger.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 Centerstruktur	

	Etagehusbebyggelse med butikker syd-øst for Humlebæk Station	HC 02
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål, butikker, liberale erhverv, institutioner samt boligbebyggelse. b) Yderligere bebyggelse i området syd for Ida Tesdorfsvej må kun ske på grundlag af en samlet plan.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.17 i afsnit 1.3 Centerstruktur	

	Parcelhusområde med butikker ved Torpenvej	HC 03
Anvendelse	Mindre butiksområde	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål, butikker, liberale erhverv, mindre ikke genegivende fremstillingsvirksomheder samt boligbebyggelse.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.17 i afsnit 1.3 Centerstruktur	

	Ejendommene langs Ny Strandvejs østskel mellem Ida Tesdorfsvej og Torpenvej	HC 04
Anvendelse	Centerområde	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til mindre butiksområde, dog ikke dagligvarebutikker. På hver ejendom må endvidere opføres eller indrettes én beboelseslejlighed. b) For matr.nr. 3p, Nederste Torp, gælder følgende: Der må indrettes 10 beboelseslejligheder.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.17 i afsnit 1.3 Centerstruktur	

	Etagehusbebyggelse med butikker nord-øst for Humlebæk Station	HC 05
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål, butikker, liberale erhverv, institutioner samt boligbebyggelse.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 Centerstruktur	

	Området vest for Humlebæk Center	HC 06
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til centerformål; bibliotek og kulturhus. b) Bygningshøjden må ikke overstige 8 m.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 Centerstruktur	

Områder til offentlige formål

	Kirke, kirkegård og Louisiana m.m.	HO 01
Anvendelse	Kulturelle institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; kirke, kirkegård, museumsformål, offentligt parkeringsareal samt offentlige friarealer til rekreative formål. b) Bygningshøjden skal fastsættes for hver enkelt bygning, under hensynstagen til placering i terrænet.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Baneterræn syd for Humlebæk Station	HO 02
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; baneterræn/tekniske anlæg. b) Området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige. c) Området overføres til byzone.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Humblebæk Skole	HO 03
Anvendelse	Uddannelsesinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; skole med tilhørende idrætsanlæg, idrætshal samt institutioner. b) Ingen del af byggeriet må opføres i en højde på over 9 meter målt fra eksisterende terræn (niveauplan)	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Område syd for Humlebæk Havn	HO 04
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Bebyggelse må maksimalt være 8,5 m høj. b) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; beboelse, privat service, atelierer og roklub. c) Bebyggelsesprocenten for hver enkel ejendom må ikke overstige 35. Dog må bebyggelsesprocenten for ejendommen matr.nr. 25 d Krogerup være 45. d) Karakteristiske bygninger, beplantninger og belægninger skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Institutionsområde vest for Humlebæk Center	HO 05
Anvendelse	Sociale institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Bebyggelse må maksimalt være 8 m høj. b) Områdets anvendelse fastsættes til off. formål; institutioner.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Baunebjergskolen	HO 06
Anvendelse	Uddannelsesinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutioner, skole med tilhørende idrætsanlæg.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Humblebæk Lille Skole m.m.	HO 07
Anvendelse	Uddannelsesinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; skole og børneinstitutioner.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Langebjergskolen og idrætscenter	HO 08
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutioner, skole og idrætsanlæg. b) I området må der opføres et idrætscenter med en tagryghøjde op til kote 39,4. c) Området skal disponeres med vægt på bæredygtighed, mangfoldighed, social kontakt og arkitektonisk kvalitet. d) Der skal tages særlig højde for indpasningen af områdets bygninger og arealer i forhold til den omkringliggende bebyggelse og det omgivne landskab. e) Omfanget af befæstede arealer skal minimeres af hensyn til den landskabelige indpasning og mulighed for lokal afledning af regnvand.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Else-Marie Hjemmet	HO 09
Anvendelse	Sociale institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	33 % for området under et.	
Max. Højde	4 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutioner for ældre.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Frivilligcenter ved Teglgårdsvej	HO 10
Anvendelse	Offentligt, alment og kulturelt formål	
Max. Bebyggelsesprocent	60 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	4 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Humblebæk Syd den østlige bydel	HO 11
Anvendelse	Sundhedsinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et	
Max. Højde	3	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentlige og private serviceformål; pleje- og rehabiliteringscenter, lægepraksis, café og lignende b) Området skal disponeres med vægt på bæredygtighed, mangfoldighed, Social kontakt og arkitektonisk kvalitet. c) Der skal tages særligt højde for indpasningen af den nye bydel i forhold til den eksisterende by og det omgivende landskab. d) Med afsæt i Helhedsplan 2013 for Humlebæk Syd skal der udarbejdes lokalplaner for de enkelte etaper	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Øresundshjemmet mv.	HO 12
Anvendelse	Sundhedsinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; plejecenter, ældreboliger og børnehave.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

Områder til boliger

	Parcelhusområde nord for Barbylone Skov	HB 01
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Humblebæk Fiskeleje	HB 02
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Karakteristiske bygninger og beplantning skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligbyggelse ved Ny Strandvej/ Krogerupvej	HB 03
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Parcelhusområde mellem Louisiana og Bjerre Strand	HB 04
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares. b) Hvor det er muligt etableres stier fra vejnettet til stranden.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Etagehusbebyggelse øst for Stationen	HB 05
Anvendelse	Etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Parcelhusområde ved Gl. Mejerivej-Ny Strandvej	HB 06
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Rækkehusområde ved Bregnevænget	HB 07
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Parcelhusområde fra Bjerre Strand til Lave Skov	HB 08
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Stranden langs Øresund skal være offentlig tilgængelig i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens bestemmelser. b) Hvor det er muligt etableres stier fra vejnettet til stranden. c) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Sletten Fiskerleje	HB 09
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Karakteristiske bygninger og beplantning skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Etagehusbebyggelse ved Teglgårdsvej/ Kirkeskov Allé "Enebærhaven"	HB 10
Anvendelse	Boligområde - etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	90 % for området under et.	
Max. Højde	5 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Rækkehusbebyggelse på Torpenvangen	HB 11
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Parcelhusområde mellem Teglgårdsvej og banen	HB 12
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Rækkehusområde øst for Teglgårdsvej	HB 13
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Etagehusområde ved Teglgårdsvej	HB 14
Anvendelse	Etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	60 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	4 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Parcelhusområde ved Skeltoftevej	HB 15
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Parcelhusområde nord for Stadion	HB 16
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Parcelhusområde ved Baunebjergvej	HB 17
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Rækkehusområde nord og øst for Baunebjergskolen	HB 18
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Gård- og rækkehusbebyggelse ved Teglgårdsvej syd, "Bakken" m.m.	HB 19
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Parcelhusområde ved Boserupvej og Bogårdsvej	HB 20
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligområde, Langebjergvejs nordlige del	HB 21
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til åben/lav boligbebyggelse samt tæt/lav boligbebyggelse. b) Der udlægges areal til et 10 meter bredt beplantningsbælte.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Rækkehusbebyggelse vest for Langebjergskolen	HB 22
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Der udlægges areal til et 20 meter bredt beplantningsbælte i områdets vestsider.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Humblebæk Syd – boliger ved Boserupvej	HB 24
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål. b) Området skal disponeres med vægt på bæredygtighed, mangfoldighed, social kontakt og arkitektonisk kvalitet. c) Der skal tages særligt højde for indpasningen af bebyggelsen i forhold til det eksisterende boligområde og det omgivende landskab. d) Med afsæt i Helhedsplan 2013 for Humlebæk Syd skal der udarbejdes lokalplaner for de enkelte etager.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligområde øst for Teglgårdsvej mellem Humleparken og Dageløkkeparken	HB 27
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Eksisterende levende hegn, større buske og træer, skal i videst muligt omfang bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Rækkehusbebyggelse ved Oscar Brunsvej	HB 28
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 35, og for den enkelte ejendom må den ikke overstige 55. b) Eksisterende levende hegn, større buske og træer skal i videst muligt omfang bevares. c) Den eksisterende bygning kan udover boliger anvendes til beboerlokaler eller kontorer.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligområde syd for Fredensborgvej mellem Baunebjergvej og Teglgårdsvej	HB 29
Anvendelse	Boligområde	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til boligformål; blandet tæt-lav samt åben-lav bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Etageboliger nord for Humlebæk Center	HB 31
Anvendelse	Etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Boligparcel vest for Humlebæk Havn	HB 33
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Boligområde ved Bellisvej	HB 34
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Boligområdet syd og øst for Dageløkkeparken	HB 35
Anvendelse	Boligområde – tæt-lav	
Max. Bebyggelsesprocent	15 % for området under et	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til boligbebyggelse med ca. 60 % af arealet udlagt til fælles ubebygget grønt areal, som skal være åben med offentlig adgang. b) Bebyggelse må ikke opføres nærmere Dageløkkevej end 20 m. c) Gennem arealet skal sikres en nord-syd gående faunapassage.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Boligområdet syd for Kirkeskov Allé vest for Teglgårdsvej	HB 36
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et.	
Max. Højde	4 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Slettenhus	HB 37
Anvendelse	Boligområde - tæt lav og etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage for tæt-lav bolig, 2 etager med udnyttet tagetage for etagebolig	
Andet	Karakteristiske bygninger og beplantning skal bevares	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Humblebæk Syd – den vestlige bydel	HB 38
Anvendelse	Boligområde	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål. b) Området skal disponeres med vægt på bæredygtighed, mangfoldighed, social kontakt og arkitektonisk kvalitet. c) Der skal tages særligt højde for indpasningen af den nye bydel i forhold til den eksisterende by og det omgivende landskab. d) Med afsæt i Helhedsplan 2013 for Humlebæk Syd skal der udarbejdes lokalplaner for de enkelte etager.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Humblebæk Syd – den vestlige bydel	HB 39
Anvendelse	Boligområde	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål. b) Området skal disponeres med vægt på bæredygtighed, mangfoldighed, social kontakt og arkitektonisk kvalitet. c) Der skal tages særligt højde for indpasningen af den nye bydel i forhold til den eksisterende by og det omgivende landskab. d) Med afsæt i Helhedsplan 2013 for Humlebæk Syd skal der udarbejdes lokalplaner for de enkelte etaper.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Humblebæk Syd – den vestlige bydel	HB 40
Anvendelse	Boligområde	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål. b) Området skal disponeres med vægt på bæredygtighed, mangfoldighed, social kontakt og arkitektonisk kvalitet. c) Der skal tages særligt højde for indpasningen af den nye bydel i forhold til den eksisterende by og det omgivende landskab. d) Med afsæt i Helhedsplan 2013 for Humlebæk Syd skal der udarbejdes lokalplaner for de enkelte etaper.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Humblebæk Syd – den østlige bydel	HB 41
Anvendelse	Boligområde	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål. b) Området skal disponeres med vægt på bæredygtighed, mangfoldighed, social kontakt og arkitektonisk kvalitet. c) Der skal tages særligt højde for indpasningen af den nye bydel i forhold til den eksisterende by og det omgivende landskab. d) Med afsæt i Helhedsplan 2013 for Humlebæk Syd skal der udarbejdes lokalplaner for de enkelte etaper.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Humblebæk Syd – den østlige bydel	HB 42
Anvendelse	Boligområde	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål. b) Området skal disponeres med vægt på bæredygtighed, mangfoldighed, social kontakt og arkitektonisk kvalitet. c) Der skal tages særligt højde for indpasningen af den nye bydel i forhold til den eksisterende by og det omgivende landskab. d) Med afsæt i Helhedsplan 2013 for Humlebæk Syd skal der udarbejdes lokalplaner for de enkelte etaper.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	For parcelhusområdet øst for Kystvej og Gl. Strandvej	HB 43
Anvendelse	Boligområde – åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	20 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Stranden langs Øresund skal være offentlig tilgængelig. b) Hvor det er muligt etableres stier fra vejnettet til stranden. c) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Studiebyen	HB 44
Anvendelse	Boligområde tæt-lav	
Max. Bebyggelsesprocent	55 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

