



FREDENSBORG
KOMMUNE

Kommuneplan Forslag

2021



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

Indhold

Vision	4
Bæredygtig kommune i udvikling.....	4
Én kommune - fem unikke steder	7
Øvrige indsatsområder	8
Retningslinjer	11
By & bolig.....	11
Byområderne	11
Boliger i byområdet.....	18
Grønne områder	22
Stationsnærhed	25
Centerstruktur	29
Rækkefølgeplan.....	37
Landområdet.....	40
Landsbyer	40
Byggeri og Anlæg	44
Det kystnære landområde	47
Jordbrug og Hestehold	54
Erhverv.....	60
Erhverv.....	60
Institutioner	68
Institutioner	68
Natur & Landskab	71
Natur og Grønt Danmarkskort	71
Landskab	81
Geologi.....	85
Skovrejsning	89
Overfladevand og Lavbundsarealer	93
Grundvand	96
Klima & Energi	102
Klimatilpasning.....	102
Energianlæg	107
Fritid	113
Friluftsanlæg i landområdet	113
Støjende friluftsanlæg.....	118
Vandløb, søer og kystvande	122
Koloni- og nyttehaver	125
Kulturhistorie	127

Kulturhistorie	127
Trafik	135
Veje	135
Stier	139
Kollektiv trafik	141
Transportkorridor	144
Tekniske anlæg	146
Digital infrastruktur	146
Jordvolde og Støjhegn	150
Om planen	152
Forord	152
Om Kommuneplanen	153
Planlægning siden sidst	155
Bilag	157
Rammer	158
Om rammerne	158
Rammer for lokalplanlægning	160

Vision

Bæredygtig kommune i udvikling

Det er Fredensborg Kommunes vision at være en bæredygtig kommune i udvikling. Kommunen arbejder i den fysiske planlægning med helhedsorienterede løsninger, der skaber gode rammer for udvikling og for at opnå en rigere natur, et renere miljø og forebygge og forhindre klimaforandringer.

For at understøtte en bæredygtig udvikling har kommunen fokus på at udbygge og fortætte de eksisterende bysamfund frem for at udbygge de bare marker. Tilgangen skal sikre, at kommunen på samme tid styrker bylivet, understøtter bæredygtige livsformer og giver plads til sammenhængende naturområder og klimatiltag.

Byudviklingen sker med udgangspunkt i de enkelte byområders særkender og bæredygtighedspotentialer, så byerne udvikles miljø- og klimamæssigt bæredygtigt, uden det underminerer samspillet med social bæredygtighed, økonomi, arkitektur og kulturarv.

Kommunen har tilsluttet sig det tværkommunale klimasamarbejde DK2020 og har forpligtet sig til at efterleve Parisaftalens målsætninger. Klimamålene, der beskrives i kommunens DK2020-klimaplan, er centrale pejlemærker i den fysiske planlægning – både i forhold til at reducere udledningerne af drivhusgasser og sikre kommunen mod oversvømmelser og øvrige konsekvenser af klimaforandringerne.

Bosætning midt i mulighederne

Fredensborg Kommune er en attraktiv bosætningskommune, hvor man bor i naturskønne omgivelser tæt på hovedstaden. Kommunens fysiske rammer - byrum, boliger, faciliteter, infrastruktur, og natur, skal understøtte et moderne familieliv, en aktiv og sund fritid, samt en bæredygtig og klimavenlig livsstil. Derudover skal der være en velfungerende fysisk og digital infrastruktur samt gode forhold for erhvervslivet.

Naturområder

Fredensborg Kommune er en naturrig kommune, hvor alle kommunens bysamfund har nærhed til værdifulde rekreative landskaber, skov- og kystområder. Byernes grønne områder og bynære skove og kystområder udgør en stor kvalitet i byerne, som giver værdi til hverdagslivet. I naturområderne er der gode muligheder for at nyde et stille frirum eller sociale fællesskaber i grønne omgivelser, samt dyrke motion og friluft aktiviteter under åben himmel. Det er kommunens ambition at sikre nærhed til naturområder i byudviklingen ud fra den overbevisning, at jo større nærhed naturområderne har til boligen, og jo bedre kvalitet områderne har, desto mere benyttes områderne og dermed den rekreative værdi for brugerne.

Pendling

Fra kommunens byer og landsbyer, er der de fleste steder let adgang til det overordnede vejnet, hvilket giver gode muligheder for de mange, som dagligt har behov for transport, hvad enten det foregår i bil, bus, tog eller på cykel – i og uden for kommunen. De gode pendlermuligheder i kommunen gør det muligt at forene bolig- og arbejdsliv på tværs af kommunegrænser. Infrastrukturen skal skabe sammenhæng – både internt i kommunen, og til knudepunkter uden for kommunen. Her spiller kommunens stationer en central rolle, hvorfor udviklingen i bymidterne skal være med til at sikre gode forbindelser til stationerne, samt at flere kan bo stationsnært.

Levende bymidter

Det er kommunens ambition, at bymidterne skal være et samlingspunkt i hverdagen. Her skal være gode muligheder for et lokalt handelsliv, men også andre funktioner, f.eks. offentlige servicefunktioner, foreningsliv og boliger skal være med til at skabe rammerne for et godt hverdagsliv og mødesteder i bymidterne. Byrådet er i gang med projekter, som skal revitalisere bymidterne i Fredensborg, Humlebæk og Nivå. Desuden er projektet om en helt ny bymidte i Kokkedal ved Egevangen/Cirkelhuset i gang. Hvert bysamfund har sin egen karakter, som udviklingen af bymidterne skal understøtte. For at opnå denne målsætning og skabe lokal tilknytning til bymidterne er det afgørende, at bymidterne udvikles i tværgående samarbejder mellem private aktører, foreninger, erhvervsliv, investorer og Fredensborg Kommune.

Disse aktører vil alle spille en rolle i fremtidens levende bymidter, der i højere grad, end vi kender det i dag, vil udgøre et samlingspunkt med nye rammer, hvor forenings- og kulturliv kan udfoldes, fællesskaber kan styrkes og kulturelle oplevelser kan indfries i samspil med handels- og caféliv, som fortsat udgør en vigtig funktion i bymidterne. Bymidternes nderum udgør en stor værdi både for dem, der besøger og bor i bymidten. Derfor prioriteres det højt at skabe nye byrum, der vil forskønne bymidterne og indbyde til ophold, aktiviteter og leg. Det er desuden vigtigt, at byrummene har god tilgængelighed for alle, samt at alle kan færdes trygt hele døgnet.

De fysiske rammer ændres med kommunale investeringer i nye bygninger til offentlige formål samt nye attraktive byrum. Private investeringer sikrer indbydende forretninger og nye stationsnære boliger, der i fremtiden vil give bymidterne en mere urban karakter.

Aktive landsbyer

Kommunen rummer en række livskraftige og aktive landsbyer, der med naturskønne omgivelser, gode fællesskaber og en velbevaret landsbykarakter er attraktive bosætningssteder. For at fastholde disse kvaliteter skal planlægningen have fokus på at sikre bygningskulturen og landsbyernes afgrænsning mod og samspil med det åbne land. Fællesskaber og lokalt engagement har stor betydning for landsbyernes identitet og levedygtighed, samt beboernes tilknytning til landsbyen. Derfor skal der være fokus på at understøtte fællesskabsorienterede initiativer, der kan fremme sammenhold og velvære. For at sikre offentlige mødesteder skal der i den fysiske planlægning værnes om landsbyernes gadejord og andre udendørs samlingssteder, eks. gadekær.

Et varieret boligudbud

En attraktiv bosætningskommune har brug for et varieret boligudbud. Borgernes stigende levealder, nye familie- og bosætningsformer, herunder solister og bofællesskaber er afgørende forhold i planlægningen. Derfor tilstræber Fredensborg Kommune en variation i boligudbuddet, der modsvarer nye levemønstre og forskellige livssituationer. Fredensborg Kommune har derfor som mål, at der planlægges for 200 nye boliger årligt de kommende år.

Befolkningstallet og dermed efterspørgslen på boliger er i vækst. I kommunens boligprogram er der en forventning om, at der i perioden 2022 til 2031 bygges ca. 1400 nye boliger, svarende til gennemsnitligt 140 nye boliger årligt. Ses der alene på perioden 2022 til 2027 forventes der bygget i gennemsnit 180 boliger årligt. Boligprogrammet er baseret på de arealer og planer, der er kendte på tidspunktet for udarbejdelsen og indeholder derfor ikke projekter, som først vil indgå i planlægningen på et senere tidspunkt.

Med udgangspunkt i de kendte planer og projekter forventes det, at der i kommunen i perioden 2022 til 2031 fortrinsvis bygges etageboliger (800 boliger) efterfulgt af rækkehuse (565 boliger) og parcelhuse (13 boliger). I Fredensborg Kommune ses en øget efterspørgsel på lejligheder – både ejer og leje. Derudover efterspørges boliger med et lavt vedligeholdelsesniveau, det skal være nemt at komme til og fra boligen, og der skal være institutioner, indkøbsmuligheder og oplevelser i nærheden. Dette skal forstås i sammenhæng med et stigende antal ældre og solister i kommunen. En væsentlig del af de nye etageboliger og rækkehuse vil blive bygget ved omdannelse og fortætning af de centrale bymidter i Nivå og Humlebæk samt ved etablering af en ny bymidte i Kokkedal.

Fredensborg Kommune vil i planlægningen for boligudbygning have fokus på senioregnede boliger, fællesskabsorienterede boliger og stationsnære boliger.

Senioregnede boliger

I takt med befolkningstilvæksten ses også en demografisk ændring ved en højere andel af ældre. Det forventes, at antallet af 80+ årige vil stige fra 2088 borgere i 2021 til 4073 borgere i 2032. Dette medfører, at behovet for særligt senior- og ældreegnede boliger øges markant i de kommende år. Derfor har Fredensborg Kommune fokus på at gøre det attraktivt for såvel private som professionelle investorer at etablere senioregnede boliger og bofællesskaber i kommunen.

Et øget antal senioregnede boliger kan desuden være med til at fastholde en afbalanceret demografisk fordeling, idet de ældre generationer får mulighed for at fraflytte større boliger, eks. parcelhuse, der typisk er attraktive for børnefamilier. Et varieret boligudbud til alle livets faser er grundlaget for en afbalanceret befolkningsudvikling og dermed også grundlaget for at bevare og udvikle kommunens institutioner, foreningsliv, erhvervsliv mv.

Fællesskabsorienterede boliger

Fredensborg Kommune oplever en stor efterspørgsel på fællesskabsorienterede boformer, særligt senioregnede bofællesskaber med mindre boliger, fællesarealer og socialt samvær har stor interesse, men også børnefamilier og generationsfællesskaber søger i højere grad kollektive boformer. Tendensen gælder både landområdet og byerne, hvor hhv. tætheden til naturen og kystbanens pendlermuligheder gør bosætning attraktivt. Det er kommunens ambition at understøtte ønsket om fællesskabsorienterede boformer samt fællesskaber i boligområderne, der skaber et godt og trygt hverdagsliv.

Stationsnære boliger

Ved at prioritere fortætning og byomdannelse i de stationsnære områder, balanceres behovet for boligudbygning uden at sætte kommunens naturområder og rekreative kvaliteter under pres. Samtidig sikres nærhed til mange af hverdagens servicefunktioner, kulturtilbud og nem adgang til den kollektive trafik, hvorfra transport internt i kommunen og til knudepunkter udenfor kommunen kan klares uden bil.

Boligudbygningens fordeling i kommunen

Kommuneplan 2021 skal sikre det politisk besluttede mål om at planlægge for 200 boliger om året, så der kan tilvejebringes boliger til alle generationer i kommunens bysamfund. Kommuneplanen skal derfor sikre den fortsatte byvækst, og modsvare den demografiske udvikling og efterspørgsel på boliger i kommunen de kommende 12 år.

I Fredensborg Kommune betyder Fingerplanen, at det i Nivå, Kokkedal og Humlebæk ikke er muligt at inddrage nye arealer til byvækst bortset fra enkelte mindre perspektivområder ved Nivå og Kokkedal. I de kommende år er der derfor fortsat fokus på fortætning i eksisterende byområder, men der er også behov for lokal byvækst i Fredensborg By, som ikke rummer samme muligheder for fortætning af den eksisterende by som Nivå, Humlebæk og Kokkedal, og dermed mulighed for at imødekomme den stigende efterspørgsel på senioregnede boliger og mindre boliger til enlige med central beliggenhed. Det fremgår også af kommunens boligprogram, at der allerede i 2025 vil være udfordringer med arealer, der kan opføres boliger på i Fredensborg By.

Humlebæk

I kommunens boligprogram forventes i perioden 2022-2031 en boligudbygning på 224 boliger i Humlebæk.

Nivå

I kommunens boligprogram forventes i perioden 2022-2031 en boligudbygning på 717 boliger i Nivå.

Kokkedal

I kommunens boligprogram forventes i perioden 2022-2031 en boligudbygning på 312 boliger i Kokkedal.

Fredensborg

I kommunens boligprogram forventes i perioden 2022-2031 en boligudbygning på 132 boliger i Fredensborg.

Landområdet

I kommunens boligprogram forventes i perioden 2022-2031 en boligudbygning på 19 boliger i landområdet.

I landområdet har landsbyerne funktion af boligområder beliggende i landzone. En væsentlig kvalitet er den klare grænse mellem landsbyer og landskaber, som derfor skal fastholdes. Lediggjorte bygninger i landområdet udgør en mulighed for en ny anvendelse til boligformål. Der ud over kan der være mulighed for huludfyldning i landsbyerne.

Én kommune - fem unikke steder

Fredensborg Kommunes bystruktur består af fire næsten lige store bysamfund og et landområde med 21 landsbyer - hver by med sin identitet og kendetegn. Mangfoldigheden er en styrke og grundlaget for at tiltrække og fastholde flere forskellige befolkningsgrupper i kommunen. Det er derfor vigtigt, at byernes og landområdernes forskellige kvaliteter fremmes, og at det unikke ved hvert område gøres bærende for udviklingen af stederne. Samtidig er byerne tæt forbundet, med kun 15 km fra den ene ende af kommunen til den anden, hvor trafikstrukturens vej- og togforbindelser skaber sammenhæng, og en grøn struktur fra kystkilerne ved Øresundskysten over landområdet til Esrum Sø sikre landskabelige forbindelser på tværs. Det gør, at borgerne, uanset hvor de bor, kan have glæde af hele kommunens mange tilbud og kvaliteter.

Fredensborg – Grøn slotsby med oplevelsesrigt byliv

Fredensborg By er en levende slotsby med en nærværende historie, der ses i gadebilledet rundt omkring i den blomstrende og grønne bymidte. Her kan man bo i en smuk, oplevelsesrig og historisk by midt i Nordsjælland, hvor områdets mange faciliteter og skøn natur danner rammen om et aktivt og sundt liv tilpasset den enkelte. Med en stærk forbindelse mellem bymidte og slot høster Fredensborg by de positive synergieffekter af turismen og tilbyder et lokalt handelsliv, der er karakteriseret ved høj kvalitet og et varieret udbud, der passer til borgernes livsstil.

Humblebæk – Levende kulturby ved vandet

Humblebæk er en levende kulturby med kunst og kulturelle oplevelser af høj kvalitet. Humlebæks lokale forretninger, cafeer og restauranter emmer af kvalitet og specialiteter, og Krogerup og Louisiana altid er et besøg værd. Humlebæks lange kystlinje med havne, strande og kulturmiljøer rummer gode muligheder for aktiviteter, oplevelser og afslapning, og de omkransende skove sikrer adgangen til rekreativ natur.

Nivå – Naturbyen for den aktive familie

Fra Langstrup mose gennem ådalen, Lergravssøerne og Lave Skov til stranden og bugten ligger Nivå, som en enestående grøn og naturnrig perle på den nordsjællandske kystlinje. Nivås natur og stærke historiske identitet knytter sig til teglværksproduktionen og Nivågaard Malerisamling, som stadig definerer byens rum og danner ramme om det aktive familieliv. Rundt om bykernen er gode boliger med trygge stisystemer til de nærliggende daginstitutioner og skoler. Her er højt til loftet og en uformel tone. De mange foreninger skaber muligheder for den aktive børnefamilie.

Kokkedal – Kreativ 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 en nærhed til skoler, institutioner, fritidsaktiviteter og indkøb. Åen og de grønne områder binder byen sammen fysisk og socialt og danner

grundlag for fællesskaber. Byen er indrettet med fremtidsrettet og ansvarlig håndtering af regnvand, der samtidig skaber nye attraktive og trygge byrum med ophold, oplevelse og aktivitetsudøvelse for alle aldre.

Landområdet – Et liv på landet med unikke muligheder for ro og rum

I Fredensborg Kommune er der unikke landområder, hvor man kan bo med luft og ro omkring sig. Her kan et aktivt liv leves omgivet af marker, og levende hegn, men i tæt afstand til byernes faciliteter. Landområderne er præget af små landbyer, hvor beboerne er noget for hinanden. Et driftigt erhvervsliv i landområderne vidner om de positive synergieffekter af at koble privatliv og erhverv.