Områder til boliger og erhverv

	Området syd for Fredensborgvej mellem banen og Ny Strandvej	HBE 01
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Miljøklasse	2	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

Områder til erhverv

	Område syd for Fredensborgvej øst for Baunebjergvej	HBE 02
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	2	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, benzinstation, privat service, liberalt erhverv og boligformål. b) Bebyggelse må ikke opføres med større højde end 5,0 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade. c) Langs områdets nordlige og østlige grænse udlægges areal til beplantningsbælte.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Erhvervsområde ved Bakkegårdsvej	HE 01
Anvendelse	Erhvervsområde	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	8,5 meter	
Miljøklasse	2-4	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsområde for håndværks- og mindre industrivirksomheder. Langs den nordsydgående stamvej kan der indrettes parkeringslommer for lastbiler. b) Bebyggelse må ikke opføres med større bygningshøjde end 5,0 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade samt 8,5 m til tagryg. c) Langs Hørsholmvej udlægges areal til et 10 m bredt beplantningsbælte.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Erhvervsområde mellem Hørsholmvej og Helsingørmotorvejen	HE 02
Anvendelse	Erhvervsområde	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	6	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, produktionsvirksomheder, værksteder, lagervirksomhed samt liberalt erhverv. b) Bebyggelse må ikke opføres med større facadehøjde end 5,5 m regnet fra terræn til skæring mellem ydermur og tagflade. Såfremt bebyggelsen opføres efter en godkendt bebyggelsesplan kan facadehøjden godkendes på op til 8 m. Hvor terrænforholdene taler herfor kan højden for en bygnings ene facade forøges med 4 m som følge af udnyttet kælderetage. Herudover tillades opført en sportshal med facadehøjde på 14 m målt fra terrænkote 26. Ingen del af bygningen må dog overstige kote 40. c) Der udlægges areal til beplantningsbælte i fornødent omfang langs erhvervsområdets grænser.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Kølles Gård	HE 03
Anvendelse	Kontor og serviceerhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	2	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til administration og kursusvirksomhed med tilhørende beboelse. b) Området må ikke yderligere bebygges.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

Områder til rekreations-/fritidsformål

	Babyloneskov og Stejlepladsen	HR 01
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b) Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse og ikke mere end 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 4,5 m.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Stejlepladsen ved Gl. Humlebæk Strandvej	HR 02
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b) Området friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Hejreskoven	HR 03
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b) Området friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Området syd og øst for Louisiana	HR 04
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b) Arealet friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Bjerre Strand	HR 05
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område, tennisbaner samt børneinstitutioner. b) Arealet må ikke bebygges yderligere.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Sletten Stejleplads	HR 06
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b) Arealet friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Peder Mads Strand	HR 07
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b) Arealet friholdes for yderligere bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Tidligere lergrav ved kommunegrænsen	HR 08
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Området øst og syd for etagehusene ved Teglgårdsvej	HR 09
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område og regnvandsbassin.. b) Området friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Humblebæk Stadion	HR 10
Anvendelse	Idrætsanlæg	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål; grønt område, idrætsanlæg og fritidsanlæg. b) Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Hans Rostgårdsvej	HR 12
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til grønt område. b) Området friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Grønt anlæg foran Humlebæk Station	HR 13
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentlig formål; grønt område. b) Området friholdes for anden bebyggelse end en mindre café-pavillon på trekanten mod Ny Strandvej.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

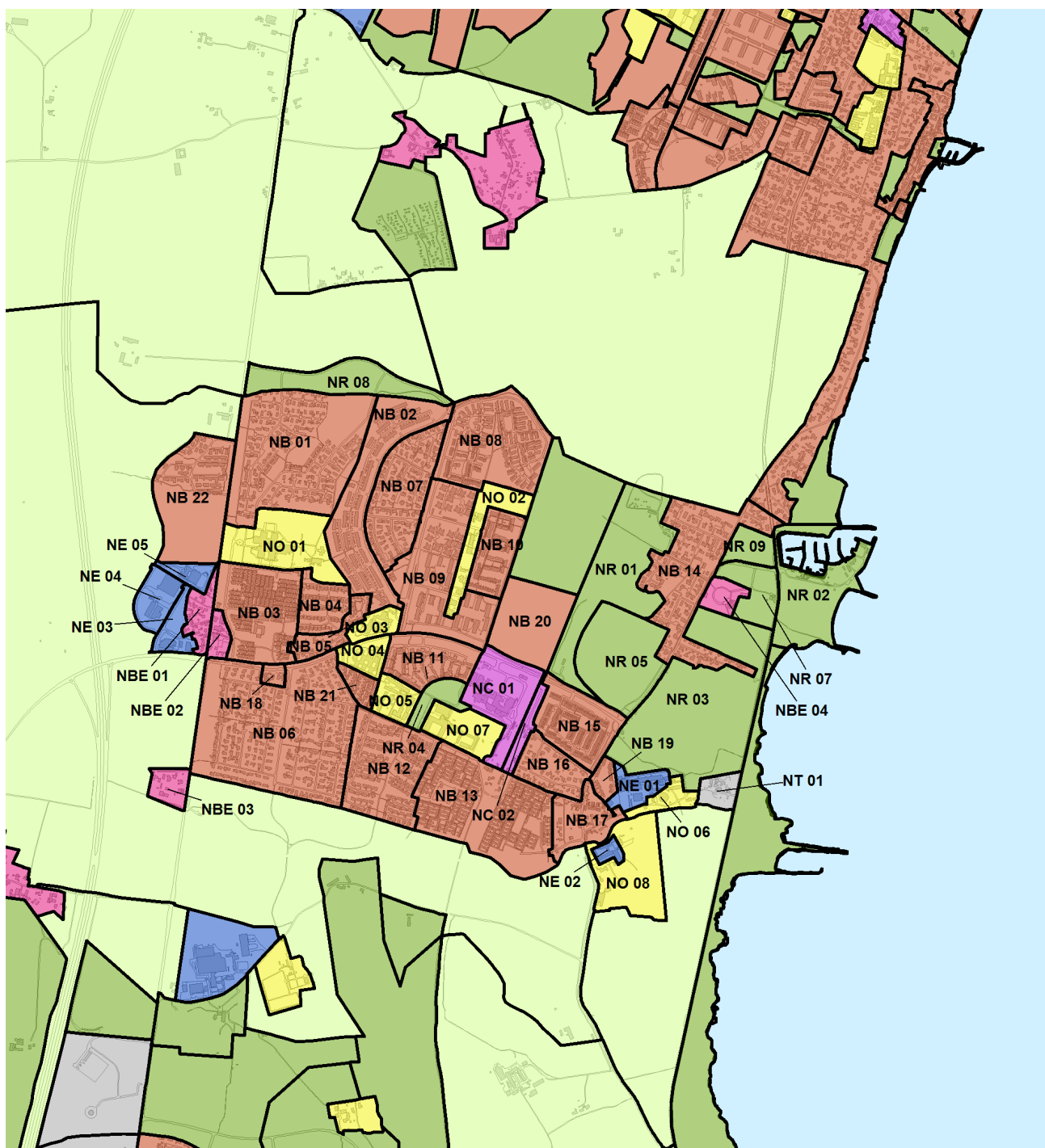
	Område vest for Humlebæk Havn	HR 14
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b) Området friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Område mellem Ny Strandvej og Hejreskov Allé	HR 15
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b) Området friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Humblebæk Havn	HR 16
Anvendelse	Lystbådehavn	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; fiskerierhverv og havneformål, herunder værkstedsformål og lignende. b) Karakteristiske bygninger, beplantninger, belægninger og havneanlæg skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Sletten Havn	HR 17
Anvendelse	Lystbådehavn	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; havneformål, herunder værkstedsformål og lignende. b) Karakteristiske bygninger, beplantninger, belægninger og havneanlæg skal bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Humblebæk Syd – Naturpark og aktivitetsakse	HR 18
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b) Området friholdes for bebyggelse.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	



Rammer for lokalplanlægning i Nivå

	Boliger		Erhverv		Offentlige formål
	Blandet bolig og erhverv		Centerformål		Tekniske anlæg
	Landsbyer		Rekreations-/fritidsformål		Jordbrugsformål

Områder til centerformål

	Nivå Center og Station	NC 01
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et.	
Max. Højde	4 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), offentlige formål (bibliotek, kulturhus, svømmehal, social service, nærpoltistation, jernbanestation), boligformål, Falckstation, benzinsalg og parkering. b) Ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med Nivås traditioner som teglværksområde. c) Der kan anlægges sti- eller vejbro over Nivåvej. d) Etageantallet skal være lavere end 4 etager hvor rammeområdet grænser op til eksisterende lavere boliger.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 Centerstruktur	

	Nivå Center og Station - øst for banen	NC 02
Anvendelse	Bycenter	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), offentlige formål, boligformål og parkering. b) Ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med Nivås traditioner som teglværksområde. c) Der kan anlægges sti- eller vejbro over Nivåvej.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 Centerstruktur	

Områder til offentlige formål

	Niverødgårdskolen m.v.	NO 01
Anvendelse	Uddannelsesinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, idrætsanlæg, sportshaller samt børneinstitutioner) og lokalcenter samt friareal, b) Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	

	Islandshøj	NO 02
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	20 for den enkelte ejendom	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal samt til børneinstitutioner og andre kollektive faciliteter for de omkringliggende boligområder b) Området nord for enkeltområde NB10 friholdes for anden bebyggelse og indretning end den, der knytter sig til områdets anvendelse som offentligt friareal,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	

	EGV-Nivå m.m.	NO 03
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (plejehjem m.v.),	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	

	Nivågård Hospital m.m.	NO 04
Anvendelse	Sociale institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til institutionsformål, b) Der sikres vejarealer til eventuel regulering af Niverødvej ved vejtilslutningen til Nivåvej.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 Institutioner samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	

	Institutionsområde vest for Nivå Bypark, Sundhedscenter Mergeltoften m.m.	NO 05
Anvendelse	Sundhedsinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (børne- og ældreinstitutioner),	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Nivaagaard Teglværks Ringovn	NO 06
Anvendelse	Kulturelle institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets formål fastlægges til museale formål i og omkring den fredede ringovn, b) Eksisterende teglværksbygninger bevares, c) Nye bygninger i området opføres efter en samlet plan, d) Vejadgang, parkering m.m. der er en følge af områdets museale anvendelse afvikles således, at områdets rekreative værdier bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Nivå Centralskole, NNK-hallen m.m.	NO 07
Anvendelse	Uddannelsesinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager - 11 meter	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skoler, idrætsanlæg, sportshaller samt børneinstitutioner), b) Bebyggelse placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Nivågårds Malerisamling og oml. park	NO 08
Anvendelse	Kulturelle institutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til museale formål (museum og park), b) Inden for området kan opføres en større tilbygning til museumsbygningen, således at der kan etableres faciliteter som f.eks. foredrags- og koncertsal, cafeteria, butik m.m.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

Områder til boliger

	Damgården	NB 01
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til åben-lav samt tæt-lav bebyggelse. b) Antallet af boliger inden for området kan maksimalt være 180. c) Mindst 25 % af arealet anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området. d) Som betingelse for områdets ibrugtagen etableres støjafskærmning mod Niverød Kongevej (landevej nr. 502) i form af en beplantet jordvold i mindst 3 meters højde, e) Som betingelse for områdets ibrugtagen etableres et skovbeplantet afskærmningsbælte mellem boligområdet og idrætsanlægget. Der skal kunne etableres stier gennem området,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligbebyggelsen Niverød III	NB 02
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der opføres ikke yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Mariehøj/boligbebyggelsen Niverød IV	NB 03
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der opføres ikke yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, b) Der skal sikres støjafskærmning mod Niverød Kongevej (landevej nr. 502) i form af en beplantet jordvold i mindst 3 meters højde.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Holtebakken	NB 04
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 for den enkelte ejendom	
Max. Højde	-	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Byvejen og Rødehusvej	NB 05
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området er udlagt til åben-lav samt tæt-lav boliger b) Al nybygning, ombygning og ændring af eksisterende bebyggelse skal udføres således, at bebyggelsen harmonerer med enkeltområdets særlige karakter, c) Særligt bymiljø og enkeltbygninger bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Birkedommer Allé m.v.	NB 06
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Tjørnen m.v.	NB 07
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Hasselhøj m.v.	NB 08
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Antallet af boliger inden for området må ikke overstige 250,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Islandshøjparken	NB 09
Anvendelse	Boligområde - etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, b) På den del af området, der er beliggende vest for Islandshøjvej, må kun opføres anlæg og bebyggelse til fritidsaktiviteter. Bebyggelsen må kun opføres i én etage og det bebyggede areal må ikke overstige 500 m ² .	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Rækkehusbebyggelse ved Islandshøj	NB 10
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
	45 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Parterreetage i et nærmere begrænset omfang, b) Antallet af boliger må ikke overstige 175, c) Området betjenes med vejadgang fra vest.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligområde ved Nivå Center	NB 11
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager	
Andet	a) Antallet af boliger må ikke overstige 175,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Nivåpark	NB 12
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Midt gennem området i nord-sydlig retning etableres et friareal, varierende fra 20 til 45 meters bredde, som friholdes for bebyggelse, b) Områdets vestlige del vejbetjenes fra en selvstændig vej fra Niverødvej og områdets østlige del vejbetjenes fra Nivåvænge, c) Antallet af boliger må ikke overstige 170.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Nivåvænge og Åtoften	NB 13
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der kan opføres yderligere bebyggelse til enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, samt gives mindre tilbygningsmulighed under forudsætning af, at der gennemføres en samlet vurdering af og plan for udbygningsmulighederne, der kan godkendes af byrådet.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Sølystparken, Skovparken m.v.	NB 14
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligbebyggelsen Lergravsparken	NB 15
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Vinkelvej m.v.	NB 16
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Ved bebyggelse af et ubebygget areal må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for det pågældende areal under ét og for hver enkelt ejendom.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Nivå Landsby	NB 17
Anvendelse	Blandet boligområde	
Max. Bebyggelsesprocent	30 %	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området under ét og for hver enkelt ejendom eller for flere ejendomme, for hvilke der fastlægges en fælles bebyggelsesplan, b) Der fastlægges byggebestemmelser, som sikrer, at den eksisterende bebyggelses karakter bevares, og ny bebyggelse udføres med former og materialer, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse, c) Karakteristiske træer og trægrupper bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Rantzausvej (eksisterende tæt-lav boligområde)	NB 18
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og sognegård, b) Antallet af boliger må ikke overstige 8, c) Området vejbetjenes fra Rantzausvej. d) Der udlægges parkeringsareal til boliger og sognegård.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Stejlepladsen i Nivå	NB 19
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området, b) Antallet af boliger inden for området må ikke overstige 30, c) Der fastlægges bestemmelser, som sikrer, at ny bebyggelse udføres med former og materialer, der harmonerer med den omgivende landsbybebyggelse, d) Karakteristiske træer og beplantning bevares, e) Der gøres rede for vejstøj og konsekvenszone fra erhvervsområde E4.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde nord for Nivå Center	NB 20
Anvendelse	Boligområde - blandet - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	40	
Max. Højde	4 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav og etageboliger, dog overvejende tæt-lav boliger. b) Boligbebyggelsen opføres efter en samlet plan c) Der kan maksimalt opføres 32000 m ² boligareal på området. d) Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager med mulighed for enkelte bygninger i op til 4 etager, e) Bebyggelsen skal opføres i gedigne materialer med tage, der har en hældning på maksimalt 30 °, f) Der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig, hvoraf der minimum anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig, g) Området får adgang fra Nivåvej, h) den nordøstlige del af området udlægges til grønt område fælles for hele boligområdet. i) Der gøres rede for støjkonsekvenszone fra Kystbanen, j) Den eksisterende hovedsti langs Nivåvej sikres i forbindelse med vejadgang til området, idet adgangsvejen skal føres niveaufrit over hovedstien,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde ved Johs. Hages Allé	NB 21
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til boligformål - herunder ældreboliger, b) Bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området, c) Antallet af boliger må ikke overstige 34, d) Bebyggelsen skal opføres med facader overvejende i tegl, med tage dækket med tegl og en taghældning mellem 20 og 40 grader, e) Der udlægges mindst 1½ parkeringsplads til hver bolig, f) Arealet skal vejbetjenes fra Johannes Hages Alle.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Niverød Vest	NB 22
Anvendelse	Boligmråde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Boligbebyggelsen skal opføres efter en samlet plan for hele området, b) Området får vejadgang fra henholdsvis Teglbuen og Niverød Kongevej, c) Området skal sikres mod trafikstøj fra de omliggende veje, d) Bebyggelsen skal udføres i gedigne og sunde materialer, e) Byggeriet skal projekteres ud fra en bæredygtig målsætning i hele levetiden, f) Bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager med samme bolig i begge etager, g) Der skal sikres variation i boligstørrelser og indretning med henblik på at skabe gode forhold for aktive familier og børnefamilier, h) Der skal sikres gode og trafik sikre adgangsforhold, i) Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig, j) Der skal gøres rede for støjkonsekvenszone fra Niverød Kongevej,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

Områder til boliger og erhverv

	Niverød by vest for Niverød Kongevej	NBE 01
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Miljøklasse	2	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, såsom mindre håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed, b) Der må på hver ejendom maksimalt må opføres een bolig for een familie, c) Der må ikke opføres virksomheder eller anlæg, som er forurenende eller som efter byrådets skøn medfører andre miljømæssige gener i eller uden for området, d) Bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, og endvidere må ingen bygningsdel overstige 6,5 m målt fra terræn, e) Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m ² ,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Niverød by øst for Niverød Kongevej	NBE 02
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage 6,5 meter	
Miljøklasse	2	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet byområde såsom offentlige formål, boligformål, lagervirksomhed, liberale erhverv og anden privat service (dog ikke detailhandel).	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Åvænget	NBE 03
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	3	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, b) Der må på hver ejendom kun opføres én bolig for én familie samt bebyggelse for mindre håndværksvirksomhed, c) Endvidere fastlægges et 5 m bredt beplantningsbælte i en afstand af 15 m fra områdets sydgrænse, d) Langs Nivåens nordbred udlægges areal til offentligt stiformål.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Sølyst Teglværk	NBE 04
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	2	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt en mindre del til lettere havnerelaterede erhverv, som kan indpasses uden gener for boligerne, b) Ca. 1.000 m ² skal anvendes til erhvervsformål. c) Disse faciliteter indpasses i det eksisterende bygningsanlæg eller i nye bygninger af tilsvarende omfang, d) Nye bygninger må ikke overstige nuværende bygningshøjder, e) Nye bygninger udformes således, at den overordnede landskabelige sammenhæng respekteres og styrkes, f) Det skal sikres, at der kan indpasses rekreative stier i området og at der kan skabes trafiksikre forbindelser til omgivende bolig- og fritidsområder, g) Den omgivende fredning respekteres,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

Områder til erhverv

	Stejlepladsvej i Nivå	NE 01
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage - 8,5 meter	
Miljøklasse	2-3	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (byggemarked m.v.) og til andre erhvervsformål som lettere håndværks- og servicevirksomhed, b) Bygningshøjden må ikke overstige 5 m, målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Bygning eller enkelte dele af denne kan dog opføres i større højde end 1 etage, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning nødvendiggør det, og det i øvrigt kan ske uden at medføre ulemper for de tilstødende ejendomme. c) Der skal anlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Del af ejendommen Nivaagaard	NE 02
Anvendelse	Kontor og serviceerhverv	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	1	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til liberale erhverv, såsom kontorer, tegnestuer, rådgivende og produktudviklende virksomheder, mindre produktion og handel, ingeniør- og arkitektvirksomhed, værksteder og atelier for kunstnere og . kunsthåndværkere, b) Områdets anvendelse kan også fastlægges til fritidsformål, såsom stald for rideheste, indendørs ridefaciliteter, klublokaler, undervisningslokaler og udstillingsfaciliteter,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Niverød Erhvervspark	NE 03
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	3	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed. b) Området vejbetjenes vestfra via eksisterende vej til tidligere Karlebo Teglværk, c) Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m ² og større end 6500 m ² , d) Bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, og ingen bygningsdel må overstige 6,5 m målt fra terræn, dog med mulighed for mindre overskridelser, når disse er produktionsmæssigt begrundede. e) Nyt byggeri opføres med facader mod omgivende områder og veje overvejende i tegl. Mindre partier kan tillades udført i lys grå eternit, træbeklædning i jordfarver eller glas, f) Tage udføres med hældning på mellem 22° og 45° og tagbeklædning af røde tegl eller sort tagpap med lister, g) Der udlægges beplantningsbælte mod Vejenbrødvej i en bredde af 10 m fra vejskel.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Karlebo Teglværk	NE 04
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	4	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed, lettere fabrikations- og laboratorievirksomhed, mindre service- og forretningsvirksomhed samt kontorvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv. b) Ingen grund kan udstykkes mindre end 5000 m ² , c) Ny bebyggelse skal opføres i god kvalitet med facader i tegl, hvid eller grå beton, eller et andet af byrådet godkendt materiale, d) Bygninger mod Teglbuens kan udføres med tage med en hældning på ikke under 15°, der beklædes med sort tagpap med listedækning, eller et andet af byrådet godkendt tagmateriale. Tage på øvrige bygninger kan udføres med lavere hældning eller med flade tage, der beklædes med sort tagpap med listedækning eller andet af byrådet godkendt materiale, e) Facadehøjden for bebyggelsen i en minimum 19 m bred zone langs Teglbuens må ikke overstige 7,5 m målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Den maksimale bygningshøjde i samme zone må ikke overstige 9,5 m. Bygningshøjden i områdets sydlige zone må ikke overstige 7,5 m over terræn, idet dog mindre bygningsdele som ovenlys, rytterlys og lignende kan tillades over bygningshøjden. Bygningshøjden i områdets nordlige og østlige zone må ikke overstige en højde over terræn på 9,5 m, idet dog mindre bygningsdele som ovenlys, rytterlys og lignende kan tillades over bygningshøjden, f) De enkelte grunde langs Teglbuens opdeles i zoner, således at administrativt præget byggeri placeres i områdets yderzoner mod omgivende områder, og produktionspræget byggeri placeres mod områdets midte, g) Arealerne syd og vest for den eksisterende vej, Teglbuens, udlægges som grønt område uden bygninger eller andre faste anlæg. Der kan ikke etableres funktioner eller anvendelse, som kan medføre en mere intensiv udnyttelse af området, der er omfattet af arealreservation til transportkorridor. h) Erhvervsområdet vejbetjenes fra Niverød Erhvervspark/Teglbuens.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 Områder til erhverv samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	