Øvrige indsatsområder

Institutioner

Offentlige institutioner som skoler, børnehaver, idræts og kulturfaciliteter skaber mødesteder i hverdagen. Ved planlægning og placering af offentlige institutioner er der således et væsentligt potentiale i at sammentænke funktionerne i den bymæssige kontekst, så der opnås bedst mulig synergi og potentiale for et mangfoldigt byliv.

Udviklingsprojektet Fremtidens Folkeskoler er Fredensborg Kommunes største udviklingsprojekt til dato. Det omfatter udvikling af flere nye skolebyggerier og omfattende renoveringer af eksisterende bygninger, for alle kommunens skoler, med afsæt i et mål om at skabe fremtidens læringsmiljøer. Kommunens folkeskoler skal være det naturlige førstevalg, og have en kvalitet der både tiltrækker børnefamilier og de bedste lærekompetencer. Modernisering af skolerne vil i de enkelte bysamfund blive tænkt sammen med den øvrige strategiske planlægning. De skoler, der i dag er delt på flere lokationer tænkes samlet på én. Desuden skal der arbejdes med sammentænkning af fællesfunktioner som skolebiblioteker og de kommunale biblioteks- og kulturfunktioner.

Indsatser

- Tænke nye institutioner ind i udviklingen af bysamfundene.
- Efter principperne om kloge kvadratmeter udvikles institutionerne med henblik på dobbeltudnyttelse af bygninger og arealer.
- Planlægge for nødvendige nye folkeskoler i Nivå, Humlebæk og Fredensborg, for at sikre realiseringen af Fremtidens Folkeskoler.

Erhverv

Bosætning og erhvervsliv er begge en forudsætning for en attraktiv kommune både for borgere og virksomheder. Erhvervsområderne er generelt velbeliggende i forhold til den overordnede infrastruktur. Derudover er kommunens placering midt i hovedstadsområdet, en styrke for erhvervslivet som dermed er en del af et fælles regionalt arbejdsmarked.

Mulighederne for udbygning af erhvervsarealer i kommunen er begrænset af bl.a. Fingerplanen og regler for udlæg af ny byzone. I de senere år har der været en stigende interesse for erhvervsområderne og efterspørgsel på flere anvendelsesmuligheder. Kommunens erhvervsområder er stort set udbygget, men øget fortætningen i erhvervsområderne inden for de gældende rammer kan bringes i spil. I den forbindelse skal der være fokus på at sikre det rette match mellem erhvervslivets behov og den fysiske planlægning. Erhvervsarealer er en forudsætning for, at kommunen også i fremtiden rummer virksomheder og dertilhørende arbejdspladser.

Indsatser

- Fremme fortætning i erhvervsområderne.
- Udpege særlige arealer forbeholdt til produktionserhverv.

Turisme

Fredensborg Kommune findes mange forskelligartede oplevelser, der spænder fra det royale tema over kultur i mange afskygninger til fritidsaktiviteter og rekreative muligheder. Kommunen rummer verdenskendte turistattraktioner som f.eks. Louisiana, Fredensborg Slot og slotshave samt Nivågaard Malerisamling. Derudover rummer kommunen også mindre kendte oplevelser med et stort potentiale, som kommunen skal styrke, f.eks. Nationalparken Kongernes Nordsjælland og parforcejagtlandskabet som er UNESCO verdensarv. Kyststrækningen med særlige havne- og strandmiljøer bindes sammen af stier, cykelruter, bakkede veje, der giver mulighed for at opleve natur og kultur i særklasse.

Indsatser

- Udbrede kendskabet til kommunens turistmæssige kvaliteter, bl.a. ved markedsføring med digitale løsninger.
- Skabe sammenhæng og koordinering imellem kommunale aktører og med VisitNordsjælland og Nationalparken Kongernes Nordsjælland.

Mobilitet

En sammenhængende infrastruktur skal være til gavn for borgere, erhvervsliv, turister og pendlere. Infrastrukturen skal skabe sammenhæng internt i kommunen og til knudepunkter udenfor kommunen. Der skal fortsat være fokus på udbygning af et sammenhængende stinet for cyklister og gående, både i by- og landområdet. Dette skal give bedre adgang til transport fra A til B på cykel, og gøre cyklen til et attraktivt transportmiddel til kommunens stationer.

Indsatser

- Udvikle stationsområderne til velfungerende knudepunkter.
- Prioritere, at der anlægges sikre cykelstier med høj fremkommelighed langs de store veje, mellem kommunens fire byer og til stationer og andre knudepunkter.
- Arbejde for cykelstier mod København, Helsingør og Hillerød.

Den kollektive trafik spiller ligeledes en vigtig rolle for de mange pendlere og for muligheden for at komme rund i kommune uden bil.

Indsatser

- I samarbejde med de øvrige nordsjællandske kommuner arbejdes for hyppige og hurtige tog på Kystbanen, uden forsinkelser og med god forbindelse til blandt andet lufthavnen.
- Sikre hurtige, hyppige og direkte busser mellem byerne i kommunen og til knudepunkterne uden for kommunen – herunder det nye supersygehus i Hillerød – med Flextur som supplement på landet.

I et regionalt perspektiv skaber væksten i biltrafikken trængselsproblemer på det overordnede vejnet i myldretiden. Støj fra veje opfattes som et stigende problem, som øges i takt med at trafikken på vejene stiger. Problemet er størst tæt på de store veje, især langs statsvejene Helsingørsmotorvejen og A6.

Indsatser

- Arbejde for at staten reducerer køerne på Helsingørsmotorvejen og på tilkørselsramperne, samt at de trafikale udfordringer på A6 gennem Fredensborg by prioriteres.
- Søge at reducere vejstøj ved udsatte boligområder ved anvendelse af støjdæmpende asfalt på de kommunale veje og fartdæmpning af lokalvejene, samt arbejde for at staten reducerer støjgenerne fra statsvejene.

Digitalisering

Kommunens digitale infrastruktur skal tilgodese hele kommunen og understøtte digital service og smalbåndsnetværk, der indebærer muligheder for nye og bedre services til borgere og erhvervsliv.

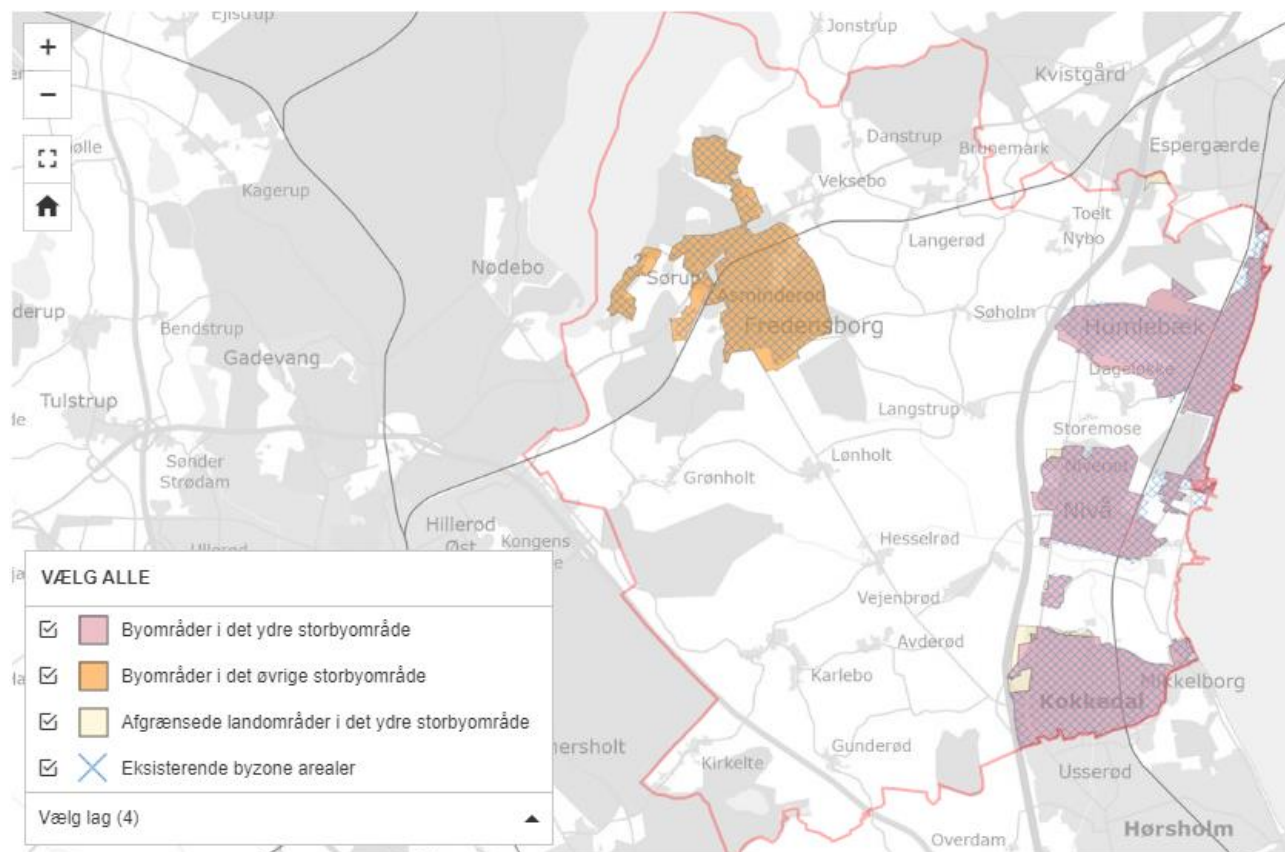
Indsatser

- Arbejde for etablering af mobilmaster, der matcher kommunens borgere og virksomheders behov.
- Fastholde en løbende dialog med telebranchen for at sikre bedre dækning i kommunen.
- Arbejde for etablering af smalbåndsnetværk så smarte teknologier hurtigere kan udbredes.
- Udarbejde en dækningsstrategi, der skal understøtte udbredelsen af digital infrastruktur i kommunen.

Retningslinjer

By & bolig

I Fredensborg Kommune findes fire bysamfund – Fredensborg, Humlebæk, Nivå og Kokkedal, der tilsammen udgør byområderne. Den statslige Fingerplan 2019, Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, fastlægger de overordnede rammer for afgrænsning af byområderne, mulighederne for byvækst og lokalisering af byfunktioner.



Byområderne

Afgrænsningen af byområderne fremgår af retningslinjekortet.

1. Byområderne består af de arealer, der anvendes til byformål, eller som planlægges anvendt til byformål, uanset arealernes aktuelle zonestatus. Landzonelandsbyer o.lign. er ikke en del af byområdet.
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.
3. Kommunens fire bysamfund skal være ligeværdige i forhold til lokal serviceudbud og institutioner. Byksamfundene skal ikke være ens, men udvikles med udgangspunkt i det enkelte bysamfunds egne

præmisser og identitet.

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.
5. Ny byudvikling skal tilrettelægges således, at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.
6. Der gælder særlige retningslinjer for byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger. Se afsnittet Grundvand.
7. Landzonearealer i byområderne kan overføres til byzone gennem lokalplanlægning.
8. Udlægning af ny byzone skal begrænses.
9. Bymæssige fritidsanlæg skal placeres i byzone.

Det ydre storbyområde (Helsingørfingeren)

Afgrænsningen af det ydre storbyområde er fastlagt i Fingerplan 2019 og fremgår af retningslinjekortet. Det ydre storbyområde består af byområder og afgrænsede landområder.

1. Byudvikling og byomdannelse af regional betydning skal ske i det ydre storbyområde.
2. Byudvikling og byomdannelse af regional betydning skal koordineres med udbygning af hovedstadsområdet overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening.
3. Der skal fastlægges en rækkefølge for gennemførelsen af byudvikling og byomdannelse af regional betydning. Rækkefølgen skal fastlægges på grundlag af en vurdering af udviklingen i området som helhed.
4. Ved fastlæggelse af rækkefølgen skal udbygning af de stationsnære arealer og omdannelse af byområder, som er velintegrerede i byen, fremmes.
5. Der kan udlægges ny byzone i de afgrænsede landområder, når det respekterer overordnede interesser.

Det øvrige hovedstadsområde

Afgrænsning af det øvrige hovedstadsområde er fastlagt i Fingerplan 2019 og fremgår af retningslinjekortet.

1. Fredensborg by udpeges som kommuncenter i det øvrige hovedstadsområde.
2. 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.
3. Der skal fastlægges en rækkefølge for gennemførelsen af byudvikling i det øvrige hovedstadsområde. Rækkefølgen skal fastlægges på grundlag af en vurdering af udviklingen i området som helhed.

De kystnære dele af byområderne

1. De kystnære dele af byområderne afgrænses som de dele af byområderne, der ligger nærmere end 3 km fra Øresundskysten.
2. 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:
3. Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed.
4. Der tages hensyn til risikoen for oversvømmelse eller erosion fra havet.
5. Der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer.
6. Der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne.
7. Offentligheden sikres adgang til kysten.
8. Se desuden afsnittet Det kystnære landområde for så vidt angår landzone.
9. Bestemmelserne for de kystnære dele af byområdet finder også anvendelse for eksisterende byzonearealer udenfor byområdet, som ligger nærmere end 3 km fra Øresundskysten.

Redegørelse Byområderne

Formål med retningslinjerne

Retningslinjerne har til formål at fastholde kommunens bystruktur, med fire 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 landområdet 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.

Byområdet

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

Byzonen definerer principielt de områder, der er by. 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 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.

Fingerplan 2019

Landsplandirektivet Fingerplan 2019 opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områdetyper. Fredensborg Kommune indgår i tre af disse områdetyper: 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 afgrænsede landområder. Byområdet består af arealer, som enten ligger i byzone eller som kommunen uden videre må inddrage i byzone, f.eks. Humlebæk Syd.

Afgrænsede landområder kan inddrages i byområdet til boligformål eller erhvervsformål ved fastlæggelse af rækkefølge for byudvikling. Inddragelse af afgrænsede landområder til øvrige formål f.eks. tekniske formål, fritidsformål og offentlige formål er ikke omfattet af krav om rækkefølgeplanlægning.

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.

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 rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden.
- En balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet.

Rækkefølge af nyudlæg skal bidrage til, at der skabes bymæssige sammenhænge inden for storbyområdet. Kommuneplan 2021 indeholder ikke ny byudvikling eller byomdannelse af regional betydning.

Kommuncentre

I følge Fingerplan 2019 skal der kun udpeges kommuncentre 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 boliger, erhverv og andre byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet. Tilsvarende skal bolig- og erhvervsudbygning 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.
- At byudviklingen bidrager til at fastholde en skarp grænse mellem by og land.

Kommuneplan 2021 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 2021, at de kystnære dele af byzonen afgrænses efter samme princip som kystnærhedszonen, dvs. de byzonearealer, der ligger nærmere end 3 km fra kysten.

Byvækst i Fredensborg Kommune

Fredensborg Kommune er en attraktiv bosætningskommune i hovedstadsområdet. Kommunen har fire forskelligartede men ligeværdige bysamfund med hver 8-10.000 indbyggere. Derudover består kommunen af et stort landområde med små velfungerende landsbyer med boliger tæt på naturen. Kystbyerne, Humlebæk, Nivå og Kokkedal orientere sig naturligt mod København med kun ca. 25 minutters transporttid og en højklasset kollektiv trafikforbindelse i Kystbanen, mens Fredensborg By i højre grad er bolig- og arbejdskraftopland til bl.a. Hillerød, Helsingør og Allerød. En tendens som forventes forstærket, når det nye superhospital i Hillerød med mange nye arbejdspladser står færdigt.

Kommunen har siden 2010 oplevet en konstant vækst i befolkningstallet og dermed efterspørgsel på boliger. Befolkningstallet er i perioden vokset med ca. 1800 borgere til 41.000 indbyggere i 2021. En vækst som forventes at fortsætte de kommende år, så der i 2032 er 43.421 borgere. Samtidig med befolkningstilvæksten forventes en markant demografisk ændring med en stigning på 1.985 borgere i aldersgruppen +80 år, svarende til en stigning på godt 95 %. Ligeledes forventes aldersgruppen på 25-39 år at stige med 520 borgere, svarende til en stigning på godt 10 %. Parallelt med den demografiske udvikling forventes en udtydning i boligerne, dvs. at der gennemsnitligt vil bo færre i hver husstand. Således forventes et fald fra 2,3 personer pr husstand i 2021 til 2,1 personer i 2032.

Med kommunens boligpolitik tilstræbes en variation i boligudbuddet, der modsvarer nye livsmønstre og forskellige livssituationer. Borgernes stigende levealder og nye familiemønstre, hvor flere bor alene, er afgørende forhold i planlægningen. Et varieret boligudbud til alle befolkningsgrupper er grundlaget for en afbalanceret befolkningsudvikling og dermed også grundlaget for at bevare og udvikle kommunens institutioner, foreningsliv, erhvervsliv mv. Det er derfor en forudsætning at boligudbuddet øges de kommende år, så boligmassen modsvarer nye efterspørgselsmønstre. Fredensborg Kommune har derfor som mål, at der planlægges for 200 nye boliger årligt de kommende år.

Planlægningen for 200 boliger om året skal sikre kommunen mulighed for en robust og balanceret udvikling af boligmulighederne i kommunen. Byrådet har med vedtagelsen af sin første Boligpolitik i 2020 vedtaget, at der skal sikres boliger til alle generationer. Med et faldende antal beboere per husstand og med en stærkt stigende andel af ældre i kommunen er der behov for at planlægge for flere boliger årligt end hidtil.

En væsentlig del af de nye boliger skal opføres centralt i bysamfundene, da det er med til at skabe liv og tryghed. Kommunen er allerede langt i planlægningen for storstilet byomdannelse i både Nivå og Humlebæk bymidter, ligesom en helt ny bydel i Kokkedal er under planlægning. Ved at prioritere og investere i fortætning og byomdannelse i de stationsnære områder i Nivå og Humlebæk og udbygning af en ny bymidte i Kokkedal, balanceres behovet for nye boliger uden at sætte kommunens grønne og rekreative kvaliteter under pres.

Kommunen opgør hvert år sit boligprogram for de kommende 11 år. Boligprogrammet er baseret på de arealer og planer, der er kendte på tidspunktet for udarbejdelsen og indeholder derfor ikke projekter, der først på et senere tidspunkt besluttes planlagt for.

I Fredensborg Kommune er der efterhånden et stærkt begrænset omfang af perspektivarealer til fremtidig byudvikling. Kommunens boligprogram er derfor ikke et udtryk for, hvor mange boliger kommunen ønsker at der opføres, men mere et udtryk for det mulige.

I kommunens boligprogram 2021 forventes i perioden 2022 til 2031 realiseret minimum 1400 nye boliger, svarende til gennemsnitligt 140 boliger årligt. Ses der alene på perioden 2022 til 2027 forventes der bygget i gennemsnit 180 boliger årligt. Hovedvægten af boligerne forventes realiseret i kystfingerbyerne Nivå (717 boliger), Kokkedal (312 boliger) og Humlebæk (224 boliger). I det øvrige hovedstadsområde forventes bygget 132 boliger i Fredensborg By og i landområdet 19 boliger. Udviklingen er således i overensstemmelse med Fingerplanens målsætning om, at byvækst koncentrerer sig i Fingerbyen.

Boligprogram 2021 - Fredensborg Kommune

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Humlebæk	8	16	0	30	30	30	30	30	30	30
Nivå	109	83	69	100	107	95	72	45	20	20
Kokkedal	10	34	45	65	50	28	20	20	20	20
Fredensborg	25	54	34	19	0	0	0	0	0	0
Landområdet	11	7	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	160	194	148	214	187	153	122	95	70	60

Boligprogrammet dækker over igangværende boligprojekter - små og store udviklingsprojekter, som er under planlægning, eller hvor der er konkrete ønsker til at igangsætte planlægning.

Med udgangspunkt i de kendte planer og projekter forventes det, at der i perioden 2022 til 2031 fortrinsvis bygges etageboliger (800 boliger) efterfulgt af rækkehuse (565 boliger) og parcelhuse (13 boliger). Hvilket skal ses i sammenhæng med det stigende antal seniorer og enlige.

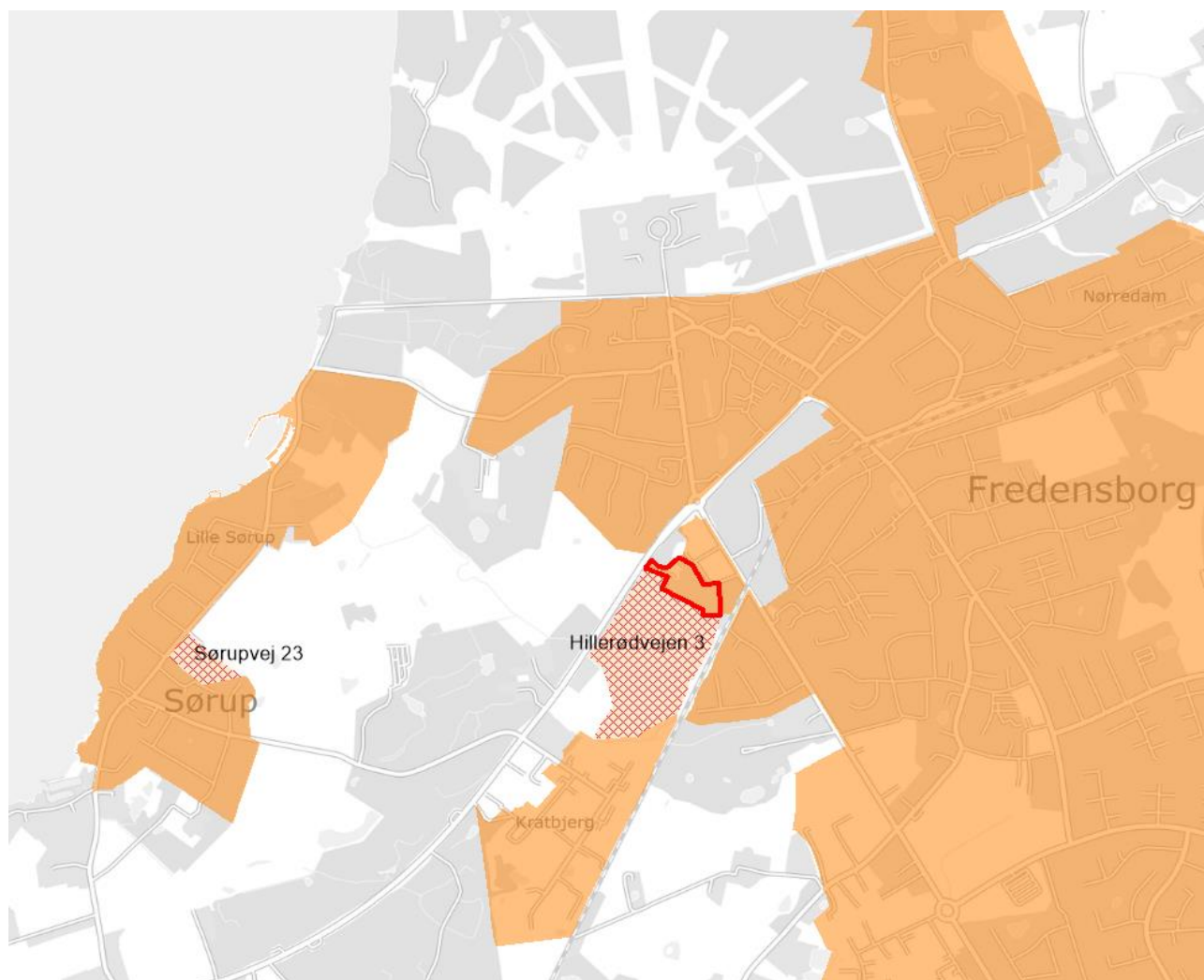
Kommuneplan 2021 skal sikre det politisk besluttede mål om at planlægge for 200 boliger om året, så der kan tilvejebringes boliger til alle generationer i kommunens bysamfund. Kommuneplanen skal derfor sikre den fortsatte byvækst, og modsvare den demografiske udvikling og efterspørgsel på boliger i kommunen de kommende 12 år.

I Fredensborg Kommune betyder Fingerplanen, at det i Nivå, Kokkedal og Humlebæk ikke er muligt at inddrage nye arealer til byvækst bortset fra enkelte mindre afgrænsede landområder ved Nivå og Kokkedal. I de kommende år er der derfor fortsat fokus på fortætning i eksisterende byområder, men der er også behov for lokal byvækst i Fredensborg By, som ikke rummer samme muligheder for fortætning af den eksisterende by som Nivå, Humlebæk og Kokkedal, og dermed mulighed for at imødekomme den stigende efterspørgsel på senioregnede boliger og mindre boliger til enlige med central beliggenhed. Det fremgår også af kommunens boligprogram, at der allerede i 2025 vil være udfordringer med arealer, der kan opføres boliger på i Fredensborg By.

Fredensborg Kommune ønsker på denne baggrund at udlægge to nye arealer til byvækst af lokal karakter i tilknytning til byområdet Fredensborg By og Sørup. Arealerne indgik i Planstrategi 2032 som arealer der ønskes inddraget til byvækst. For begge arealer gælder, at der foreligger konkrete ønsker for udvikling af fællesskabsorienterede boformer.

Nye byudlæg til boliger

De to arealer, som inddrages i byområdet er den del af ejendommen Petersholm (Hillerødvejen 3), der ligger i landzone samt landejendommen Sørupvej 23. Arealerne fremgår af kort.



Ejendommen Petersholm, Hillerødvejen 3

Petersholm består af en nordlig del (markeret med rød linje) beliggende i byområdet og en tilhørende park beliggende i landområdet syd for (skraveret areal). Arealet er centralt beliggende tæt på Slotsgade og den historiske bymidte i Fredensborg. Syd for parken ligger erhvervsområdet Kratbjerg, hvor der er trinbræt til lokalbanen Lille Nord. Den nordlige del af ejendommen er i dag udlagt til erhverv i kommuneplanen, men planlægges omdannet til boligformål, som en del af en samlet plan for udvikling af den samlede ejendom til nyt boligområde.

Sørupvej 23

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom beliggende lige uden for Sørup Landsby, som er del af det samlede byområde i Fredensborg. Ejendommen ønskes omdannet til seniorbofællesskab.

Som det fremgår af skema nedenfor udgør det samlede areal, som i Kommuneplan 2021 udlægges til ny byvækst til boliger i alt ca. 103.000 m², svarende til ca. 152 boliger.

Nye byudlæg til boliger

Placering	Areal (m ²)	Antal boliger	Boligtype
Hillerødvej 3	90.800	120	Rækkehuse

Nye byudlæg til boliger

Placering	Areal (m²)	Antal boliger	Boligtype
		10	Enfamiliehuse
Sørupvej 23	12.200	22	Klyngehuse
I alt	103.000	152	

Redegørelse for boligudbygning

I henhold til Planlovens § 11a skal kommuneplanen udlægge nye arealer til byzone for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år. Der skal imidlertid kunne redegøres for, at rummeligheden i den gældende kommuneplan ikke er tilstrækkelig til at imødekomme den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år.

En nærmere redegørelse for bolig- og befolkningsudvikling, eksisterende restrummelighed til boliger samt behov for arealer til nye boliger, fremgår af redegørelsen for byvækst, der kan tilgås via dette link.

Nyt byudlæg til erhverv

Kommuneplan 2021 fastlægger kommuneramme for nyt erhvervsområde ved Teglbuen 1 i Nivå til transport- og distributionserhverv, ved de muligheder der er givet i Fingerplan 2019. Arealet er i Fingerplan 2019 udpeget som egnet til transport- og distributionserhverv og indgår som afgrænset landområde i Det ydre storbyområde. I afgrænsede landområder, kan der udlægges ny byzone, når det følger planlovens regler om byvækst og i øvrigt respektere overordnede interesser. Den konkrete overførsel af arealet fra landzone til byzone sker ved udarbejdelse af lokalplan.

Den videre planlægning

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

Andre myndigheder

Bolig- og Planstyrelsen

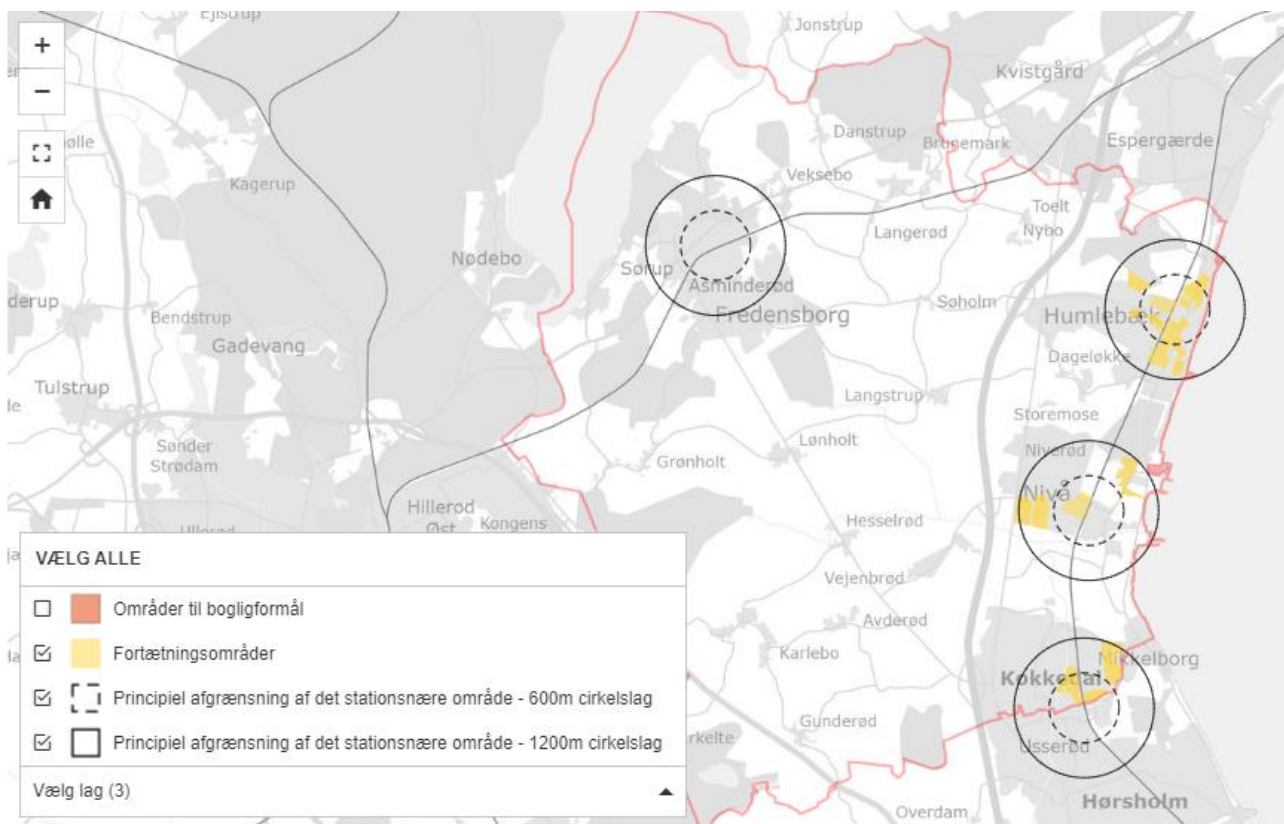
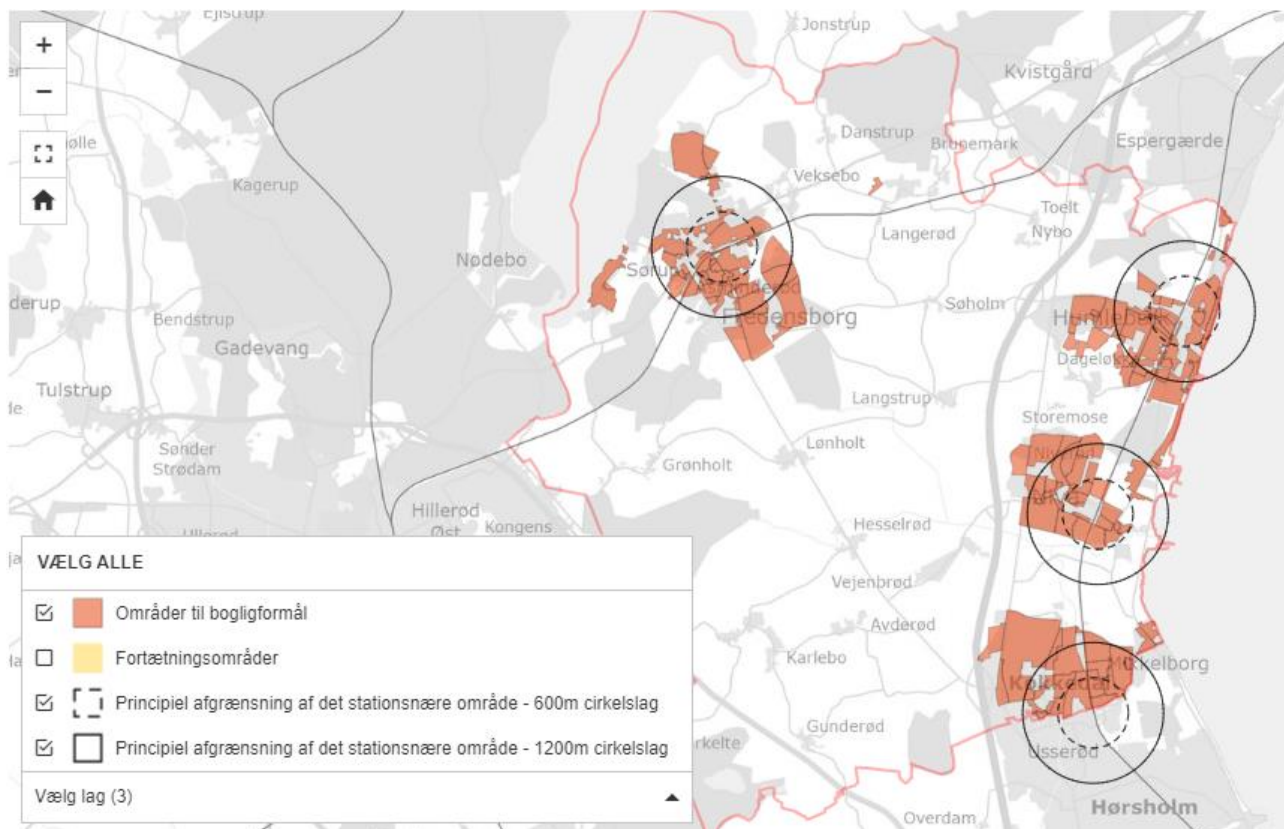
Fingerplan 2019 er som landsplandirektiv bindende for kommunen, og staten spiller dermed en meget direkte rolle i afgrænsningen af byområdet.