	Niverød Erhvervspark/Teglbuens	NE 05
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	3	
Andet	a) Der kan ikke etableres virksomheder eller anlæg, som er forurenende, eller som efter byrådets skøn medfører andre miljømæssige gener i eller uden for området, b) Området vejbetjenes sydfra via adgangsvejen til tidligere Karlebo Teglværk. c) Ingen grund udstykkes mindre end 1500 m ² , d) Bygninger til egentlige erhvervsformål (håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed) kan ikke opføres i mere end én etage, og bygninger til kontor og administration kan ikke opføres i mere end to etager, e) Bebyggelsen må ikke overstige 6,5 m målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, og endvidere må ingen bygningsdel overstige 9,5 m målt fra terræn, dog med mulighed for mindre overskridelser, når disse er produktionsmæssigt betingede, f) Byggeri opføres med facader i overvejende tegl mod omgivende områder og veje. Mindre partier kan tillades udført i lys grå eternit, træbeklædning i jordfarver eller i glas, g) Tage udføres med en hældning på mellem 22° og 45°, og tagene dækkes med tegl eller sort tagpap med lister, h) Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning mod nord i en bredde af 10 m, og mod øvrige områder i en bredde af 5 m,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 Områder til erhverv samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri	

Områder til tekniske anlæg

	Nivå Renseanlæg	NT 01
Anvendelse	Rensningsanlæg	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål (renseanlæg), b) Der skal etableres beplantningsbælter i overensstemmelse med tinglyst deklaration, c) Genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser skal undgås.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 Områder til erhverv	

Områder til rekreations-/fritidsformål

	Gamle lergrove mv. øst for Kystbanen og nord for Nivåvej	NR 01
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlig naturpark til rekreative og fritidsmæssige formål, b) Eksisterende campingplads og spejderfaciliteter kan bibeholdes, c) Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den, der knytter sig til områdets anvendelse, d) Landskabets nuværende former og eksisterende beplantning kan ikke ændres.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Nivå Strandpark	NR 02
Anvendelse	Lystbådehavn	
Max. Bebyggelsesprocent	5 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål, lystbådehavn, strandpark m.v. samt fornødne parkeringsarealer, b) De karakteristiske landskabelige træk i Nivåbugtens kyststrækning og bagland skal bevares, c) Bebyggelsesprocenten for de egentlige havnearealer må ikke overstige 5, d) Bebyggelsen uden for havneområdet må kun omfatte mindre bygninger: toiletter, kiosker og eventuelle bygninger til sportsaktiviteter, der knytter sig til områdets rekreative anvendelse, e) Bebyggelsen inden for havneområdet må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage, f) Ved udbygning af veje og stier, skal området gives sikre trafikale trafikforbindelser samt fornødne parkeringsarealer.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Gamle lergrove m.v. mellem Gl. Strandvej og Strandvejen	NR 03
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt tilgængeligt naturområde, b) Områdets nuværende landskabelige forhold og kvaliteter skal bevares, c) Området friholdes for ny bebyggelse af enhver art.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

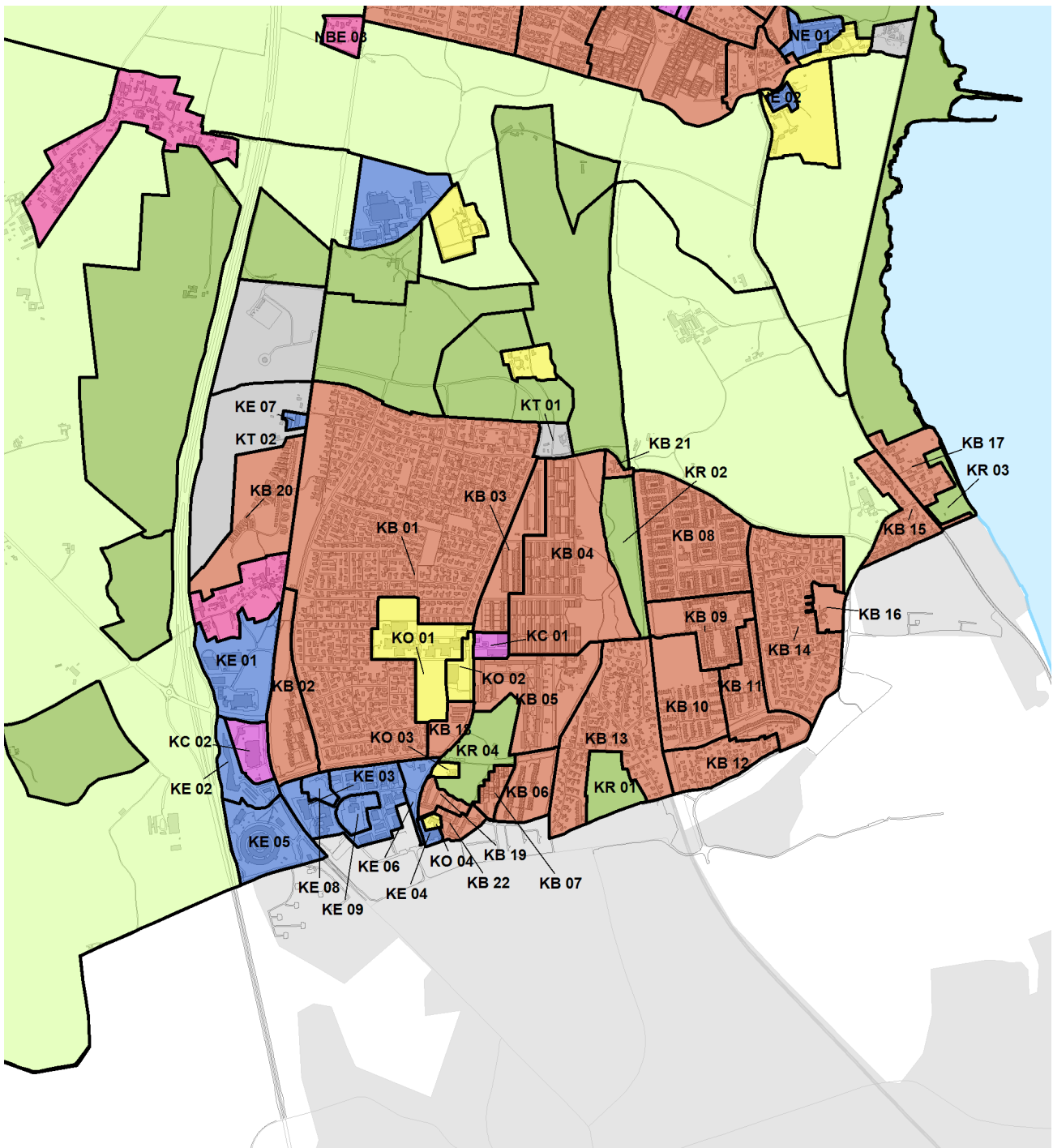
	Nivå Bypark	NR 04
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal, grønt område (park), hovedsti og indpasning af mindre offentligt fællesareal (ikke parkeringskrævende, f.eks. legeplads), b) Områdets sammenhæng med tilgrænsende områder, hovedtrækkene i områdets vej- og stibelysning samt byggelinier i forhold til omgivende veje, fastlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 18 med tilhørende fodnoter.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Gymnasiegrunden i Nivå	NR 05
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt tilgængeligt naturområde, b) Områdets nuværende landskabelige forhold og kvaliteter skal bevares, c) Området friholdes for bebyggelse af enhver art, d) Landskabets nuværende former og beplantning kan ikke ændres, bortset fra naturlig pleje.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Sølyst Teglværk	NR 07
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til alment tilgængelige fritidsformål uden bygningsanlæg og i samspil med de allerede eksisterende rekreative tilbud i de nærliggende områder, b) Der kan indpasses rekreative stier i området og der skal skabes trafiksikre forbindelser til omgivende fritidsområder. Stier skal etableres i samråd med fredningsmyndighederne, c) Den eksisterende vejadgang fra Gl. Strandvej, herunder vejadgang til den eksisterende boligbebyggelse ved Strandvejen, opretholdes, d) Ændringer af eksisterende boligbebyggelse ved Strandvejen skal udformes således, at den overordnede landskabelige sammenhæng respekteres og styrkes.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 Grønne områder	

	Fritidsområde ved Nordvej	NR 08
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt friareal, b) Der kan anlægges rekreative stier i området, c) Området skal anlægges efter en samlet plan, d) Myremosen bevares, e) Ved indpasning af fritidsformål tages der hensyn til områdets karakter.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 Grønne områder	

	Sølyst Grønning	NR 09
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål (grønning) med mulighed for midlertidig teltslagning og parkering i forbindelse med arrangementer på havnen, b) Der kan ikke etableres byggeri på arealet.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 Grønne områder	



Rammer for lokalplanlægning i Kokkedal

Boliger	Erhverv	Offentlige formål
Blandet bolig og erhverv	Centerformål	Tekniske anlæg
Landsbyer	Rekreative-/fritidsformål	Jordbrugsformål

Områder til centerformål

	Holmegårdscentret	KC 01
Anvendelse	Bydelscenter	
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for området under et.	
Max. Højde	4 etager med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til bytorv og centerformål med butikker, liberale erhverv, spisesteder, cafeer, netcafé, tankstation, samt offentlige formål som medborgerhus, bibliotek, rådhusbutik, nærpoltistation etc. samt boligformål og liberale erhverv, b) Der etableres de for området nødvendige parkeringspladser til centerfunktionerne, c) Bygningshøjden må ikke overstige højden på nabobyggerierne, d) Der etableres et bilfrit og attraktivt centertorv med mulighed for ophold, torvefunktioner, optræden m.m., e) Der sker en klar og veldefineret afgrænsning mellem torve- og vejarealer, f) Kørsel til og fra tankstation må ikke ske fra centertorvet, g) Der er mulighed for at etablere LAR-anlæg med eventuelt tilhørende bygningsanlæg.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 <i>Centerstruktur</i>	