Lovgrundlag

Planloven

Boliger i byområdet

Fredensborg Kommune er en attraktiv bosætningskommune, hvor man bor i naturskønne omgivelser tæt på hovedstaden. Kommunen består af fire næsten lige store bysamfund, hvor hver by har sin egen identitet og kendetegn. Byerne er dog tæt forbundet, hvilket giver mulighed for at have glæde af hele kommunens mange tilbud og kvaliteter. Fredensborg Kommune tilstræber, at kommunen rummer et varieret boligudbud, der harmonerer med forskellige levemønstre og livssituationer, hvor der er mulighed for at indgå i fællesskaber, tilgå gode opholdsarealer og grønne områder samt anvende den kollektive trafik.



Områder til boliger

Områder til boligformål fremgår af retningslinjekortet.

1. Nye boligområder skal placeres i byzone i eksisterende bysamfund eller i direkte tilknytning hertil. Eksisterende boligområder i de fire bysamfund Fredensborg, Humlebæk, Nivå og Kokkedal fremgår af retningslinjekortet.

Nye boligområder

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.
3. Ved planlægning af nye boligområder skal det sikres:
 - At der både er adgang til kvalitetsfulde opholdsarealer i det nære miljø omkring boligerne og til større grønne områder tæt ved bydelen.
 - At området er udformet, og der anvendes materialer som sikrer, at det er tilgængeligt for alle, også seniorer og handicappede.
 - At udendørs fri- og opholdsarealer udformes under hensyn til lokal afvanding af regnvand.
 - At beplantning, belysning, inventar, udsyn og åbenhed bidrager til trygge udendørs fri- og opholdsarealer.
 - At bebyggelsen placeres under hensyn til eventuelle særlige landskabelige og/eller biologiske værdier i områderne.
 - At samspillet mellem bebyggelsens arkitektoniske udtryk og omgivelser analyseres, således at de stedlige kvaliteter i videst muligt omfang bevares.
 - At bebyggelsen, hvor det er muligt, er med til at understøtte og formidle den lokale stedsidentitet.
4. Nye boligområder skal som udgangspunkt planlægges med varierede boligtyper og boligstørrelser.
5. I områder fastlagt til boligformål kan der efter en nærmere planlægning tillades kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, fælleshus, varmecentral og lignende.

Mindste grundstørrelser

6. For boligområder, hvor der ikke er lokalplan eller byplanvedtægt, som fastlægger bestemmelser om mindste grundstørrelser gælder følgende:
 - Grundstørrelsen for enfamiliehuse må ikke blive mindre end 700 m².
 - Grundstørrelsen for hver boligenhed i et tofamilie-/dobbelthus må ikke blive mindre end 600 m².

Stationsnære områder

7. Indenfor de stationsnære områder må omdisponering af arealanvendelse generelt ikke føre til en mere ekstensiv anvendelse end hidtil, og ny større boligbebyggelse kan som hovedregel kun etableres som tæt/lav boliger og etageboliger.

Fortætningsområder

Områder til fortætning fremgår af retningslinjekortet.

8. Der udpeges fortætningsområder indenfor de stationsnæreområder i Kokkedal, Nivå og Humlebæk. I disse områder kan der ske en mere intensiv arealudnyttelse ved fortætning af boligbebyggelse. Fortætningsområderne omfatter bymidterne i Nivå og Humlebæk. Yderligere udpeges fortætningsområder i de eksisterende stationsnære boligområder.

Mindstegrundstørrelsen i fortætningsområderne for enfamiliehuse og tofamilie-/dobbelthuse fastsættes som følger:

- 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.

Bofællesskaber og senioregnede boliger

9. Til boliger, der opføres eller indrettes til kollektivboliger, seniorbofællesskaber eller andre former for bofællesskaber skal indrettes fællesareal, der, som udgangspunkt, svarer til mindst ti procent af det samlede etageareal.
10. Senioregnede boliger skal have niveaufri adgang og skal som udgangspunkt placeres med god tilgængelighed til offentlig transport og indkøbsmuligheder.

Redegørelse Boliger i byområdet

Formål med retningslinjerne

Retningslinjerne for boligområder skal sikre, at den fremtidige boligudbygning sker hensigtsmæssigt i forhold til eksisterende byområder, byfunktioner og infrastruktur. De skal være med til at sikre, at der er en varieret boligsammensætning, boliger til alle aldersgrupper og livssituationer, samt at boligudbuddet er tilpasset udviklingen i befolkningssammensætningen. I denne planperiode har Byrådet en målsætning om, at der skal etableres flere etageboliger og tæt-lav boliger for at imødekomme det stigende behov for senioregnede boliger.

Retningslinjerne skal også sikre, at disponeringen for de enkelte boliger og boligområder sker på en bæredygtig måde med fokus på at bevare og styrke den lokale 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.

Fortætning af udpegede områder

Ud fra et bæredygtighedshensyn bør udbygning af bysamfundene ske ved fortætning og i mindre grad ved udvidelse. Fingerplan 2019 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 går, cykler og/eller benytter 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.

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

Humblebæk til mulig boligfortætning. Fortætning kan ske enten ved indretning af flere boliger i en bestående villaejendom, ved ny opførelse af dobbelthuse eller ved udstykning.

I bymidterne er de største potentialer for fortætning. Her kan fortættes på baggrund af konkrete projektovervejelser og helhedsbetragtninger, der viser en forbedring af bymiljøet. Her kan boligbyggeri dække et lokalt behov for andre boligtyper end familieboliger f.eks. senioregnede boliger og ungdomsboliger og samtidig tilføre bymidterne nye aktiviteter og mere liv uden for forretningernes åbningstid. Det er med til at skabe tryghed. Fortætning kan ske ved etageboliger evt. med butikslokaler, serviceerhverv og andre publikumsorienterede funktioner i stueetagen og ved byhuse i flere etager.

Andre myndigheder

Bolig- og Planstyrelsen

De statslige interesser fokuserer ikke specifikt på den boligmæssige udbygning men mere generelt i forhold til byvækst i henhold til hovedprincipperne i Fingerplanen 2019, jf. afsnit om Byområderne.

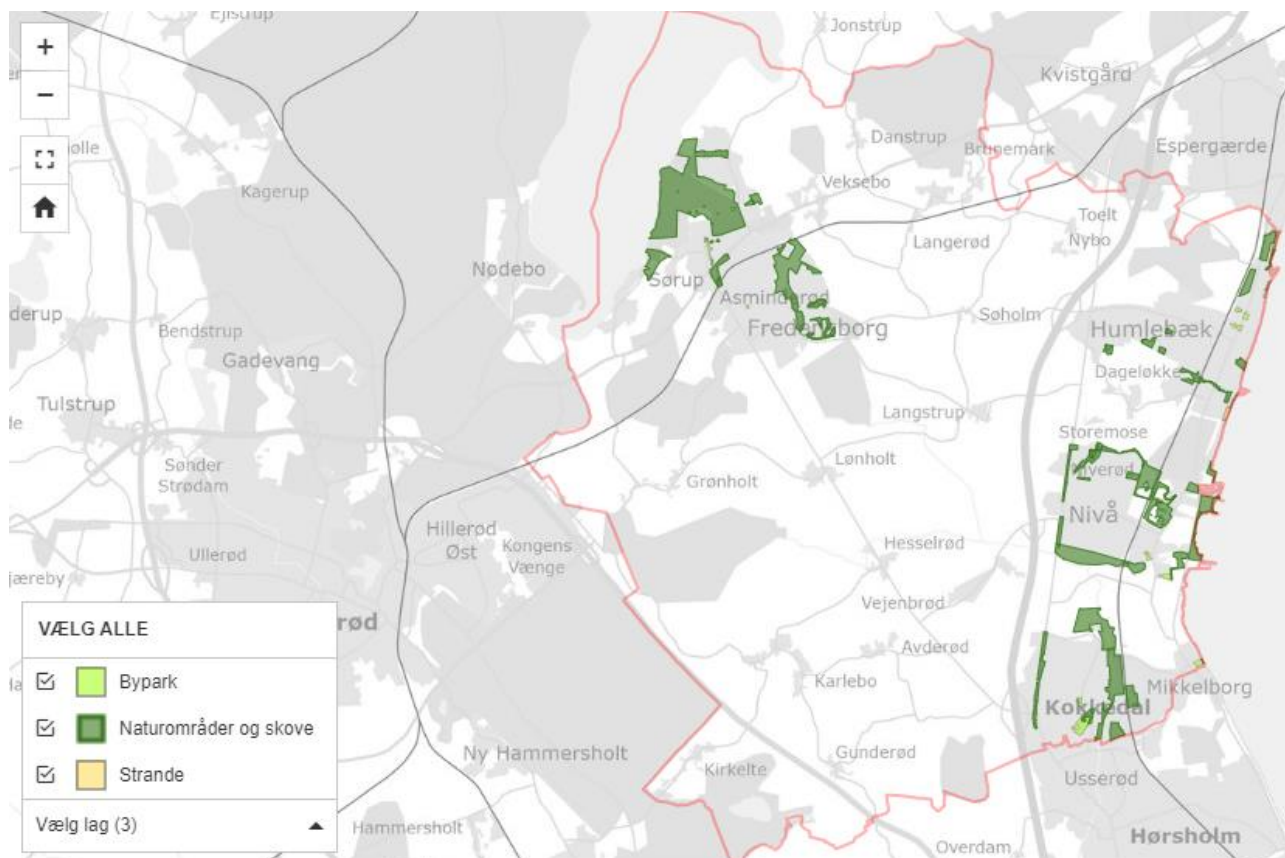
Lovgrundlag

Retningslinjerne for 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.

Grønne områder

De grønne områder er en bred betegnelse for grønne, rekreative anlæg og naturprægede områder i den bymæssige bebyggelse i og omkring byzonen.

Fredensborg Kommune er en "grøn" kommune. Kommunens fire bysamfund 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.



Bolignære grønne områder

De bolignære grønne områder fremgår af retningslinjekortet.

1. De Kommunale grønne områder og private områder med offentlig karakter afgrænses indenfor følgende kategorier:
 - Byparker
 - Naturprægede grønne områder og skove
 - 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

2. Ved udarbejdelsen af lokalplaner for nye større boligbebyggelser og boligområder skal det sikres, at der i tilknytning til boligerne etableres attraktive og udfordrende friarealer og grønne områder. Der skal etableres aktivitetsområder som appellerer til leg, boldspil og anden fysisk aktivitet samt socialt samvær.

Planlægningen bør som hovedregel sikre:

- At der i bydelen, max 400 meter fra boligområdet, er adgang til et større natur-, park- og/eller grønt aktivitetsområde.
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

4. I planlægningen af grønne områder og friarealer skal der arbejdes for størst mulig variation og mangfoldighed i plante- og dyreliv, ligesom der skal tages vidtgående hensyn til eksisterende flora og fauna.
5. I planlægningen skal der arbejdes for, at der, bortset fra egentlige parkanlæg, plantes til med 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.

Klimatilpasning

6. Grønne områder og friarealer skal planlægges med henblik på afhjælpning af problemer med håndtering af øgede nedbørsmængder forårsaget af klimaforandringer. Se også retningslinjerne for Klimatilpasning.

Redegørelse Grønne områder

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. Områder med 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, forståelse for naturens mangfoldighed, mulighed for fysisk udfoldelse og socialt samvær. Se også generelle rammebestemmelser for friarealer.

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 plant- og 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 gener 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. Grønne områder og friarealer i tilknytning til boligbebyggelse har stor betydning for en bæredygtig afvanding. Ved at indtænke afvandingsløsninger, 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. Løsninger til håndtering af vand kan designes til en multifunktionel anvendelse. I tørre perioder kan de f.eks. benyttes som aktivitets- og opholdselementer og i regnfulde perioder fungerer de som forsinkelsesbassin.

Den videre planlægning

Byrådet ønsker ved byomdannelsesprojekter 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.

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.

Afledning af regnvand lokalt vil være et virkemiddel til håndtering af øgede og mere intensive regnmængder. I forbindelse med lokalplanlægning og ved udbud vil Byrådet som udgangspunkt stille krav om udformning af arealer til forsinkelse, fordampning og evt. nedsivning af regnvand.

Andre myndigheder

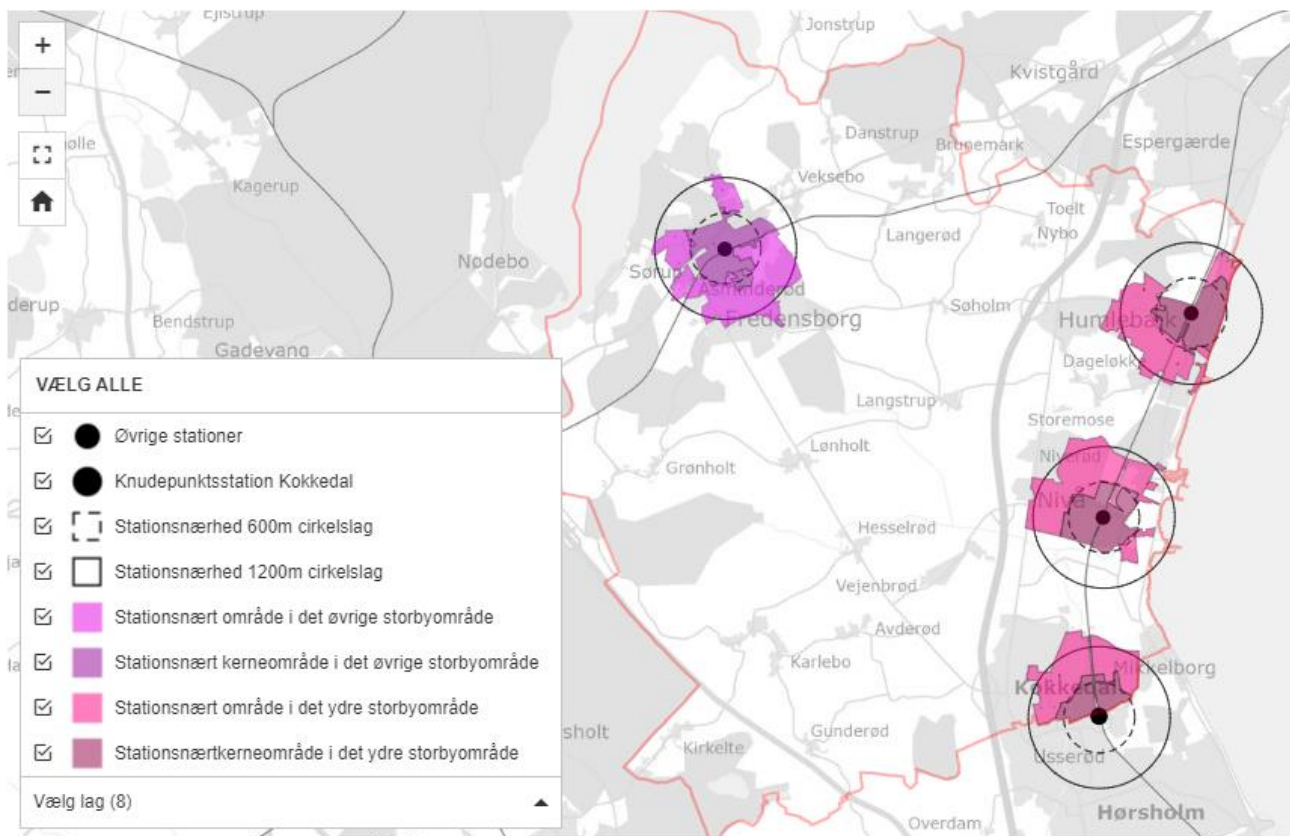
Miljøstyrelsen vejleder kommuner, borgere og virksomheder i arbejdet med klimatilpasning. Vejledning og infomaterialer kan tilgås via linket klimatilpasning.dk.

Lovgrundlag

Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 10. giver mulighed for at optage bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer.

Stationsnærhed

I Fredensborg Kommune findes en station i hver af de fire hovedbyer. For hver af de fire stationer fastlægges stationsnære områder og stationsnære kerneområder i henhold til Fingerplan 2019. Inden for disse områder gælder et stationsnærhedsprincip, der betyder, at besøgsintensive bymæssige aktiviteter skal placeres inden for de stationsnære områder, hvor der er god tilgængelighed til den kollektive trafik. Fredensborg Station indgår dog ikke i det overordnede banenet og er derfor som udgangspunkt ikke omfattet af Fingerplanens regler for de stationsnære områder. Fredensborg Kommune ønsker imidlertid, at stationsnærhedsprincippet som udgangspunkt også skal anvendes som planlægningsprincip i Fredensborg by.



Stationsnære kerneområder og stationsnære områder

Afgrænsning af de stationsnære områder fremgår af retningslinjekortet.

- Der fastlægges stationsnære kerneområder og stationsnære områder omkring kystbanestationerne Humlebæk, Nivå og Kokkedal, og lokalbanestationen Fredensborg.
De stationsnære kerneområder afgrænses med en radius på 600 m fra stationen og de stationsnære områder afgrænses med en radius på 1200 m fra stationen. Afgrænsningerne af stationsnære kerneområder og stationsnære områder fremgår af retningslinjekort.

Stationsnærhed – Kystbanen

- Større byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter – f.eks. store kontorbygninger og hotel- og kongrescentre med mange daglige brugere – skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder. Større offentlige institutioner kan placeres uden for de stationsnære områder, såfremt at institutionen overvejende betjener kommunens borgere.
- Ved planlægning for kontorbyggeri eller andet arealintensivt erhvervsbyggeri større end 1.500 etagemeter 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 tilsvarende trafikale effekter som ved en lokalisering inden for kerneområdet.
- Stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.
- Større byfunktioner af regional karakter skal fortrinsvist lokaliseres stationsnært ved knudepunktstationen Kokkedal.

Stationsnærhed – Lokalbanel

6. Byfunktioner, som har en intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for kerneområdet.
7. Der kan ikke planlægges for kontorbyggeri o.lign. der er større end 1.500 etagemeter.
8. Stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Se endvidere boligbyggeri i de stationsnære områder se afsnittet Boliger i byområdet.

Redegørelse Stationsnærhed

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 indenfor 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 bebyggelsesstruktur.

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

Fingerplan 2019

I Fingerplan 2019 fastlægges bestemmelser for de stationsnære områder og de stationsnære kerneområder. Dette omfatter stationerne i Kokkedal, Nivå og Humlebæk, men ikke Fredensborg Station, da stationen ligger uden for fingerbystrukturen og ikke indgår i det overordnede banenet bestående af S-banerne, Kystbanen, Vestbanen, Øresundsbanen, metroen og letbaner. Kommuneplan 2021 fastlægger dog, at Fingerplanens princip om at intensive byfunktioner skal placeres stationsnært, også skal gælde som planlægningsprincip for Fredensborg by.

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 borgere 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 knudepunktstationerne.

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, 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 pendlernes 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/fra stationerne på 600 m.

De stationsnære områder afgrænses med udgangspunkt i principielle 1.200 m cirkelslag fra stationerne. Den konkrete afgrænsning afhænger af de bymæssige sammenhænge samt af vej- og trafikstrukturen i området. Derfor kan den konkrete afgrænsning afvige fra det principielle cirkelslag.

Knudepunktsstationer

Hvor banerne i byfingrene skærer de regionale tværforbindelser (S-busser og andre regionale busser), er de pågældende stationer på banerne udpeget som knudepunktsstationer af særlig trafikale 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.

Andre myndigheder

Bolig- og Planstyrelsen

Staten har i Fingerplan 2019 fastlagt principperne for stationsnærhed.

Fingerplan 2019 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 tilbringerservice 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 der maksimalt anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhvervsbyggeri. Det svarer til, at der i de stationsnære områder højst må anlægges 2 parkeringspladser for hver 3 ansatte. Normen er fastlagt således, at der ved lokaliserings i det stationsnære kerneområde erfaringsmæssigt vil være parkeringspladser til dem, der, på trods af god tilgængelighed med kollektiv transport, vælger at benytte bil i den daglige pendling

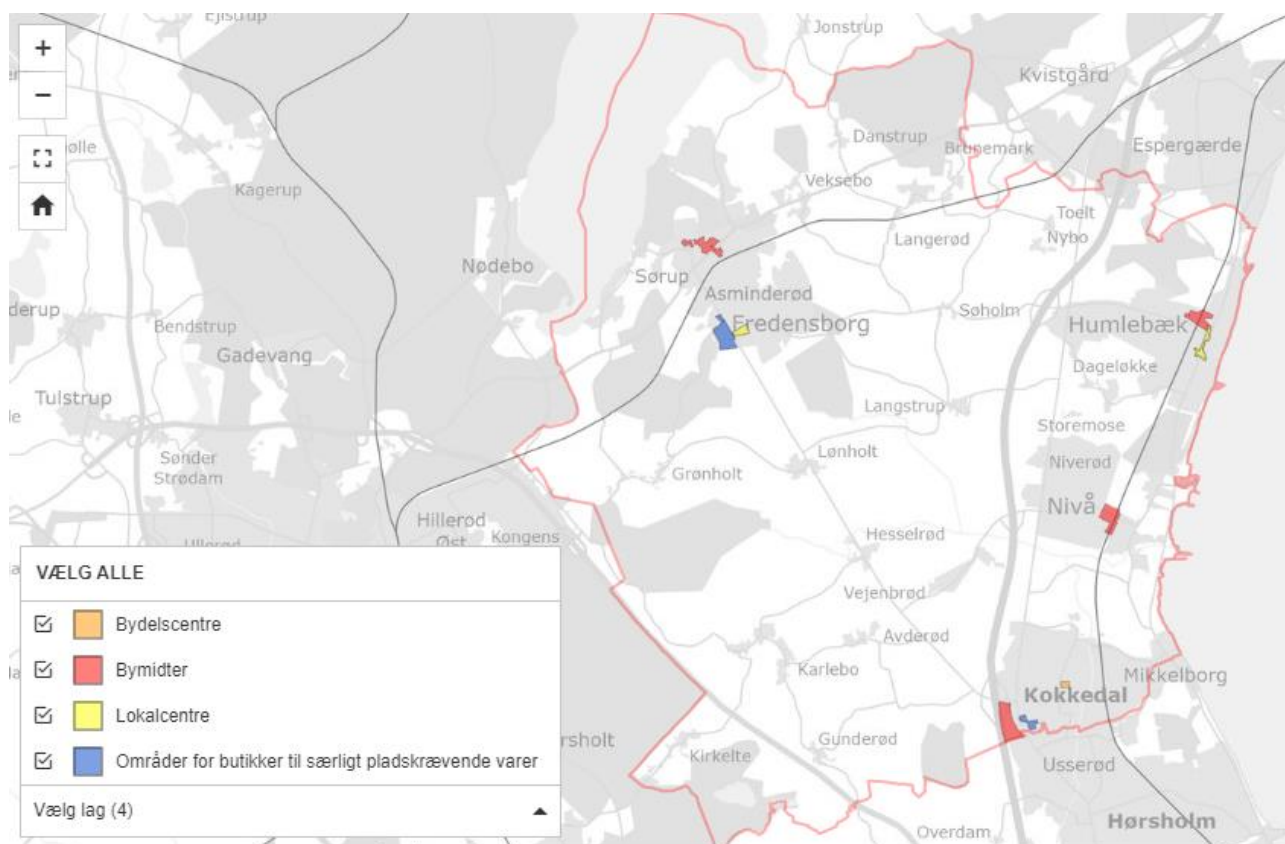
Lovgrundlag

Planloven

Fingerplan 2019

Centerstruktur

Kommunens centerstruktur består af bymidter, bydelscentre, lokalcentre og enkeltstående butikker samt særligt pladskrævende varer. Fredensborg, Humlebæk og Nivå har hver en bymidte. Bymidterne er et omdrejningspunkt for byer og har central og stationsnær beliggenhed. Kommunen har i 2021 udlagt en ny bymidte i Kokkedal, ved rådhuset og Cirkelhusgrunden syd for Donse Å. Hertil har kommunen ét bydelscenter i Kokkedal – Holmegårdscentret.



Centerstruktur

1. Områder til centerformål skal ligge indenfor byområdet. Det enkelte områdes størrelse skal modsvarer dets funktion, opland og vækstramme.
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.
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.
4. Kommunens centerstruktur består af:
 - Bymidter
 - Bydelscentre
 - Lokalcentre og enkeltstående lokalbutikker
 - Områder til særligt pladskrævende varer
5. Nye butikker og andre byfunktioner skal så vidt muligt placeres i bymidter og bydelscentre.
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

7. Det centrale Fredensborg er udlagt som bymidte.
Det centrale Humlebæk, det centrale Nivå og et område ved rådhuset i Kokkedal er udlagt som bymidter.

Bydelscentre

8. Holmegårdscentret i Kokkedal udlægges som bydelscenter.

Lokalcentre

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

10. Følgende områder fastlægges til pladskrævende varer:
 - Et område ved Højvangen i Fredensborg.
 - Et område ved Præstemosevej i Fredensborg.
 - Et område ved Kokkedal Industripark.

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

Afgrænsning

12. Bymidter, bydelscentre, lokalcentre og områder til særligt pladskrævende varer afgrænses som vist på retningslinjekortet.

Rammer for detailhandel

13. Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål fastsættes som angivet i nedenstående tabel. Kokkedal bymidte er opdelt i en nordlig og sydlig del. Den nordlige del af bymidten refererer til området nord for Donse Å, mens den sydlige del af bymidten refererer til området syd for Donse Å.

	Samlet (m ²)	Dagligvare (m ²)	Udvalgsvarer (m ²)
Fredensborg Bymidte	20.000	-	-
Humblebæk Bymidte	20.000	-	-
Nivå Bymidte	20.000	-	-
Kokkedal Bymidte Nord	6500	6000	500
Kokkedal Bymidte Syd	26.000	1000	25.000
Bydelscenter	5000	-	-
Lokalcenter	3000	-	-

14. For områder til særligt pladskrævende varer fastsættes følgende maksimale bruttoetageareal til butiksformål:
- 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.
15. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål indbefatter eksisterende butikker og de resterende byggemuligheder i gældende lokalplaner.

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 butiksformål

Butiksstørrelser

15. Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til bruttoetagearealet angivet i nedenstående tabel. Efter planloven kan der tillægges op til 200 m² til personalekantine, personaletoaletter, personalefitness-faciliteter og personale-pauserum til den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker.

	Dagligvare (m ²)	Udvalgsvarer (m ²)
Fredensborg Bymidte	3500	2000
Humblebæk Bymidte	3500	2000
Nivå Bymidte	3500	2000
Kokkedal Bymidte Nord	5000	2000
Kokkedal Bymidte Syd	250	12.000
Bydelscenter	1500	500

Den minimale butiksstørrelse fastsættes til bruttoetagearealet angivet i nedenstående tabel.

	Dagligvare (m ²)	Udvalgsware (m ²)
Kokkedal Bymidte Syd	-	1000*

*Dog med mulighed for etablering af op til fire udvalgswarebutikker på minimum 500 m² og fire udvalgswarebutikker på minimum 750 m².

16. I lokalcentre og for enkeltstående lokalbutikker fastsættes den maksimale butiksstørrelse til 1.000 m² bruttoetageareal.
17. 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.
18. 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.

Redegørelse Centerstruktur

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. Kommunen har i 2021 udlagt en ny bymidte i Kokkedal, ved rådhuset og Cirkelhusgrunden syd for Donse Å. Bymidten ligger ikke stationsnært, men ligger i tilknytning til det overordnede vejnet og har god bil- og bustilgængelighed med hyppige afgangene til Kokkedal St. Derudover er bymidten koblet på stinettet i Kokkedal, så der er god tilgængelighed for gående og cyklister.

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 er planlægningsarbejdet i gang med en omfattende omdannelse af butikscentrene. Planerne for omdannelse af butikscentrene indgår i udarbejdelse af helhedsplaner for Humlebæk og Nivå bymidter.

I Kokkedal er den nye bymidte ikke etableret fysisk endnu. Bymidten består af en nordlig og sydlig del som adskilles af Donse Å. I den nordlige del ligger eksisterende dagligvarebutikker og mindre udvalgswarebutikker og i den sydlige del planlægges der for større udvalgswarebutikker. Bymidten betjener primært Kokkedal og i mindre grad den nordlige del af Hørsholm med dagligvarer, mens bymidten forventes at betjene et større regionalt opland med udvalgsvarer.

Bydelscenter

Kommunen har ét bydelscenter i Kokkedal – Holmegårdscentret. Holmegårdscentret betjener Kokkedal og ligger centralt i forhold til bysamfundets boligområder, og der er god tilgængelighed for bløde trafikarter, da der er direkte adgang fra store boligområder uden, at trafikerede veje skal krydses. Holmegårdscentret 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.

Lokalcentre

Fredensborg og Humlebæk har hver et lokalcenter, hhv. Humlebækvej/Kongevejen i Fredensborg og Ny Strandvej/Torpenvej i Humlebæk. Sidstnævnte ligger i tilknytning til bymidten i Humlebæk og har med sin stationsnære placering god tilgængelighed for alle trafikarter. Lokalcentret i Fredensborg ligger i tilknytning til større veje og er koblet på stisystem for gående og cyklister. 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 lokalplaner for hhv. Kokkedal Industripark 3-7 og 6-8, der muliggør pladskrævende butikker.

Detailhandel

Cowi har i 2020 gennemført en analyse af detailhandlen i Fredensborg Kommune. Analysen i sin helhed har været offentligtgjort i forbindelse med vedtagelsen af et tematilæg til kommuneplanen om detailhandel i 2021. Der er 89 butikker i Fredensborg Kommune. Heraf er 39 dagligvarebutikker, 12 er beklædningsbutikker, 23 er øvrige udvalgsvarerbutikker og 15 er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Antallet af butikker er steget en smule i perioden 2014 – 2019 da der i 2014 var 85 butikker i kommunen.

Butikker og butiksareal i 2019 (antal / bruttoetageareal i m²)

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt
Fredensborg	14 / 5800	6 / 750	13 / 3050	5 / 4950	38 / 14.550
Humlebæk	13 / 4700	4 / 700	6 / 800	2 / 1650	25 / 7850
Nivå	5 / 1100	2 / 400	-	2 / 1950	9 / 3450
Kokkedal	7 / 4900	- / 550	4 / 2950	6 / 10.100	17 / 18.450
I alt	39 / 16.500	12 / 2400	23 / 6750	15 / 18.650	89 / 44.300

Den samlede omsætning i Fredensborg Kommune var ca. 1,1 mia. kr. i 2018 fordelt med ca. 825-840 mio. kr. på dagligvarer og ca. 250-270 mio. kr. på udvalgsvarer. Detailhandlen i oplandet til Fredensborg står for størstedelen af udvalgsvareomsætningen i kommunen, mens dagligvareomsætningen er mere ligeligt fordelt.

Omsætning i 2018 (ca. mio. kr.)

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt	Andel
Fredensborg	265-275	100-120		375-385	35 %
Humblebæk	205-215	35-45		245-255	25 %
Nivå	*	*	*	65-75	5 %
Kokkedal	295-305	85-95		385-395	35 %
I alt	825-840	50-60	200-210	1085-1095	100 %

* Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn. Omsætningen i Føtex er fordelt på hovedbrancher. Øvrig udvalgswareomsætning i butikker med SPV indgår i tabelle.

NB Tabellen angiver omsætning ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer i Fredensborg Kommune i 2018 fordelt på hovedbrancher og oplande.

Handelsbalancen

Handelsbalancen er udtryk for, hvor stor en andel af borgernes samlede udvalgswareforbrug handlen udgør. Handelsbalancen beregnes ved at dividere omsætningen i detailhandlen i oplandet med forbruget fra borgere bosiddende i oplandet. En handelsbalance over 100 % udtrykker, at detailhandlen tiltrækker kunder udefra, mens en handelsbalance på under 100 % udtrykker, at oplandet er underforsynet. I detailhandelsanalysen er handelsbalancen for såvel Fredensborg Kommune som de omgivende kommuner vurderet.

Handelsbalancen ekskl. nethandel for Fredensborg Kommune er ca. 47 %. Handelsbalancen for dagligvarer er ca. 63 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er 26 %. Tallene fortæller, at en meget stor del af kommunens borgere foretager deres indkøb i andre kommuner i regionen, primært Hørsholm, Hillerød, Helsingør, Lyngby og København.

Handelsbalancer i ca. % 2018

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Fredensborg	75	40	60
Humblebæk	65	15	45
Nivå	10-20	10	10-20
Kokkedal	80	30	60
I alt	64	26	47

Handelsbalancer i Fredensborg Kommune i 2018 fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer & oplande. Nethandlen er trukket ud af forbrugsgrundlaget i beregningen af handelsbalancerne.

I analysen vurderer Cowi, at handelsbalancen i Hørsholm Kommune i 2019 for dagligvarer var 96 % og for udvalgsvarer 125 %. For Helsingør Kommunen var handelsbalancen samme år 119 % og 123 % for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer. I Hillerød Kommune var den 114 % for dagligvarer og 149 % for udvalgsvarer.