	Bydelscenter ved Egevangen	KC 02
Anvendelse	Bydelscenter	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager - 8,5 meter	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med butikker, liberale erhverv, spisesteder, caféer, kontor, lagerhotel, offentlige formål og parkering. b) Ingen grund må udstykes mindre end 1500 m ² . c) Der skal udlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.	
Se også	Retningslinje 1.3.13, 1.3.15 og 1.3.16 i afsnit 1.3 <i>Centerstruktur</i>	

Områder til offentlige formål

	Holmegårdsskolen - Egedalsskolen	KO 01
Anvendelse	Uddannelsesinstitutioner	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skoler med tilhørende idrætsanlæg, sportshaller, klubfaciliteter, Gymnastikkens hus, medborgerfaciliteter og lign.) b) Bebyggelse inden for området placeres i tilknytning til nord-sydgående og øst-vestgående hovedstier, c) Langs grænsen til enkeltområde KB 01 (eksisterende parcelhusområde) sikres et beplantet afskærmningsbælte på 20 m umiddelbart vest for Egedalsskolens idrætsanlæg med mulighed for rekreativ anvendelse. d) Bebyggelse placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås. e) Der er mulighed for at etablere LAR-anlæg med eventuelt tilhørende bygningsanlæg.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Arealer ved Holmegårdsvej/Egedalsvej	KO 02
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	60 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og bymidtefunktioner (idrætshal, bibliotek, medborgerfaciliteter, klubfaciliteter samt offentlige service og vejformål (Holmegårdsvej)), b) Bebyggelsen må ikke opføres med en større højde end det eksisterende plejecenter, c) Bebyggelsen placeres med tilknytning og forbindelse til eksisterende hovedstier. d) Der skabes trafiksikre forbindelser områderne imellem, samt en klar afgrænsning mellem kørende og gående trafik. e) Der er mulighed for at etablere LAR-anlæg med eventuelt tilhørende bygningsanlæg.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Egedal Kirke	KO 03
Anvendelse	Kirker og kirkegårde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål (kirke med tilhørende faciliteter). b) Ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til det omgivende landskab og Egedal Kirke. c) Den samlede bebyggelse i området må ikke overstige 1200 m ² . d) Der udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Brønsholmdal og Farvergården	KO 04
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige eller almenyttige formål, b) Ny bebyggelse skal i udformning og materialer tilpasses den eksisterende bebyggelse. c) Lunden i den østlige del af området skal i videst muligt omfang bevares.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 1.4 <i>Institutioner</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

Områder til boliger

	Kokkedal Vest	KB 01
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Der udlægges fælles friarealer.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Hvedevænget	KB 02
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der etableres støjafskærmning mod Brønsholm Kongevej (landevej nr. 502) i form af en beplantet jordvold i mindst 3 meters højde.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligbebyggelserne Holmegårdsparken, Nordhøjparken og Blåbærhaven	KB 03
Anvendelse	Boligområde - etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Eventuel yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, fastlægges i en lokalplan.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligbebyggelsen Holmegårdsvænget	KB 04
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere. b) Engarealer i den østlige del af området skal i videst muligt omfang bevares. c) Der er mulighed for at etablere LAR-anlæg med eventuelt nødvendige bygningsanlæg.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Egedalsvænge	KB 05
Anvendelse	Etagebolig	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt pleje- og aktivitetscenter. b) Friarealer i den østlige del af området skal i videst muligt omfang bevares. c) Der er mulighed for at etablere LAR-anlæg med eventuelt nødvendige bygningsanlæg.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Boligbebyggelsen Enghaven	KB 06
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Brønsholmdalsvej 2-40	KB 07
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Fasanvænget	KB 08
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Ullerødhave	KB 09
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Andet	a) Antallet af boliger inden for området må ikke overstige 104, b) Der kan opføres yderligere bebyggelse til enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, samt gives mindre tilbygningsmulighed under forudsætning af, at der gennemføres en samlet vurdering af og plan for udbygningsmulighederne, som kan godkendes af byrådet, c) Boligbebyggelsen holdes i en afstand af 140 m fra jernbanen, d) Mindst 30% af området udlægges som fælles opholdsareal,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Jellerød Have	KB 10
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Ombygning og udvidelse af den eksisterende bebyggelse kan kun ske i overensstemmelse med en godkendt lokalplan, b) Det store friareal nord for boligparcellerne friholdes for al anden bebyggelse end det til boligformålet tilhørende fælleshus,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Nordskrænten og boligbebyggelsen Ullerødpark	KB 11
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der kan etableres støjfaskærmning mod Ådalsvej.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Udsigten m.v.	KB 12
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Der skal udlægges fælles friarealer,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Gl. Kokkedal	KB 13
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Der skal udlægges fælles friarealer, b) Inden for området skal sikres areal til Jellerød Renseanlæg, c) Der kan placeres et stianlæg på arealet langs Kystbanen samt faciliteter til cykelparkering ved Kokkedal Station	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Kokkedal Øst	KB 14
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Mikkelsborg	KB 15
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	30 % for området under et.	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	-	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Ullerødgård	KB 16
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området, b) Antallet af boliger inden for området må ikke overstige 24 (én eksisterende + 23 nye), c) Den eksisterende sø bevares, d) Omkring den eksisterende sø etableres et samlet friareal, der friholdes for bebyggelse, e) Der anlægges en rekreativ sti gennem friarealet, f) Eksisterende værdifuld beplantning bevares, g) Området vejbetjenes fra de eksisterende boligveje, Dådyrvænget og Hjortevænget.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Mikkelsborg Øst	KB 17
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der må ikke opføres væsentlig ny bebyggelse, b) Eksisterende værdifuld beplantning bevares. c) Ejendommen matr.nr. 2m m.fl. Ullerød by (Sankt Josephs Kirke) anvendes til kirkelige formål og rekreationshjem, d) Ejendommen matr.nr. 3d m.fl. Ullerød by, (Københavns Kommunes optagelseshjem) anvendes til døgninstitution.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Boligområde vest for Holmegårdsvej	KB 18
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	60 % for området under et.	
Max. Højde	3 etager med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, til sundhedscenter med tilhørende ældreboliger, samt til liberale erhverv, som kan indpasses i bygningerne ud mod Holmegårdsvej uden genevirkning for omgivelserne. b) Bebyggelsen placeres radiale i forhold til den omlagte Holmegårdsvej og bygrønningen, således at der skabes størst mulig visuel kontakt mellem bebyggelsen, dennes friarealer, den nye vej og bygrønningen. c) Området planlægges under ét med henblik på at skabe såvel sammenhæng som variation i de nye byrum langs grønningen. d) Bebyggelsen opføres i gedigne og sunde materialer. e) Bebyggelsen projekteres ud fra en bæredygtig målsætning i hele levetiden. f) Der skal sikres variation i boligstørrelser og indretning. g) Der skal sikres gode og trafik sikre adgangsforhold.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder	

	Mølledammen i Kokkedal	KB 19
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage	
Miljøklasse	-	
Andet	a) Bebyggelsen indpasses i landskabet med særligt hensyn til Donse Å , bygrønningen og de eksisterende historiske bygninger, samt ny bebyggelse langs åen opføres som længehuse vinkelret på denne, b) Åens naturlige opstuvning må ikke forhindres, c) Bebyggelsen skal indgå i et arkitektonisk samspil med "Den gule Bygning" og Sundhedscenter Brønsholmdal, d) Bebyggelsen opføres i gedigne og sunde materialer med facader i murværk, e) Der er mulighed for at udnytte det faldende terræn mod åen til maksimalt tre etager, med en taghældning mellem 15° og 45°, og med en samlet bygningshøjde, der ikke overstiger 11 m over terræn. Bebyggelse tættest på "Den gule Bygning" opføres i maksimalt to etager, f) Der må maksimalt opføres 50-75 boliger foruden de eksisterende i den gule bygning. g) Der skal sikres variation i boligstørrelser og indretning med henblik på at skabe gode forhold for aktive familier og børnefamilier, h) Det skal sikres at området kan vejbetjenes fra henholdsvis Brønsholmdalsvej og Holmegårdsvejs forlængelse, i) Eksisterende værdifuld beplantning bevares, j) Offentlig færdsel i området må ikke forhindres,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Boligområde nord for Brønsholm Landsby	KB 20
Anvendelse	Boligområde - tæt lav	
Max. Bebyggelsesprocent	35 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Miljøklasse	-	
Andet	a) Boligbebyggelsen skal opføres efter en samlet plan for hele området, b) Området skal have vejadgang fra Brønsholm Kongevej, c) Eksisterende vandhul bevares som del af et fælles grønt område, d) Bebyggelsen opføres i gedigne og sunde materialer, e) Bebyggelsen opføres i maksimalt to etager med samme bolig i begge etager, f) Der skal sikres variation i boligstørrelser og indretning med henblik på at skabe gode forhold for aktive familier og børnefamilier, g) Der sikres gode og trafiksikre adgangsforhold,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Gl. Ullerødgård	KB 21
Anvendelse	Boligområde - åben lav	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	-	
Andet	a) Boligerne må alene indrettes i eksisterende bygninger, b) Bebyggelsen disponeres og indrettes efter en samlet plan, c) Ejendommens karakter af landejendom fastholdes, herunder at ubebyggede friarealer i hovedsagen forbliver åbne og sammenhængende. d) Usseørd Ås bredder friholdes for hegn, faste anlæg og småbygninger. e) Bebyggelsen vejbetjenes ad de to eksisterende overkørsler til Ullerødvej.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	
	Brønsholmdal	KB 22
Anvendelse	Boligområde - blandet	
Max. Bebyggelsesprocent	45 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager med udnyttet tagetage 8,5 meter	
Andet	a. Områdets anvendelse fastlægges til tæt lav og etagebebyggelse	
Se også	Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i> , 7.2 <i>Grønne områder</i>	