Forbrugsgrundlag og arealbehov

Vurderingen af behovet for yderligere areal i Fredensborg Kommune er foretaget i detailhandelsanalysen fra 2020, og kan i hovedtræk beskrives ved:

- En vækst i forbruget som i perioden frem til omkring 2007, hvilket betyder vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.
- At væksten i nethandlen bliver mindre markant.
- At dagligvarehandlen i Fredensborg Kommune erobrer markedsandele.
- At beklædningsbutikker øger deres markedsandel lidt.
- At handel med øvrige udvalgsvarer i Fredensborg Kommune erobrer markedsandele som følge af en større udbygning, så der vil være balance mellem omsætning og forbrug.
- At omsætningen pr. m² er konstant i den eksisterende detailhandel og nye dagligvarebutikker, men højere i nye udvalgswarebutikker.
- At indbyggertallet stiger jf. befolkningsprognose 2020.
- En større udvikling af detailhandlen særligt inden for øvrige udvalgsvarer frem til 2031.
- At nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at ude-spisningen kun tiltager i begrænset grad.
- At væksten i nethandlen med udvalgsvarer fortsætter, men at vækstraten i nethandlen med udvalgsvarer aftager.

Areal til udvalgswarebutikker

Beregningerne i detailhandelsanalysen viser, at der samlet set vil der blive behov for en udvidelse af butiksarealet med op mod ca. 30.000 m² til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper under ét ekskl. forhandlere af motorkøretøjer. Det areal er der afsat plads til i forbindelse med udlægget af den nye bymidte i Kokkedal.

For det fremtidige regionale opland kan der beregnes en handelsbalance for udvalgsvarer på ca. 54 % i dag. Det vurderes, at udbygningerne de øvrige steder i regionen i kombination med udbygningen i Kokkedal bymidte, samlet set medføre en handelsbalance på ca. 82 %. Handelsbalancen på ca. 82 % udtrykker, at der vil være bedre balance mellem omsætning og forbrug i oplandet med den påtænkte udbygning, men at der fortsat vil være et underskud på handelsbalancen.

Areal til butikker med særligt pladskrævende varer

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper i Fredensborg Kommune står for godt 1/3 af den øvrige udvalgswareomsætning i kommunen. Det vurderes på den baggrund, at i størrelsesordenen 1/3 af behovet for yderligere øvrige udvalgswarebutikker i vil kunne imødekommes i form af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der også sælger øvrige udvalgsvarer.

Areal til dagligvarebutikker

Indbyggertallet i dagligvareoplandet, forventes at stige fra ca. 47.000 borgere til ca. 47.725 borgere i perioden 2019-2031. Med før oplyste forudsætninger vil det resultere i en stigning på i størrelsesordenen 100 mio. kr. i det årlige for-brugsgrundlag for dagligvarer svarende til et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 2.100 m².

Sammenhæng med kommuneplanens målsætninger

Formålet med retningslinjer for centerstrukturen er:

- 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.
- 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. Fremadrettet vil det betyde, at mindre ukoordinerede projekter undgås, da man skal op på et vist volumen for at kunne gennemføre yderligere butiksprojekter.

Planlægningen sikrer, at butikker primært placeres i tilknytning til de eksisterende byfunktioner i form af dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, privat og offentlig service mv., hvor der er i forvejen er kundestrømme og god tilgængelighed for de forskellige trafikarter. Placeringerne i tilknytning til boligområder medfører et lokalt kundegrundlag. Bymidternes geografiske udstrækning og den arealramme til detailhandelsformål de indeholder, er afstemt med bymidternes funktion og forbrugsgrundlaget i oplandet.

Etableringen af den nye bymidte i Kokkedal giver mulighed for indpasning af arealkrævende butikker, som f.eks. visse typer af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, hvilket kan bidrage til at understøtte kommuneplanens målsætning om at undgå "ukoordinerede" og "drypvis" projekter. Den nye udvalgswarehandel i Kokkedal bymidte forventes i høj grad at ville supplere den eksisterende udvalgswarehandel i Kokkedal og Hørsholm, mens muligheden for udvidelse af dagligvarehandlen vil bidrage til lokalområdets forsyning. Den nye detailhandel i Kokkedal vil derfor samlet set bidrage til et mere varieret butiksudbud.

Sammenhæng med kommuneplanens hovedstruktur

Kokkedal, Nivå og Humlebæk er beliggende i området, der i Fingerplanen er udpeget som det ydre storbyområde, mens Fredensborg er beliggende i det øvrige storbyområde. Kommuneplanen fastlægger, at Fredensborg Kommunes bystruktur, med fire nogenlunde lige store bysamfund, skal fastholdes.

Kommuneplanen fastlægger desuden, at byudviklingen skal ske indenfor et klart afgrænset byområde, der fastholdes i hele planperioden. Den klare grænse mellem by og land skal fortsat opretholdes, og ny spredt bymæssig bebyggelse, dvs. 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 indenfor eller i tilknytning til Fingerbyen. Samtidig skal kommuncentrenene være udgangspunkterne for den byudvikling, der skal sikre lokale udviklingsmuligheder også i det øvrige hovedstadsområde.

Placeringen af bymidter, bydelcenter og lokalcentre er i overensstemmelse med disse overordnede målsætninger for byudviklingen. Med udpegningen i 2021 af en bymidte i Kokkedal, har kommunen fået en centerstruktur, hvor Kokkedal er mere ligeværdig med de tre øvrige byer i Fredensborg Kommune. Samtidig sikrer minimumsbutiksstørrelsen i Kokkedal bymidte syd, at den nye detailhandel så vidt muligt supplerer detailhandlen i de øvrige byer.

Den videre planlægning

For at udnytte den forøgede detailhandelsramme i den nye bymidte i Kokkedal forudsætter det udarbejdelse af ny lokalplan. Lokalplanarbejdet er i gang.

Der er udarbejdet en helhedsplan for Nivå bymidte som skal udmøntes i to nye lokalplaner. Lokalplan for etape 1 er vedtaget, udarbejdelsen af lokalplan for etape 2 er i gang.

Der er udarbejdet en helhedsplan for Humlebæk bymidte som skal udmøntes i ny lokalplan. Lokalplanarbejdet er ikke påbegyndt endnu.

Andre myndigheder

Staten er myndighed i forhold til dele af planlovens bestemmelser om detailhandel samt landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. Se mere i afsnittet "lovgrundlag".

Lovgrundlag

Planlovens detailhandelsbestemmelser og landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet.

I planlovens detailhandelsbestemmelser fastsættes det, at arealer til butiksførmål skal udlægges i bymidter, og at der kan udlægges arealer til butiksførmål i bydelscentre i byer med over 20.000 indbyggere.

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 (håndfladen), ydre storbyområde (byfingre), grønne kiler og øvrige hovedstadsområde.

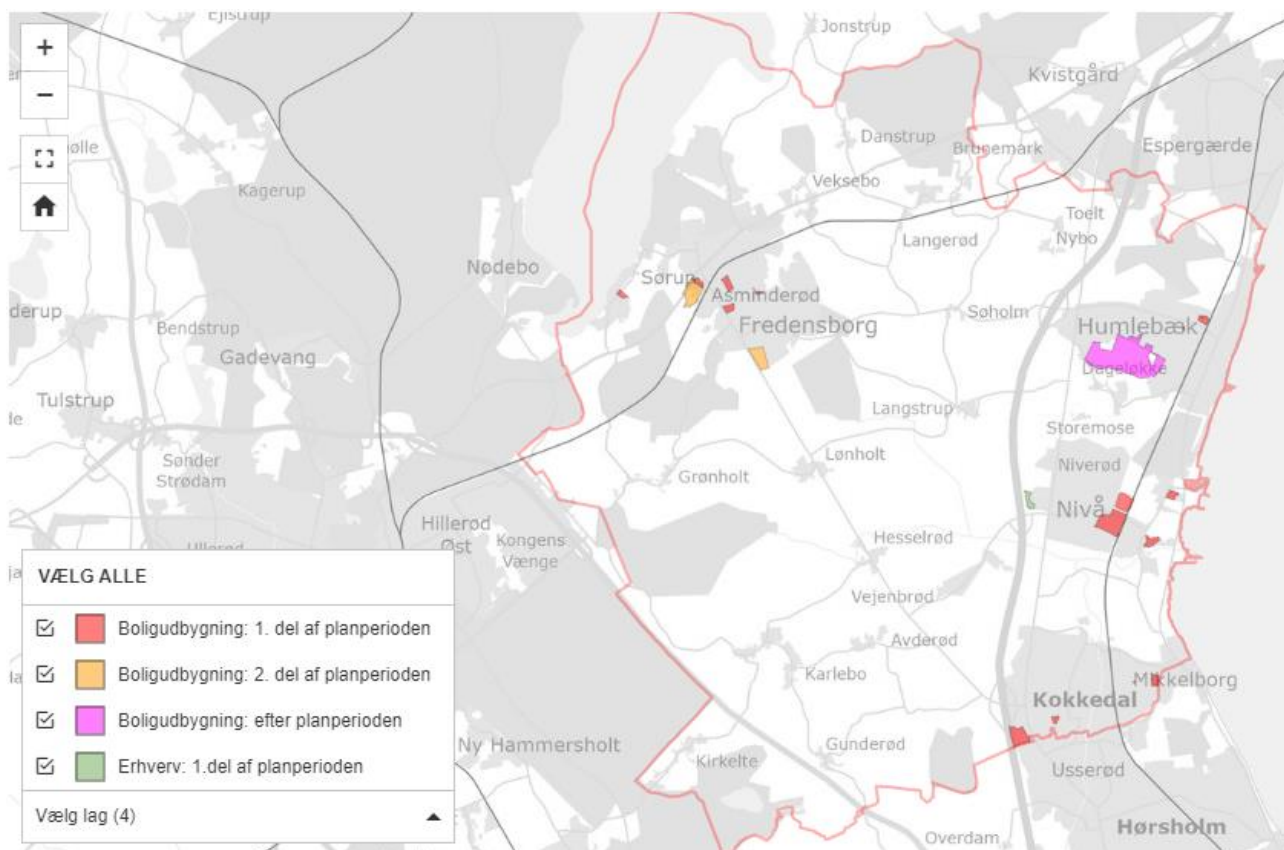
Direktivet fastlægger den overordnede placering bymidter i det ydre storbyområde. Det maksimale bruttoetageareal til butiksførmål i bymidter og bydelscenter fastsætter kommunen selv i kommuneplanen. Der kan ikke udlægges bydelscenter i det øvrige hovedstadsområde.

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

Hvis byrådet ønsker at ændre den eksisterende afgrænsning af bymidter og bydelscentre, skal dette ske ud fra en valgfri metode. Afgrænsningen skal ske med udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

Rækkefølgeplan

Der fastlægges rækkefølgebestemmelser for bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til byformål. Med rækkefølgeplanen angives, i hvilken rækkefølge udbygningen skal ske. 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.



Rækkefølgebestemmelser

Rækkefølge for udbygning af arealer fremgår af retningslinjekortet.

1. Der fastlægges følgende rækkefølgeplan for bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til boligformål for planperiodens første og anden halvdel:

Boliger	Område	1. del 2021-27	2. del 2027-33	Efter 2033
<i>Det øvrige hovedstadsområde (Fingerplan 2019)</i>				
Fredensborg				
	Petersholm 1. etape	X		
	Petersholm 2. etape		X	
	Sørupvej	X		
	Fredensborg Syd		X	
	Rosenvænget	X		

Boliger	Område	1. del 2021-27	2. del 2027-33	Efter 2033
	Båstrupvej	X		
Det ydre storbyområde (Fingerplan 2019)				
Humlebæk				
	Gammel Torpvej	X		
	Humlebæk Center	X		
	Humlebæk Syd			X
Nivå				
	Teglsøhuse	X		
	Nivå Bymidte 1. etape	X		
	Nivå Bymidte 2. etape	X		
	Stark, Stejlepladsvej 2	X		
	Egedalsvej	X		
	Ullerødgård	X		
	Drosselvænget	X		
	Kokkedal Bymidte	X		

2. Der fastlægges følgende rækkefølgeplan for bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til erhvervs formål for planperiodens første og anden halvdel:

Erhverv	Område	1. del 2021-27	2. del 2027-33	Efter 2033
Det ydre storbyområde (Fingerplan 2019)				
Nivå	Teglbuen	X		

Redegørelse Rækkefølgeplan

Formål med retningslinjerne

Rækkefølgebestemmelserne giver kommunen mulighed for til en vis grad at styre, hvor udbygningen skal ske og med hvilken hastighed. Sammen med kommunens boligprognose er rækkefølgebestemmelserne et af byrådets vigtigste redskaber til at sikre, at udviklingen i kommunen sker i en afpasset takt til udbygningen af infrastruktur, kollektiv trafik og offentlig service.

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.

Den videre planlægning

Rækkefølgeplanen kan ændres ved kommuneplantillæg f.eks. som følge af ønsker til byomdannelse og byfortætning, konjunkturændringer eller hensyn til kommunens økonomi (f.eks. afledte investeringsbehov til skole- og institutionskapacitet).

Andre myndigheder

Bolig- og Planstyrelsen

Rækkefølgebestemmelser fastsættes af kommunen. I henhold til Fingerplan 2019 skal rækkefølgebestemmelser for byudvikling af regional karakter i det ydre storbyområde dog fastlægges efter forudgående forhandling mellem Staten og kommunen.

Lovgrundlag

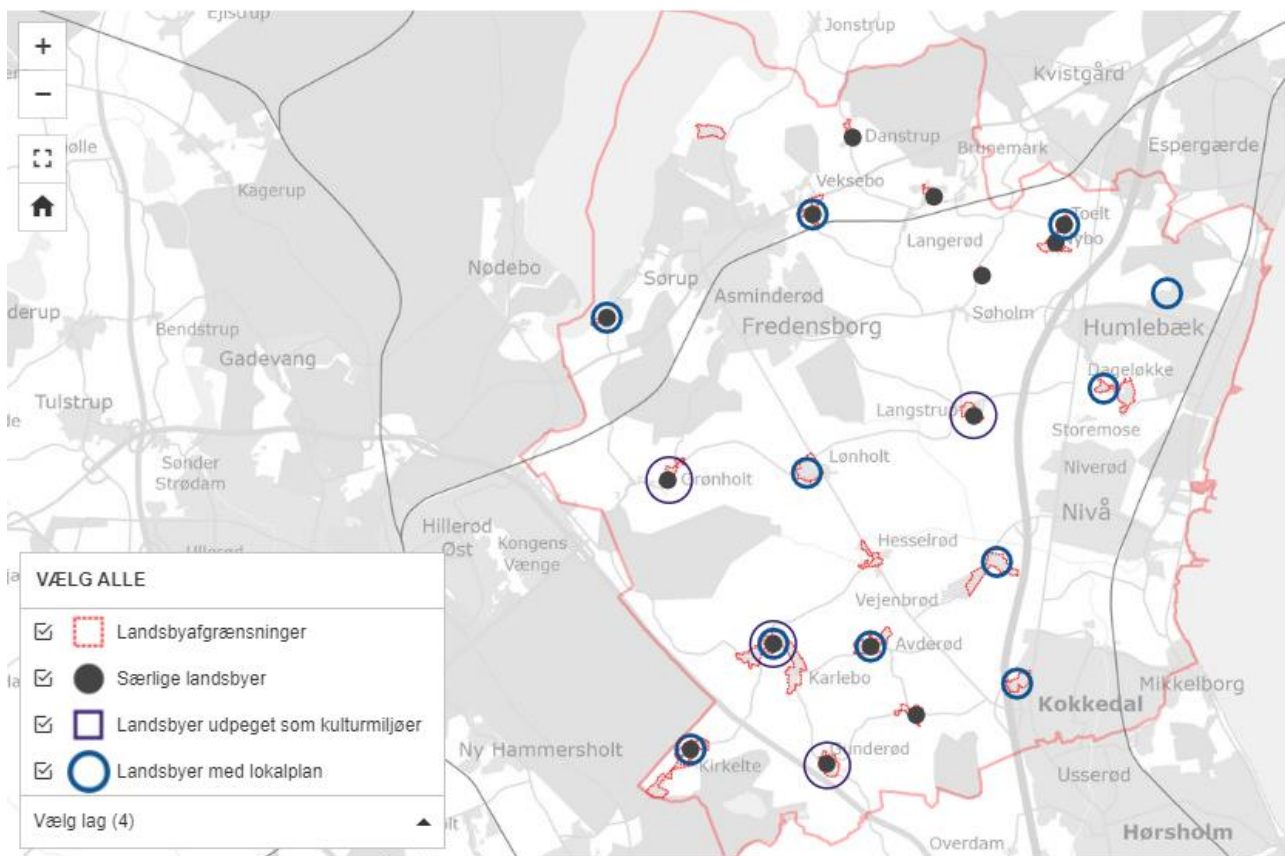
Planloven § 11 e, stk. 1

Landområdet

Landområdet ligger i landzone og er kendetegnet ved en række ældre landsbyer og mindre bebyggelser samt større natur- og landskabsområder, hvor kystkilerne binder landområdet sammen med Øresund. Landområdet kendes også for værdifulde landbrugsjorde og flere husdyrbrug – særligt heste ses i landsskabet.

Landsbyer

I Fredensborg Kommune er der 21 landsbyer, som alle har forskellige kvaliteter. Landsbyerne i kommunen er generelt velbevaret, og rummer væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier, hvilket er baggrunden for, at enkelte landsbyer er udpeget som kulturmiljøer eller særlige landsbyer. Landsbyerne har en historisk tilknytning til landbrugserhvervet, men de tilbageværende aktive landbrug i landsbyerne drives i dag typisk som deltidslandbrug til enten korn eller hestehold. I dag har landsbyerne primært funktion som boligområde i tæt kontakt med landområdet.



Landsbyer

Landsbyerne fremgår af retningslinjekortet.

1. I landsbyer skal byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til landområdet, være af begrænset omfang og respektere stedets kulturhistoriske, landskabelige og naturmæssige værdier. Der må kun ske begrænset nybyggeri til lokalt behov. I ikke lokalplanlagte landsbyer skal landzonetilladelse til nybyggeri ske med afsæt i landsbybeskrivelser eller kulturmiljøbeskrivelse.

Beskrivelserne fremgår af redegørelsen til retningslinjerne.

Særlige landsbyer

De særlige landsbyer fremgår af retningslinjekortet.

2. 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, såsom strukturer fra blokudskiftning og stjerneudskiftning.

Landsbyafgrænsning

Landsbyafgrænsningerne fremgår af retningslinjekortet.

3. Der kan som udgangspunkt ikke ændres på landsbyafgrænsningen for landsbyer, der er lokalplanlagt eller 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, Nederste Torp og Toelt.

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 og Danstrup.

Lokalplanlægning

4. Lokalplanlægning for landsbyer uden lokalplan skal tage udgangspunkt i landsbybeskrivelser eller kulturmiljøbeskrivelser.

Landsbybeskrivelserne fremgår af redegørelsen til retningslinjerne.

Kulturmiljøbeskrivelser fremgår af afsnittet Kulturhistorie.

Redegørelse Landsbyer

Formål med retningslinjerne

Formålet med retningslinjerne er, at fastholde og udvikle landsbyerne med respekt for landsbyernes kvaliteter, kulturhistoriske værdier og karakteristiske landskabstræk. Yderligere skal retningslinjerne sikre, at landområdet 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.

Landsbyer

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

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 bevaringsværdig. Flere af landsbyerne er særlig intakte og disse er derfor udpeget som kulturmiljøer eller særlige landsbyer.

Særlige landsbyer

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

Følgende landsbyer er udpeget som særlige landsbyer:

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

Kulturmiljøer

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.

Følgende landsbyer er udpeget som kulturmiljøer:

Grønholt

Langstrup

Gunderød

Karlebo

Klik på en landsby for at se kulturmiljøbeskrivelsen.

Den samlede oversigt over kommunens kulturmiljøer kan ses under afsnittet Kulturhistorie.

Landsbybeskrivelser

For at kunne prioritere bevaringsbehovene i de landsbyer som ikke er lokalplanlagt eller omfattet af kulturmiljøbeskrivelser, er der udarbejdet landsbybeskrivelser. Landsbybeskrivelserne skal danne grundlag for landzonetilladelser og eventuel fremtidig lokalplanlægning.

Der findes landsbybeskrivelser for følgende landsbyer:

Endrup

Langerød

Nybo

Søholm

Hesselrød

Fredtofte

Danstrup

Klik på en landsby for at se landsbybeskrivelsen.

Lokalplanlagte landsbyer

Lokalplanerne indeholder en beskrivelse af lokalplanområdet samt bebyggelsesregulerende bestemmelser. Flere af lokalplanerne indeholder bevaringsbestemmelser.

Følgende landsbyer er omfattet af en lokalplan: Karlebo, Kirkelte, Avderød, Vejenbrød, Brønsholm, Lønholt, Veksebo, Nederste Torp Landsby, Dageløkke, Toelt.

[Lokalplaner kan tilgås via dette link.](#)

Landsbyafgrænsning

I Kommunens landsbyer, der 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 i form af huludfyldning. Indpasningen bør vurderes konkret i hvert enkelt tilfælde i forhold til den foretagne landsbybeskrivelse og det omkringliggende landskab.

Den videre planlægning

Lokalplanlægning.

Andre myndigheder

Slots- og Kulturstyrelsen

Naturstyrelsen

Bolig- og Planstyrelsen

Lovgrundlag

Planloven

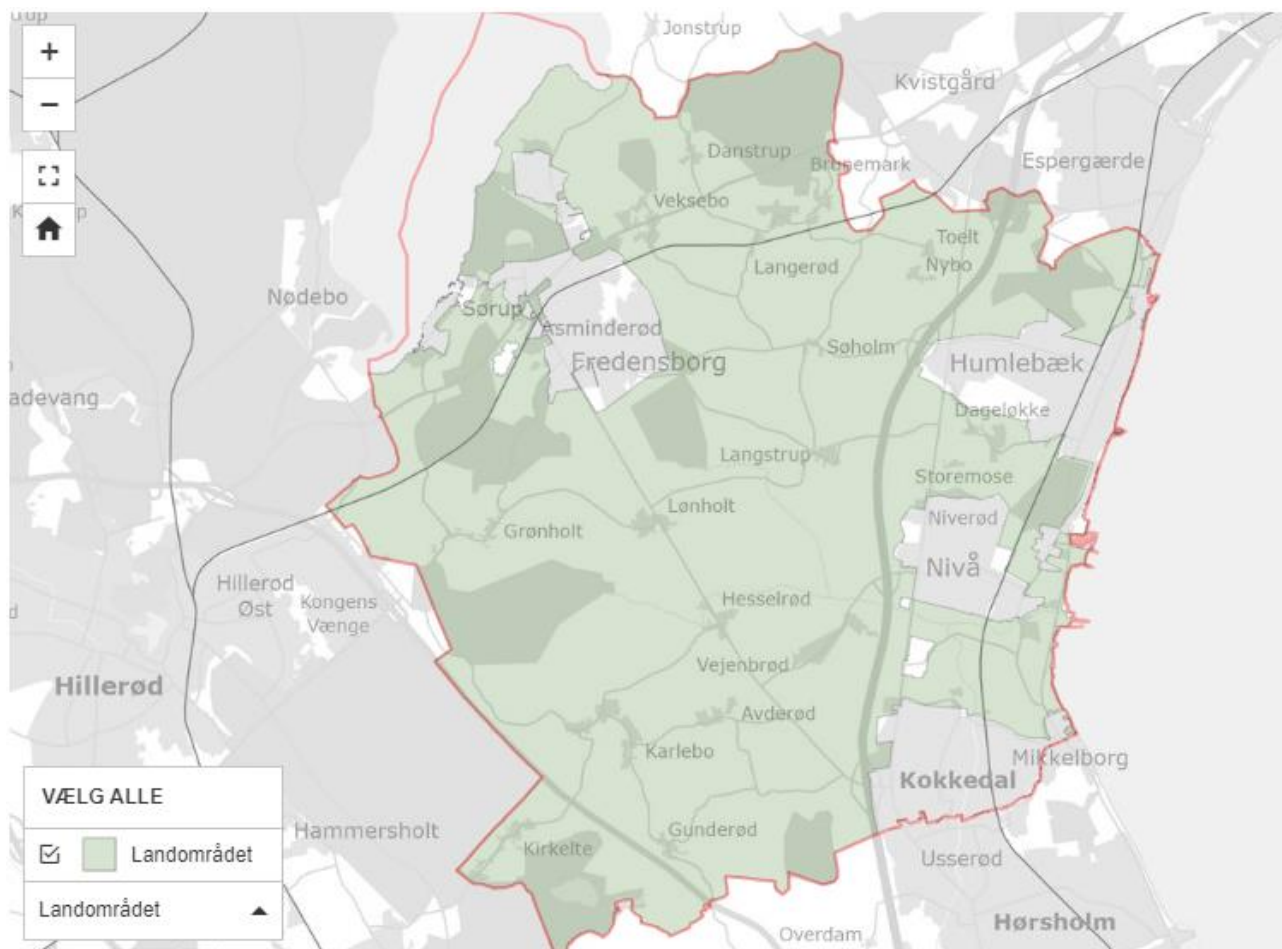
Fingerplan 2019

Byggeri og Anlæg

Den altovervejende del af det åbne land er ikke bebygget eller planlagt til bebyggelse, da størstedelen af arealerne drives som landbrug eller skovbrug. Landområdet er således kendetegnet ved åbne landsbrugsjorde og skovområder samt mindre landsbyer og spredte bebyggelser i landzonen.

Landområdet rummer en betydelig kulturhistorisk værdi, der bl.a. knytter sig til bygningsarven.

Udviklingen i landbrugserhvervet har ført til flere overflødiggjorte bygninger i landområdet. Det åbner mulighed for at benytte tidligere landbrugsbygninger eller andre ledige bygninger til f.eks. nye boliger eller erhverv. En sådan anvendelsesændring kan skabe pres på landområdets kulturværdier, hvorfor udviklingen skal ske nænsomt og i respekt for områdets kvaliteter.



Byggeri

Landområdet fremgår af retningslinjekortet.

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 interesser.
2. I landområdet må der ikke udlægges jordbrugsparceller eller arealer til nye sommerhusområder.
3. For at sikre karakteren af landområdet skal ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg, der er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og tilpasses det omgivende landskab eller bymiljø, særligt med hensyn til proportioner og placering af bebyggelse.
4. Ny boligbebyggelse i landzone skal generelt opføres som:
 - Enkle lænehuse 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.
 - Det er tilladt at opføre træhuse efter moderne dansk byggestil, der nyfortolker landområdets byggetradition. Det skal tilstræbes, at husene opføres med høj arkitektonisk kvalitet samt med et bæredygtigt materialevalg. Træhuse skal ligeledes tilpasses det omgivne landskab eller landsbymiljø, særligt med hensyn til proportioner og placering af bebyggelse.
5. Tilbygninger skal som udgangspunkt underordnes og tilpasses de eksisterende bygninger.

Boliger i overflødiggjorte bygninger

Der kan på baggrund af en konkret vurdering tillades etableret flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, jf. planloven § 35, stk. 10. Det er en betingelse, at bygningen er egnet hertil og, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Det vil endvidere indgå i vurderingen, om bygningens placering er hensigtsmæssig i forhold til f.eks. offentlig infrastruktur, servicefunktioner og landbrugsinteresser. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide med 500 kvadratmeter og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger. Bestemmelserne efter planlovens § 35, stk. 10 finder ikke anvendelse for bygninger inden for de grønne kiler i Fingerplan 2019.

6. Bygningen skal være i overensstemmelse med følgende:
 - Bygningen skal være beliggende i en landsby eller i en rimelig afstand (som udgangspunkt inden for 150 m) af kommunens overordnede vejnet (trafikveje, primære og sekundære lokalveje, fremgår af retningslinjekortet for Veje), eller
 - Bygningen repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, f.eks. en tidligere skole, mejeri eller særlig karakterfuld landbrugsbygning.
7. Bygningen skal kunne omdannes i overensstemmelse med følgende kriterier:
 - Bygningens tilstand skal være egnet til indretning af boliger, dvs. ikke en ruin.
 - Bygningens ydre fremtræden og karakter skal stort set bevares, dvs.:
 - Ingen kviste eller hævning af tag.
 - Som udgangspunkt ingen tilbygninger.
 - Mulighed for udskiftning af døre og staldvinduer til vinduer egnet til beboelse.
 - Portåbninger kan udfyldes med store vinduer.
 - Indre ombygninger er tilladt.

Redegørelse Byggeri og Anlæg

Formål med retningslinjerne

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzoneadministrationen er at forhindre spredt bebyggelse i landområdet og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Retningslinjerne har således til formål, at friholde det åbne land 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.

Endvidere er formålet at fastholde og udvikle byggeri og anlæg landområdet, som er egnskarakteristiske og tilpasset byggestilen på landet i respekt for de væsentlige kulturhistoriske værdier, som landområdet repræsenterer.

Med retningslinjerne søges yderligere at understøtte bosætning i landområdet i form af nye boformer som bofællesskaber og generationsfællesskaber. Bestemmelsen kan dog også anvendes til opdeling af en eksisterende bolig i to boliger.

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 om udformning af bebyggelse i landområdet har til hensigt at sikre, at landområdets bebyggelser bevares som egnskarakteristiske bebyggelser. Det skyldes, at det er en særlig værdi for oplevelsen af landområdet, at bebyggelsen ikke har karakter af bymæssig bebyggelse. I kommunens landsbybeskrivelser, kulturmiljøbeskrivelser samt lokalplaner findes råd og vejledning samt regulering til den bedst mulige indpasning af byggeri og anlæg i landområdet.

Træhuse

Træ har altid været brugt i byggeriet i Danmark. Særligt kendes det fra sommerhuse, men i landområdet også fra udhuse, lader og stalde – enten med en gennemgående træbeklædning eller med en højtsiddende trempelbeklædning på lader/staldbygninger. Træ i beboelseshuse er primært kendt fra bindingsværkshusene, hvor det karakteristiske skelet af tømmer vidner om en historisk byggetradition. Bindingsværket har senere givet inspiration til at anvende træ i parcelhuse fra 1960'erne og 70'erne, som også ses i enkelte af kommunens landsbyer. Træ kan udformes med mange forskellige udtryk og har en god byggeteknisk fleksibilitet, der giver muligheder for at skabe et godt arkitektonisk udtryk, som er tilpasset landområdets byggetraditioner og omgivelser.

I de seneste år er der kommet fornyet fokus på træ i byggeriet – både som et bæredygtigt materiale, der kan reducere CO₂-udledningen ved nybyggeri, og et materiale med mange gode arkitektoniske kvaliteter, som kan være med til at udvikle byggetraditionerne i landområdet. Derfor skal der være mulighed for at benytte træ som facademateriale, når der bygges nyt i landområdet i Fredensborg Kommune.

Boliger i overflødigjorte bygninger

Ved vurderingen af ansøgning om etablering af flere boligenheder i en eksisterende bygning lægges vægt på de hensyn, der ligger bag zoneopdelingen, herunder planmæssige hensyn, fx hensynet til offentlig service og infrastruktur og hensyn til landbrugsinteresser (husdyrhold). Der bør normalt ikke meddeles tilladelse til udstykning af boligenhederne.

Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning, f.eks. er en tidligere skole, plejehjem eller mejeri umiddelbart egnet til boligformål, hvorimod overflødiggjorte landbrugsbygninger, f.eks. stalde og lader, vil være vanskeligere at omdanne til boligformål uden væsentlige ombygninger.

I henhold til Fingerplan 2019 skal de grønne kiler som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige formål, som boliger, erhverv og andre bymæssige formål. Planlovens § 35, stk. 10 finder således ikke anvendelse i de grønne kiler. Ud fra en værdispildsbetragtning kan der dog lokalplanlægges for ændret anvendelse af eksisterende bygninger i de grønne kiler, når særlige omstændigheder er opfyldt, herunder at bygningen repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, hvis langsigtede fastholdelse vurderes at kræve en ændret planlægning.

Den videre planlægning

Visse tiltag er umiddelbart tilladt i henhold til Planlovens § 36 og § 37, stk. 1 og 2, om umiddelbare rettigheder, mens andre forhold forudsætter landzonetilladelse eller lokalplanudarbejdelse. Tiltag, der forudsætter landzonetilladelse eller lokalplan, vil skulle vurderes med afsæt i planlovens landzonebestemmelser og Fingerplan 2019.