Områder til erhvervsformål

	Erhvervsområde syd for Brønsholm landsby	KE 01
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Miljøklasse	3	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom mindre håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed, lettere fabrikations- og laboratorievirksomhed samt mindre service- og forretningsvirksomhed. Området må endvidere anvendes til kontorvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, b) Der kan opføres én enkelt central bygning i tre etager, hvis dette skønnes at have arkitektonisk værdi, c) Bygningshøjden for bygninger i 1 etage med udnyttet tagetages må ikke overstige 5,5 m og 2-etages bygninger 6,5 m fra niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Endvidere må ingen bygningsdel overstige 9,5 m målt fra niveauplan. Byrådet kan give tilladelse til mindre overskridelser, hvis disse skønnes at være nødvendige af hensyn til virksomhedens funktion eller skønnes af have en arkitektonisk værdi. d) Tage udføres med en hældning på mellem 25° og 45°, e) Der fastlægges bestemmelser for byggeriets udformning, der sikrer en arkitektonisk sammenhæng inden for området, f) Vejadgang til området skal ske fra Brønsholm Kongevej, g) Der sikres mulighed for en stiadgang til Brønsholmvej med tilslutning til østsiden af Brønsholm Kongevej (evt. tunnel), h) Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning. Afstandsbæltet mod Brønsholm landsby udlægges i en bredde på ikke under 40 m. Der kan i dette bælte indpasses en offentlig sti i) Den del af område, som anvendes til afstandsbælte, forbliver i landzone.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Egevangen	KE 02
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	2 etager 8,5 meter	
Miljøklasse	3	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom mindre industri-, værksteds- og lagervirksomhed, samt transport-, service- og forretningsvirksomhed. b) Ingen grund må udstykkes med mindre end 1500 m ² . c) Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning, d) Donse Å skal sikres et åbent og frit løb gennem området.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Kokkedal Industripark	KE 03
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	3-4	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom kontorerhverv, mindre industri-, værksteds- og lagervirksomhed, transport-, service- og forretningsvirksomhed. b) Området mod nord mod Egedalsvej afgrænses af et beplantningsbælte i en bredde af min. 12,5 m	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Tidligere rådhusaneks i Kokkedal	KE 04
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.	
Max. Højde	2 etager	
Miljøklasse	2	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom mindre industri-, værksteds- og lagervirksomhed, samt forretningsvirksomhed. b) Bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 8,5 meter c) Der må på ejendommene ikke drives nogen form for virksomhed, som ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for de omliggende områder, d) Der pålægges byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>	

	Cirkelhuset KE 05
Anvendelse	Erhvervsområder
Max. Bebyggelsesprocent	-
Max. Højde	2 etager
Miljøklasse	2
Andet	a) Området fastlægges til brug for erhvervsformål, undervisnings- og kursusformål, til hotel/motel samt til idrætsformål, b) Bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 8,5 meter c) Ny bebyggelse placeres inden for et nærmere afgrænset byggefelt, d) Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 4.500 etagekvadratmeter, e) Der må ikke indrettes virksomheder eller anlæg, som er forurenende, eller som efter byrådets skøn medfører andre miljømæssige gener i eller uden for området, f) Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets afgrænsning mod Helsingørmotorvejen og Usseød Kongevej, g) Der udlægges et beplantningsbælte langs Donse Å. Donse Å skal sikres et åbent og frit løb gennem området.
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>

	Donse Åpark KE 06
Anvendelse	Kontor og serviceerhverv
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for den enkelte ejendom.
Max. Højde	2 etager
Miljøklasse	2
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til overvejende liberale erhverv/administration, lagerformål ikke-forurenende værksteds- og fremstillingsvirksomheder samt vejformål (Holmegårdsvej), b) Bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 8,5 meter c) Bebyggelse og vejanlæg indpasses naturligt i landskabet med særlig hensyntagen til Donse Å, Egedal Kirke og boligbebyggelsen "Mølledammen". d) Der etableres et beplantningsbælte mod Egedalsvej i 12,5 meters bredde, e) Området skal vejbetjenes fra Egedalsvej/ Holmegårdsvej ,
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>

	Redningsstation i Kokkedal KE 07
Anvendelse	Erhvervsområder
Max. Bebyggelsesprocent	40 % for området under et.
Max. Højde	2 etager
Miljøklasse	3
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til redningsstation, b) Bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 8,5 meter c) Tage udføres med en hældning på mellem 50°-45°, d) Der fastlægges bestemmelser for byggeriets udformning, der sikrer en arkitektonisk sammenhæng inden for området, e) Vejadgang til området skal ske fra Brønsholm Kongevej, idet der etableres to vejadgange til området, der anvendes både til ind- og udkørsel,
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>

	Kokkedal Industripark -Audi KE 08
Anvendelse	Lettere industri
Max. Bebyggelsesprocent	65 % for området under et.
Max. Højde	2 etager
Miljøklasse	4
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel med særligt pladskrævende varer på op til 3.000 m ² , erhverv i form af lettere industri-, værksteds-, lager-, transport- og servicevirksomhed. b) Bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 12,5 meter.
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>

	Kokkedal Industripark -3-7 KE 09
Anvendelse	Lettere industri
Max. Bebyggelsesprocent	75 % for området under et.
Max. Højde	2 etager
Miljøklasse	4
Andet	c) Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel med særligt pladskrævende varer på op til 14.500 m ² , erhverv i form af lettere industri-, værksteds-, lager-, transport- og servicevirksomhed. d) Bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 12,5 meter
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i> samt afsnit 7.1 <i>Bæredygtigt byggeri</i>

Områder til tekniske anlæg

	Transformerstation nord for Ullerødvej	KT 01
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til tekniske anlæg, herunder hovedtransformerstation, b) Hovedtransformerstationen udføres i et lukket bygningsanlæg, der delvist er nedgravet i terrænet, c) Bebyggelsen i øvrigt placeres under størst mulig terrænmæssige hensyn til skrænten langs å-dalen, d) Det skal sikres, at bebyggelsen ved beplantning indpasses i naturområdet, e) Ledningsforbindelsen til elforsyningsnettet (høj- og lavspænding) udføres som jordkabel,	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i>	

	Område nordvest for Brønsholm Eng	KT 02
Anvendelse	Områder til tekniske formål	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til tekniske anlæg, såsom pladskrævende vedvarende energiproducerende anlæg (fx solcellepark), forsyningstekniske anlæg og lignende. b) Tekniske anlæg tilpasses terrænet, underordner sig landskabet og indpasses med følsomhed i forhold til boligområdet Brønsholm Eng, med særlig opmærksomhed på at afbøde eventuelle støj-, lugt-, støvgener o.lign. c) Området overføres til byzone ved lokalplan.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 3.1 <i>Områder til erhverv</i>	

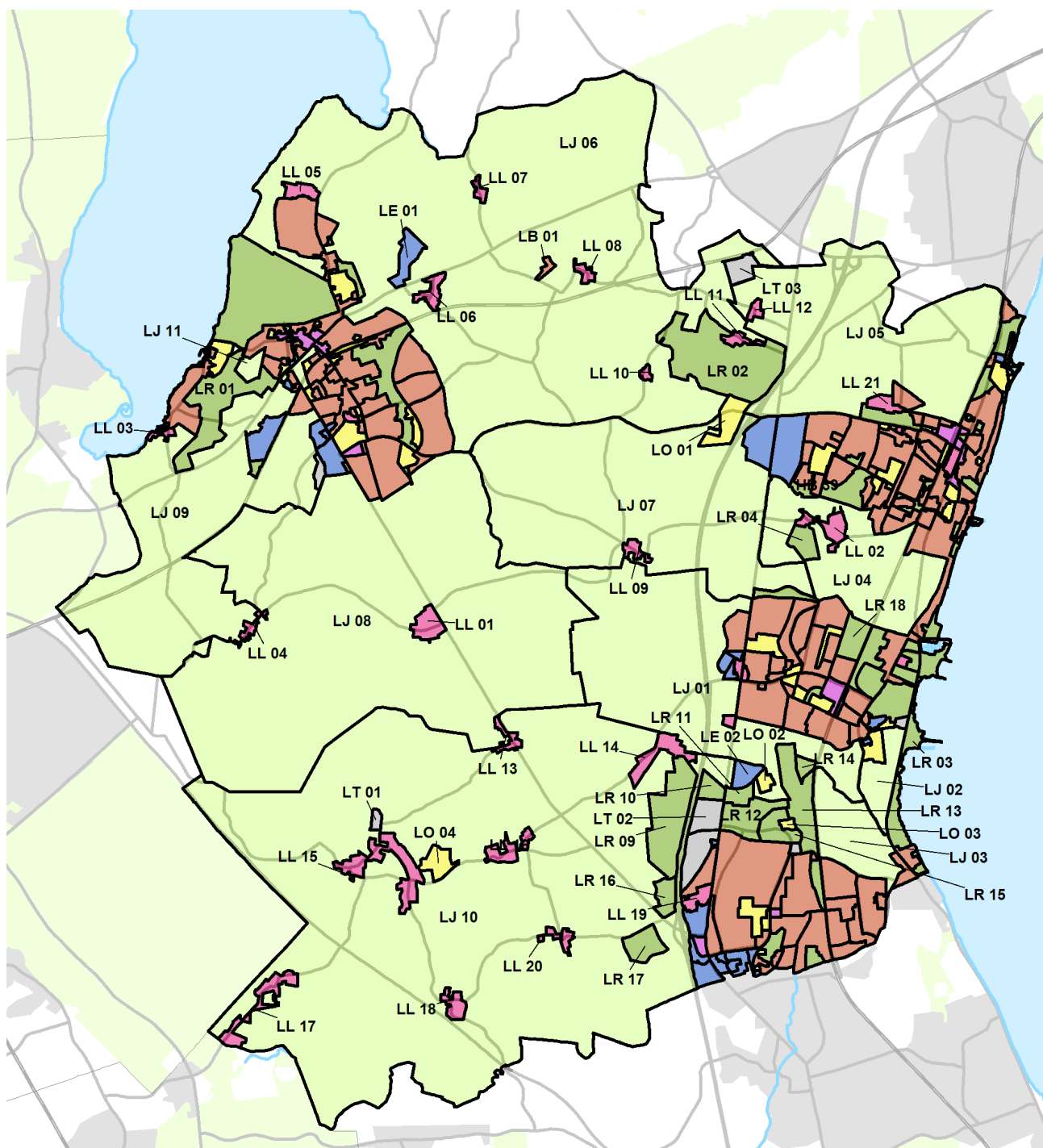
Områder til rekreations-/fritidsformål

	Jellerødskoven	KR 01
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål; grønt område (skov), b) Området friholdes for bebyggelse af enhver art, c) Områdets karakter og beplantning må ikke ændres.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Område mellem Kystbanen og Holmegårdsvænget	KR 02
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal (rekreativt grønt område, daghaver, nyttehaver og lign.), b) Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den, der knytter sig til områdets anvendelse som offentligt friareal, f.eks. fællesfaciliteter til daghaver, c) Der er mulighed for at etablere LAR-anlæg med eventuelt tilhørende bygningsanlæg. d) Den i den nordlige del af området eksisterende bebyggelse GL Ullerødgård fastlægges til boligformål. e) Yderligere bebyggelse må ikke finde sted.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Mikkelborg Strandpark	KR 03
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal, strandpark, kiosk- og servicebygning, b) Eksisterende bebyggelse indpasses i områdets anvendelse til rekreative formål, c) Der kan efter nærmere bestemmelser opføres en kiosk- og servicebygning i stedet for den nuværende "Mikkelborg Is", som derefter nedlægges, d) Der må ikke i øvrigt opføres væsentlig ny bebyggelse, e) Området planlægges i overensstemmelse med Skov- Naturstyrelsens planforslag fra 1991. f) Nødvendig parkering indpasses med hensyntagen til den landskabelige sammenhæng.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	

	Bygrønning	KR 04
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal, grønt område (park og bygrønning) med stier, veje og fællesanlæg. b) Der kan opføres bygninger, som er nødvendige for funktionerne i bygrønningen, c) Der er mulighed for at etablere LAR-anlæg med eventuelt tilhørende bygningsanlæg. d) Det eksisterende bygningsanlæg Egedal anvendes til off. formål, der er i overensstemmelse med bygrønningens anvendelse som offentligt friareal. e) Der kan etableres stier gennem bygrønningen til de omgivende områder og funktioner, f) Det skal sikres, at vejadgang til Egedal Kirke, Egedal og Broengenr opretholdes uden at gennemskære bygrønningen g) Områdets udformning sker i overensstemmelse med godkendt landskabsplan.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i>	



Rammer for lokalplanlægning i landområdet

	Boliger		Erhverv		Offentlige formål
	Blandet bolig og erhverv		Centerformål		Tekniske anlæg
	Landsbyer		Rekreations-/fritidsformål		Jordbrugsformål

Områder til offentlige formål

	Kejserdal	LO 01
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål; aktiveringsprojekter, undervisning og sportsaktiviteter (skydebane og motocross bane). b) Området må ikke yderligere bebygges. c) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> samt Retningslinje 6.5.3 i afsnit 6.5 <i>Støjende Friluftsanlæg</i> .	

	Nivå Kirke m.v.	LO 02
Anvendelse	Kirker og kirkegårde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål (kirke, kirkegård, og graverbolig m.v.) samt tilhørende parkeringsplads, b) Området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige,	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> .	

	Græstedgård	LO 03
Anvendelse	Områder til offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål (børne-, ungdoms- og ældreinstitutioner samt tennisanlæg med klubhus, b) Området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige,	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> .	

	Skydebanegård	LO 04
Anvendelse	Områder til Offentlige formål	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til kursusvirksomhed (kursusejendom med tilhørende rekreative faciliteter). b) Ombygning og ændring af eksisterende bebyggelse skal udføres således, at bebyggelsen harmonerer med enkeltområdets særlige karakter.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 <i>Land og Natur</i> samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 <i>Kultur og Fritid</i> .	

Områder til boliger

	Laugsgården	LB 01
Anvendelse	Boligområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til boligformål. b) Området må ikke yderligere bebygges. c) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> .	

Områder til erhverv

	Erhvervsområde nord for Veksebo	LE 01
Anvendelse	-	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Miljøklasse	2	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til turismeerhverv; lystfiskeri, falkepark og lignende. b) Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> .	

	Møllevej m.v.	LE 02
Anvendelse	Lettere industri	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Miljøklasse	5	
Andet	a) Anvendelsen af den vestlige del af området fastlægges til erhvervsformål, dels som større industri, værksteds- og lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, dog ikke med dagligvarer, samt enkelte boliger (ejer, bestyrer, portner og lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed. Den østlige del af området må kun anvendes til erhverv, som kontor, administration og lager (miljø klasse 1-2), samt til undervisning og ungdomsskole el. lgn. med tilknyttede aktiviteter. b) Området afgrænses af beplantningsbælter mod nord og vest og syd i en bredde af min. 15 m. c) Der fastlægges et areal til offentligt formål (kommunal materielgård) i området.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer.	

Områder til jordbrugsformål

	Langstrup Mose og ådal	LJ 01
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) I området må der ikke opføres bebyggelse og anlæg udover, hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. b) Bebyggelse og anlæg som er nødvendig for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug må ikke etableres på ådalens markante skrænter og skal generelt placeres under særlig hensyntagen til ådalens terrænformer. c) Der må ikke etableres større rekreative anlæg i ådalen. Ridebaner som er nødvendige for driften af erhverv skal placeres lavt i terrænet.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 Land og Natur samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 Kultur og Fritid.	

	Nivå Bugt og strandeng	LJ 02
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) I området må der ikke opføres bebyggelse, større rekreative anlæg eller større tekniske anlæg, som solenergianlæg, mobilantennemaster. b) Grønne støttepunkter skal indpasses under særlig hensyntagen til områdets flade terræn og udsigt til Øresund.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 Land og Natur samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 Kultur og Fritid.	

	Lyngebæksgaard dyrkningslandskab	LJ 03
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) I området må der ikke opføres bebyggelse, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. b) Bebyggelse som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. c) Større tekniske anlæg som solenergianlæg, mobilantennemaster og husstands vindmøller må ikke opføres i landskabet. d) Der må ikke opføres større rekreative anlæg som ridebaner, tennisbaner, golfbaner og lignende i landskabet. e) Ridebaner som er nødvendige for driften af landbrug skal indpasses i tilknytning til eksisterende bebyggelse og placeres lavt i terrænet. f) Der må ikke etableres belysning i tilknytning til ridebaner og evt. hegning skal fremstå som transparent fast hegning i ikke malede naturmaterialer.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 Land og Natur samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 Kultur og Fritid.	

	Dageløkke skovlandskab	LJ 04
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) I området må der som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. b) Bebyggelse og anlæg som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal placeres i tilknytning til eksisterende gårdbebyggelse, og placeres under særlig hensyn til områdets terræn. c) I området må der ikke etableres større solenergianlæg. Mobilantennemaster kan placeres i tilknytning til skov eller til sammenhængende bebyggelse. d) Indpasning af større faste fritidsanlæg som ridebaner skal ske i tilknytning til eksisterende bygninger og indpasses under særlig hensyntagen til områdets terræn. e) Der må ikke etableres belysning i tilknytning til ridebaner og evt. hegning skal fremstå som transparent fast hegning i ikke malede naturmaterialer.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 Land og Natur samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 Kultur og Fritid.	

	Kelleris herregårdslandskab	LJ 05
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) I området må der ikke opføres bebyggelse og anlæg, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. b) Bebyggelse og anlæg som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og må ikke bryde med oprindelige hegnstrukturer. c) I området må der ikke etableres større tekniske anlæg eller større rekreative anlæg. d) Grønne støttepunkter skal indpasses under særlig hensyntagen til områdets kulturhistorie, terræn og beplantning. e) Anlæg af stier skal som udgangspunkt følge den eksisterende eller historiske hegnstruktur. f) Krogerup Herregårdslandskab har stor betydning for oplevelsen af landskabet og strukturer, bygninger og karakteristiske beplantninger skal bevares.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 Land og Natur samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 Kultur og Fritid.	

	Langerød småbakkede dyrkningslandskab	LJ 06
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) I området må der som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse eller anlæg, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. b) Byggeri og anlæg som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug eller fiskeri skal som udgangspunkt placeres lavt i terrænet og placeres under hensyntagen til eksisterende levende hegn. c) Indpasning af ny bebyggelse må ikke skærme for udsigten til Esrum Sø. d) Større faste rekreative anlæg som ridebaner og tennisbaner skal placeres lavt i terrænet og bør maksimalt forudsætte en terrænregulering på +/- 0,5 m. Der må ikke opsættes belysning i tilknytning til rekreative anlæg.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 Land og Natur samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 Kultur og Fritid.	

	Langstrup bølgede dyrkningslandskab	LJ 07
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets åbne karakter set fra områdets veje skal så vidt muligt fastholdes. b) I området må der som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse eller anlæg, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. c) Bebyggelse og anlæg som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. d) Bebyggelse og anlæg må ikke bryde med hegnstrukturerne fra udskiftningen og indpasning af bebyggelse og anlæg bør ske ved at styrke de levende hegn, der understøtter udskiftningen af landskabet. e) Området skal friholdes fra større solenergianlæg. f) Ridebaner skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Der må ikke etableres belysning i tilknytning til ridebaner og evt. hegning skal fremstå som transparent fast hegning i ikke malede naturmaterialer.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 Land og Natur samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 Kultur og Fritid.	

	Grønholt skovlandskab	LJ 08
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets åbne karakter mellem områdets skove bør så vidt muligt bevares. b) I området må der som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse eller anlæg, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. c) Bebyggelse og anlæg som er nødvendige for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og må ikke bryde udsigten til Grønholt Kirke. d) Der må ikke opføres større solenergianlæg i landskabet. e) Ridebaner skal etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Der må ikke etableres belysning i tilknytning til ridebaner og evt. hegning skal fremstå som transparent fast hegning i ikke malede naturmaterialer.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 <i>Land og Natur</i> samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 <i>Kultur og Fritid</i> .	

	Sørup småbakked landskab	LJ 09
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) I området må der som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse eller anlæg, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. b) Bebyggelse og anlæg som er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri må ikke bryde med mulige fremtidige udsigter mod Esrum Sø, og må ikke bryde med Mosegårdsvejs tidligere og nuværende forløb. c) Store bygningsanlæg som ride- og maskinhaller skal placeres lavt i terrænet og bør indpasses under hensyntagen til eksisterende hegnstrukturer. d) Større faste rekreative anlæg som ridebaner og tennisbaner skal placeres lavt i terrænet og bør maksimalt forudsætte en terrænregulering på +/- 0,5 m. Der må ikke opsættes belysning i tilknytning til rekreative anlæg.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 <i>Land og Natur</i> samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 <i>Kultur og Fritid</i> .	

	Karlebo bakkede dyrkningslandskab	LJ 10
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) I området må der som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse eller anlæg, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. b) Bebyggelse og anlæg som er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal placeres i tilknytning til eksisterende gårdbebyggelser. c) Placering af byggeri og anlæg må ikke bryde med hegnstrukturer, som stammer fra udskiftningen. Store bygningsanlæg som ride- og maskinhaller skal placeres lavt i terrænet og bør afskærmes af beplantning enten ved at forstærke hegn i markskel eller ved plantning af grupper af træer. d) Større faste rekreative anlæg som ridebaner skal indpasses i terrænet, og placeres i tilknytning til gårdbebyggelse. Der må ikke etableres belysning i tilknytning til ridebaner og evt. hegning skal fremstå som transparent fast hegning i ikke malede naturmaterialer. e) Udskiftningsstrukturen og vejstrukturen omkring Avderød, Fredtofte, Karlebo og Gunderød er meget intakt og der skal tages særligt hensyn til de kulturhistoriske strukturer, når der etableres ny bebyggelse.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 <i>Land og Natur</i> samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 <i>Kultur og Fritid</i> .	

	Område syd for Slotshaven	LJ 11
Anvendelse	Jordbrugsområder	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Det åbne landskab skal så vidt muligt bevares. b) Værdifulde landskaber skal i videst muligt omfang beskyttes og gøres tilgængeligt. c) Nødvendige bygninger eller anlæg placeres under hensyntagen til de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier i øvrigt. d) Ny- og ombygninger skal ske i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> og Retningslinjer for beskyttelsesområder i kapitel 5.0 <i>Land og Natur</i> samt Retningslinjer for friluftsanlæg i kapitel 6.0 <i>Kultur og Fritid</i> .	

Områder til landsbyformål

	Lønholt Landsby	LL 01
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer.	

	Dageløkke Landsby	LL 02
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer.	

	Sørup Landsby	LL 03
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer.	

	Grønholt Landsby	LL 04
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

	Endrup Landsby	LL 05
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

	Veksebo Landsby	LL 06
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> .	

	Danstrup Landsby	LL 07
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

	Langerød Landsby	LL 08
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 <i>Byggeri og Landsbyer</i> samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

	Langstrup Landsby	LL 09
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

	Søholm Landsby	LL 10
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

	Nybo Landsby	LL 11
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

	Toelt Landsby	LL 12
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

	Hesselrød Landsby	LL 13
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

	Vejenbrød Landsby	LL 14
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer.	

	Karlebo Landsby	LL 15
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer.	

	Avderød Landsby	LL 16
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer.	

	Kirkelte Landsby LL 17
Anvendelse	Landsbyområde
Max. Bebyggelsesprocent	-
Max. Højde	-
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer.

	Gunderød Landsby LL 18
Anvendelse	Landsbyområde
Max. Bebyggelsesprocent	-
Max. Højde	-
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.

	Brønsholm landsby LL 19
Anvendelse	Landsbyområde
Max. Bebyggelsesprocent	25 % for den enkelte ejendom.
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage.
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. Der åbnes mulighed for etablering af lettere industri- og værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som naturligt finder plads inden for området, og som ikke medfører særlige miljømæssige gener i eller uden for området. b) Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m. målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. c) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, d) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, e) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. f) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. g) Området overføres ikke til byzone.
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer.

	Fredtofte Landsby LL 20
Anvendelse	Landsbyområde
Max. Bebyggelsesprocent	-
Max. Højde	-
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. b) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, c) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, d) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. e) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. f) Området overføres ikke til byzone.
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.

	Nederste Torp Landsby	LL 21
Anvendelse	Landsbyområde	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	g) Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål (kirkegård og kapel mv.) samt erhverv, som naturligt kan indgå i landsbymiljøet. h) De historiske, arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevares, plejes og forbedres, i) Den bevaringsværdige bebyggelse og karakteristiske beplantning fastholdes, j) Ny bebyggelse, må som udgangspunkt kun ske som huludfyldning, og skal placeres og udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, så der opstår en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og med landskabet. k) Der kan gennemføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på vejene gennem landsbyen. l) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 5.1.2 – 5.1.7 i afsnit 5.1 Byggeri og Landsbyer samt landsbybeskrivelse i samme kapitel.	

Områder til tekniske anlæg

	Eksisterende renseanlæg og slammineraliseringsanlæg nordvest for Karlebo Landsby	LT 01
Anvendelse	Tekniske anlæg	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Der udlægges areal til udvidelse af det eksisterende renseanlæg i Karlebo, samt til en mindre materielplads til erstatning for eksisterende materielplads i Karlebo landsogn, b) Kommende nødvendige bygninger i forbindelse med renseanlæggets funktion skal tage hensyn til og tilpasse sig de landskabelige forhold på stedet, c) Der fastlægges vej- og adgangsforhold til området, d) Der sikres en passende afskærmning i forhold til det omgivende landskab gennem etablering af beplantningsbælter, der harmonerer med eksisterende terrænforhold og med karakter som den nuværende bevoksning.	
Se også		

	Vandtårnet	LT 02
Anvendelse	Tekniske anlæg	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	1 etage	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige tekniske formål, såsom vandtårn, genbrugsplads og oplagsplads, b) Der kan højst opføres bebyggelse på 700 m ² , c) Området vejbetjenes af ny adgangsvej fra Brønsholm Kongevej, således at den eksisterende overkørsel til Vandtårnsvej nedlægges. d) Der etableres en afskærmende beplantning omkring genbrugspladsen. e) Arealet forbliver i landzone.	
Se også		

	Eksisterende losseplads (Toelt) med tilkørsel fra Hørsholmvej	LT 03
Anvendelse	Deponeringsanlæg samt genbrugsplads, herunder affaldshåndteringsaktiviteter	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentlige tekniske formål; kontrolleret deponeringsplads for affald. b) Området tilbageføres efter deponeringspladsens ophør til landbrugsmæssig drift. c) Bebyggelse må ikke opføres udover det, der er nødvendigt i forbindelse med deponeringspladsens drift.	
Se også		

Områder til rekreations-/fritidsformål

	Areal til golfbane på arealer øst for Sørup landsby (Sørup Golf)	LR 01
Anvendelse	Golfbaner	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til fritidsformål; golfbane med tilhørende klubhus og parkeringspladser. Klubhusets restaurant tillades åben for offentligheden med en begrænset daglig åbningstid. b) Der skal udarbejdes en samlet plan for terrænreguleringer og beplantning. c) Offentlighedens rekreative udnyttelse af arealet skal sikres, og der anlægges stinet.	
Se også	Retningslinje 6.4.1 – 6.4.9 i afsnit 6.4 <i>Friluftsanlæg</i> .	

	Areal til golfbane syd for Nybo landsby (Simons Golf)	LR 02
Anvendelse	Golfbaner	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til fritidsformål; golfbane med tilhørende klubhus og parkeringspladser. Klubhusets restaurant tillades åben for offentligheden med en begrænset daglig åbningstid. b) Der skal udarbejdes en samlet plan for terrænreguleringer og beplantning. c) Offentligheden skal sikres adgang til området. Der skal fastlægges forløb af offentlig sti på området.	
Se også	Retningslinje 6.4.1 – 6.4.9 i afsnit 6.4 <i>Friluftsanlæg</i> .	

	Strandengene langs Øresund	LR 03
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til offentligt tilgængeligt naturområde, b) Der må ikke ske indgreb af nogen art i områdets eksisterende naturtilstand, dog kan rørskæring fortsat finde sted, c) Området friholdes for bebyggelse af enhver art.	
Se også	Retningslinje 6.4.1 – 6.4.9 i afsnit 6.4 <i>Friluftsanlæg</i> .	

	Kolonihaveområdet syd for Dageløkke landsby	LR 04
Anvendelse	Rekreativt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål; kolonihaver, grønt område samt andre rekreative funktioner. b) Områdets bebyggelse og anvendelse skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven § 3. c) Området overføres ikke til byzone.	
Se også	Retningslinje 6.2.1 – 6.2.5. i afsnit 6.2 <i>Friluftsområder</i> .	

	Areal til golfbane syd for Vejenbrød landsby (Nivå Golf)	LR 09
Anvendelse	Golfbaner	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål; golfbane, idet tilhørende P-pladser, klubfaciliteter og bygninger til opbevaring af maskiner og grej placeres i tilknytning til det eksisterende bygningsanlæg på Løvbjerggård. b) Golfbanen anlægges efter en samlet plan. c) Nødvendig beplantning i området tilpasses landskabets karakter. d) Området friholdes for belysningsanlæg.	
Se også	Retningslinje 6.4.1 – 6.4.9 i afsnit 6.4 <i>Friluftsanlæg</i> .	

	Areal til golfbane syd for Vejenbrød landsby (Nivå Golf)	LR 10
Anvendelse	Golfbaner	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål (golfbane), idet tilhørende p-pladser, klubfaciliteter og bygninger til opbevaring af maskiner og grej placeres i tilknytning til det eksisterende bygningsanlæg på Løvbjerggård. b) Golfbanen anlægges efter en samlet plan. c) Nødvendig beplantning i området tilpasses landskabets karakter. d) Området friholdes for belysningsanlæg.	
Se også	Retningslinje 6.4.1 – 6.4.9 i afsnit 6.4 <i>Friluftsanlæg</i> .	

	Karsemosegård Idrætsanlæg	LR 11
Anvendelse	Idrætsanlæg	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	1 etage med udnyttet tagetage	
Andet	a) Området udlægges til offentligt idrætsanlæg med klubhus, magasinrum, cafeteria, parkeringsarealer og baner med belysningsanlæg, samt offentlige friarealer, b) Ny bebyggelse placeres samlet i et nærmere afgrænset felt omkring Karsemosegårds eksisterende bygningsanlæg, c) Nødvendig beplantning i området tilpasses landskabets karakter	
Se også		

	Karsemosegård Idrætsanlæg	LR 12
Anvendelse	Idrætsanlæg	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt idrætsanlæg i form af træningsbaner, samt offentlige friarealer, b) Området friholdes for bebyggelse, c) Området friholdes for belysningsanlæg udover den nødvendige stibelysning, d) Nødvendig beplantning i området tilpasses landskabets karakter.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i> .	

	Usserød Ådal	LR 13
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt tilgængeligt naturområde, b) Områdets nuværende landskabsmæssige forhold og kvaliteter bevares, c) Området friholdes for ny bebyggelse af enhver art, d) Den eksisterende bebyggelse ved Møllevej fastholdes i sin nuværende ydre udformning og fremtræden, e) Det sikres, at der i henhold til hovedstrukturplanen kan indpasses stier i området.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i> .	

	Idrætsanlæg ved Møllevej	LR 14
Anvendelse	Idrætsanlæg	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt idrætsanlæg i form af boldbaner o. lign., samt offentlige friarealer, b) Området friholdes for belysningsanlæg, c) Nødvendig beplantning i området tilpasses landskabets karakter.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i> .	

	Område syd og vest for Græstedgård	LR 15
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt idrætsanlæg i form af træningsbaner samt offentlige friarealer, b) Området friholdes for anden bebyggelse end den, der knytter sig til områdets anvendelse som offentligt friareal, c) Eventuel bebyggelse udformes således, at den overordnede landskabelige sammenhæng respekteres og styrkes, d) Området friholdes for belysningsanlæg ud over den nødvendige stibelysning, e) Nødvendig beplantning i området tilpasses landskabets karakter og den eksisterende beplantning.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i> .	

	Sømosen samt område nord for Kirkestigård	LR 16
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt tilgængeligt naturområde og friluftsformål, b) Områdets nuværende landskabsmæssige kvaliteter respekteres, c) Den nordlige del af området (Sømosen) friholdes for bebyggelse af enhver art.	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i> samt Retningslinje 6.6.1 - 6.6.8 i afsnit 6.6 <i>Koloni- og nyttehaver</i> .	

	Fredtofte Friluftsområde	LR 17
Anvendelse	Rekreativt grønt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Området udlægges til offentligt tilgængeligt grønt fritidsområde, b) Områdets udformning sker i overensstemmelse med godkendt landskabsplan, c) Området friholdes for bebyggelse af enhver art, bortset fra de nødvendige faciliteter i tilknytning til amfiteater o. lign. d) Fremtidige aktiviteter skal tage hensyn til områdets tidligere benyttelse (deponering af affald).	
Se også	Retningslinjer i afsnit 7.2 <i>Grønne områder</i> samt Retningslinje 6.6.1 - 6.6.8 i afsnit 6.6 <i>Koloni- og nyttehaver</i> .	

	Jordbrugsformål Gl.Lergrave	LR 18
Anvendelse	Rekreativt område	
Max. Bebyggelsesprocent	-	
Max. Højde	-	
Andet	a) Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål og rekreative formål, inklusiv stianlæg, b) Den nødvendige beplantning i området tilpasses landskabets karakter, c) Der kan etableres belysning på stier, d) Området friholdes for bebyggelse af enhver art, e) Værdifulde enkeltelementer i landskabet bevares.	
Se også	Retningslinjer 6.2.1 – 6.2.5 i afsnit 6.2 <i>Friluftsområder</i> .	



FREDENSBORG
KOMMUNE

Fredensborg Kommune
Rådhus, Egevangen 3B
2980 Kokkedal

Telefon 72 56 50 00
fredensborg@fredensborg.dk
fredensborg.dk