Andre myndigheder

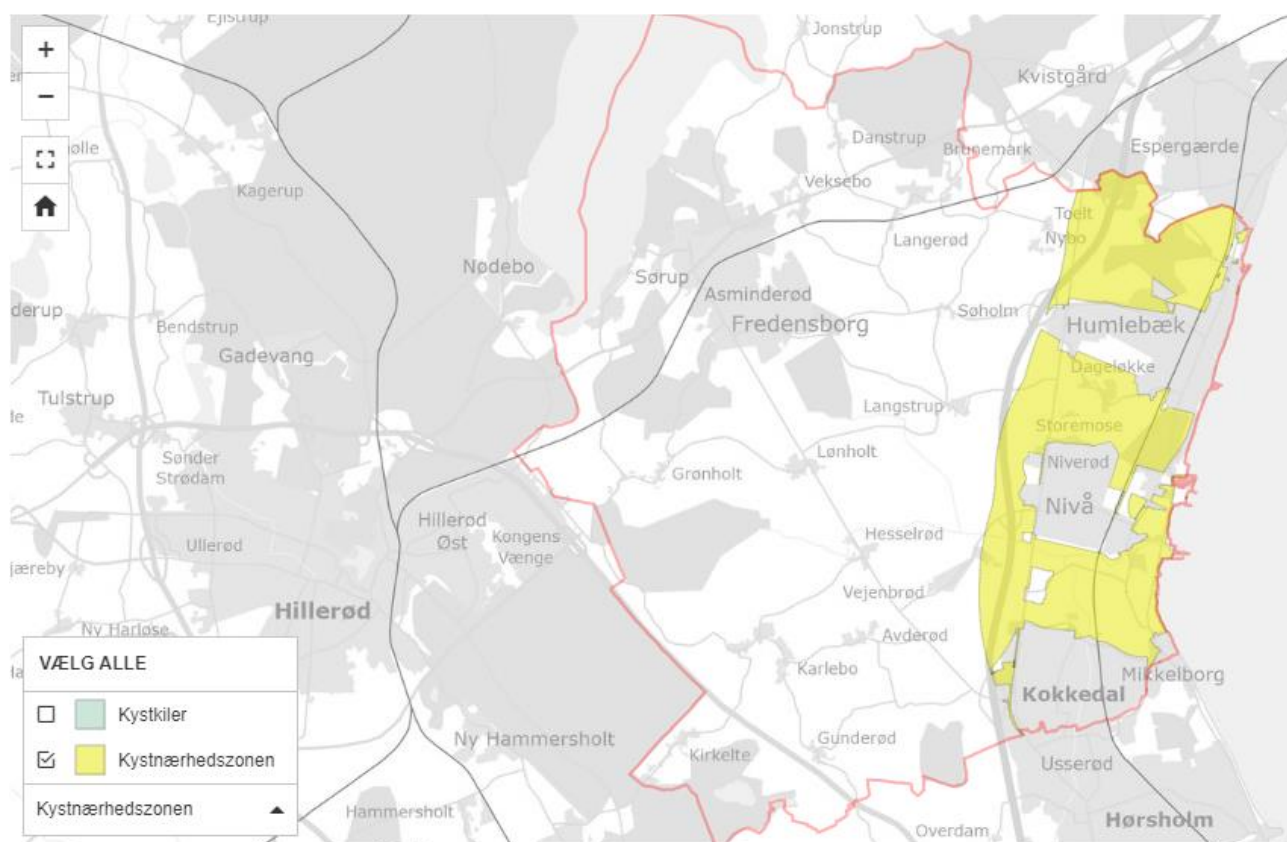
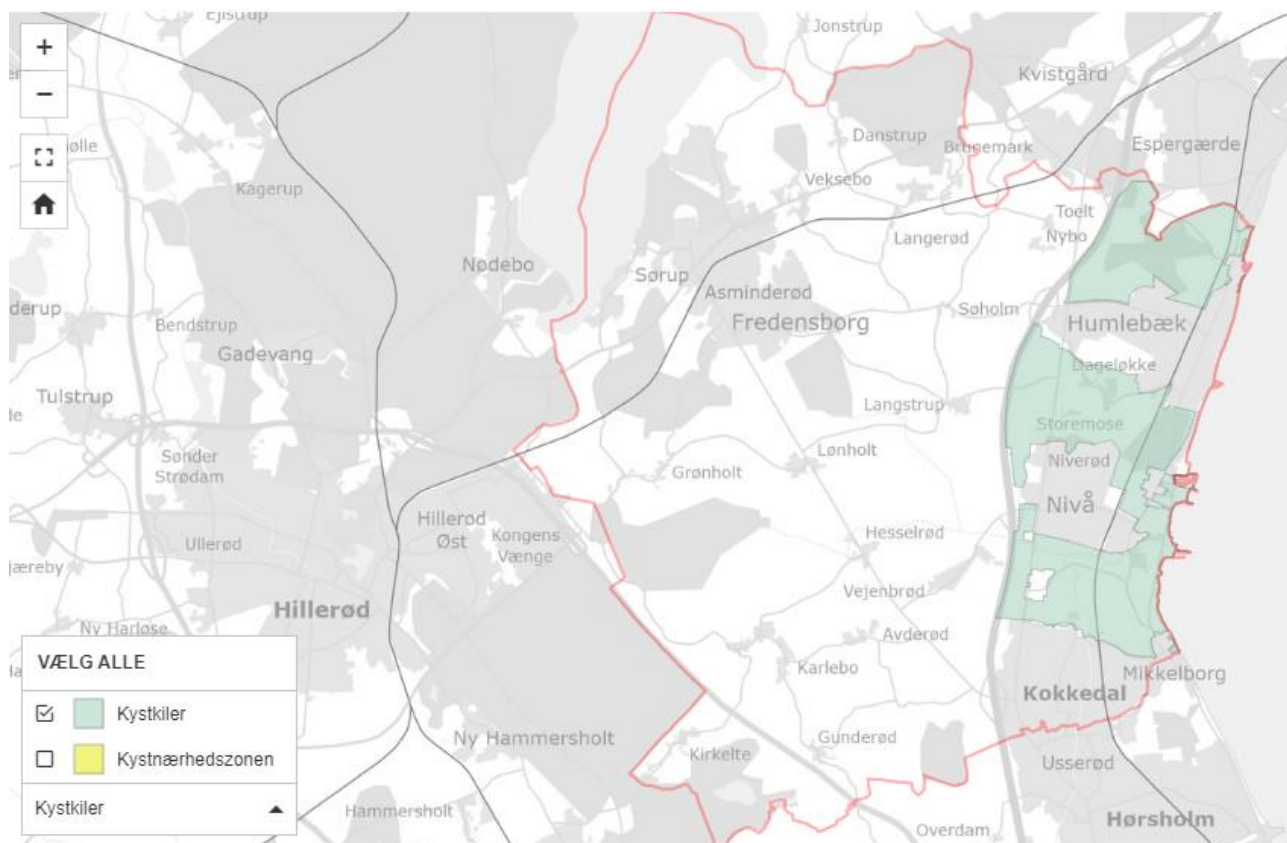
Bolig- og Planstyrelsen
Slots- og Kulturstyrelsen

Lovgrundlag

Planloven
Fingerplan 2019

Det kystnære landområde

De danske kyster er noget særligt. Det er derfor af national interesse, at kysterne bevares, så de fortsat kan udgøre landskabelige helheder med en høj naturværdi og rekreativ værdi. Kystkilerne udgør en stor del af kystnærhedszonen og er en del af hovedstadsområdets grønne kiler, hvor hovedformålet er at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvor mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet.



Kystkiler – regionale friluftsområder

Kystkilerne fremgår af retningslinjekortet.

1. Kystkilerne udpeges til overvejende almen, ikke bymæssig rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. I forbindelse med planlægning skal der lægges særlig vægt på at sikre kystkilernes almene rekreative formål.
2. Kystkilernes skal friholdes for yderligere anlæg og bebyggelse, erhverv og andre bymæssige formål.

Der kan undtagelsesvis ske udvidelser af eksisterende friluftanlæg, herunder grønne støttepunkter, og kulturinstitutioner, som allerede er placeret i kystkilerne, samt etableres anlæg til klimatilpasning, forudsat at det ikke forringer og i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszone fremgår af retningslinjekortet.

3. Hovedstadsregionens kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. I en 3 km kystnærhedszone må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
4. 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.
 - At det ved opførelse af erstatningsbyggeri og nybyggeri i kystnærhedszonen bør vurderes, hvordan byggeriet er placeret i forhold til risikoen for oversvømmelse og/eller erosion fra havet.

Redegørelse Det kystnære landområde

Formål med retningslinjerne

Kommuneplanens retningslinjer understøtter de statslige bestemmelser for kystområdet, bekendtgjort i Planloven samt Fingerplan 2019.

Hensigten med bestemmelserne er at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Planlægningen i de kystnære områder skal sikre mindst mulig 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 bestemmelserne medvirke til, at den almene adgang til kysterne sikres og udbygges.

Kystkilerne skal fungerer som dagligt friluftslandskab for de nærmeste byområder og som udflugtslandskab for hele storbyens befolkning. Kystkilerne skal således friholdes for byfunktioner, men kan rumme en bred vifte af friluftsmuligheder, hvor kystens rekreative værdier og offentlige

tilgængelighed forbedres. Endeligt skal retningslinjerne bidrage til, at regionens grønne struktur udvikles i takt med byvæksten.

Kystkiler – regionale friluftsområder

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 Ådal og Usserød Ådal). Det er vigtigt, at landskabet langs kysten og i kystkilerne plejes, og at de rekreative muligheder forbedres under hensyn til beskyttelsesinteresserne. Landbrugsarealer søges opretholdt, der hvor de bidrager til understøttelse af landskabets kulturhistoriske fortælling. Kystkilerne er udlagt med Fingerplanen 2019.

Den regionale planlægning for kystkilerne

Den regionale planlægning af 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 har både en stor landskabelig og rekreativ værdi. Kystkilerne skaber forbindelse mellem landområdet og kysterne, samt mellemrum imellem bysamfundene, hvor tæt boligbebyggelse præger kyststrækningen. Her udgør kystkilerne værdifulde lokale friluftslandskaber for de tilstødende bysamfund, og samtidig er de en del af et større udflugtslandskab for befolkningen i det tæt bebyggede indre storbyområde.

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

Kystkilerne kan anvendes til ikke-bymæssig friluftsanvendelse, hvormed der menes arealer og anlæg, der er naturligt knyttet til en placering i landområdet. Anvendelse omfatter dermed ikke bebyggelse eller anlæg til bymæssige fritidsformål som forudsætter landzonetilladelse eller en lokalplan, som eks. sportshaller, hotellignende overnatningsanlæg, klubhuse samt institutioner.

Kilerne skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål. I landsbyer kan der kun foregå byggeri og anlæg af begrænset omfang og tilpasset stedets landskabs-, natur- og kulturværdier.

Jordbrugsmæssig anvendelse skal være muligt i kystkilerne, bl.a. som del af et varieret landskab.

I de dele af kystkilerne, som ikke er omfattet af arealreservationer til transportkorridoren, kan der etableres anlæg til klimatilpasning, som er nødvendig pga. øget nedbør, havvandsstigninger eller forøget stormflodsrisiko. Det forudsættes, at sådanne anlæg ikke forringer og i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv. Det kan f.eks. være regnvandssøer og kanaler, der kan bidrage til en øget rekreativ værdi af de grønne kiler, eller nedgravning af tekniske anlæg, f.eks. spildevandsanlæg, som kun i beskedent omfang kræver synlige installationer på overfladen. En midlertidig deponering af regnvand i de grønne kiler kan fungere som midlertidige nedsivningsanlæg og medvirke til en sikring af den fremtidige grundvandsressource.

Kilerne skal som udgangspunkt friholdes for vindmøller, solcelleanlæg og lign. anlæg, samt støjende friluftsanlæg såsom motorsportsbaner, støjende vandsport, skydebaner, der forringer de grønne kilers rekreative anvendelse og oplevelse.

Areal- og bygningskrævende fritidsanlæg i kystkilerne

I de grønne kystkiler må der ikke placeres flere store areal- og bygningskrævende fritidsanlæg, 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 fritidsanlæg eller rekreative anlæg, der udelukker almen tilgængelighed, hvis kystkilerne fortsat skal have en almen rekreativ funktion.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen har national interesse og skal fortsat udgøre en landskabelige helhed med høj natur- og landskabsværdi, men der kan samtidig ske en udvikling, dér hvor en udvikling er velbegrundet. 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 ind i landet i landzone og sommerhusområder.

Den fremtidige udvikling i kystnærhedszonen

Planlægningsmæssig begrundelse

Placering af nye byarealer i kystnærhedszonen kræver en særlig planlægningsmæssig begrundelse og forudsætter samtidig, at en placering uden for zonen ikke er geografisk mulig. Gunstig beliggenhed i forhold til herlighedsværdier i kystnærhedszonen er ikke en planlægningsmæssig begrundelse.

Funktionel begrundelse

Placering af tekniske anlæg i kystnærhedszonen, som ikke er afhængig af kystnærhed, kræver en funktionel begrundelse, eller at en placering uden for kystnærhedszonen vil medføre uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger.

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 Fingerplanens bestemmelser for kystkilerne.

Kystnærhedszonen i Fredensborg

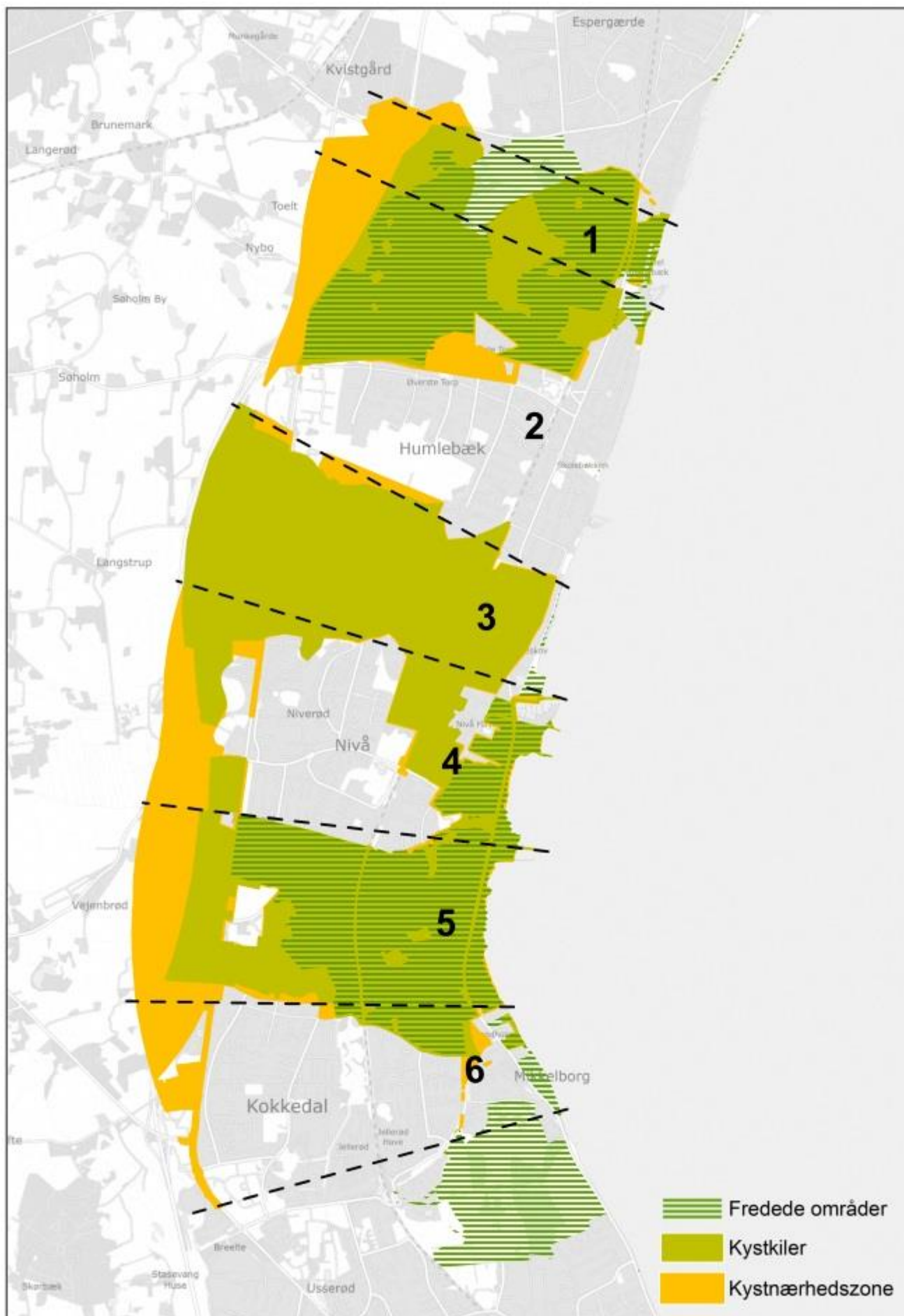
En stor del af Fredensborg Kommunes byarealer er beliggende i kystnærhedszonen, og derved er en væsentlig del af kommunes bynære friarealer også beliggende i kystnærhedszonen i form af kystkilerne, der er udpeget som regionale friluftsområder.

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 Mikkelsborg 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
6. Ved Mikkeltorp i den sydligste ende af kommunens kyststrækning er der bygget helt ud til strandkanten, og kun den offentlige strandpark er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.



Den videre planlægning

Fredensborg Kommune, Fredensborg Forsyning og Norfors ønsker gennem et partnerskab, at udvikle en moderne klima- og miljøpark på Vandtårnsvej med grønne løsninger på borgernes forsyningsudfordringer. Vandtårnsvej er beliggende i kystkile, hvorfor projektet vil forudsætte godkendelse af Bolig- og Planstyrelsen.

Andre myndigheder

Bolig- og Planstyrelsen varetager de statslige interesser i forbindelse med kystkilerne, der er udpeget i Fingerplan 2019.

Naturstyrelsen varetager statens interesser vedr. kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet varetager de interesser i kystnærhedszonen, der er omfattet af kystbeskyttelsesloven.

Lovgrundlag

Planloven
Fingerplan 2019

Planloven og Fingerplan 2019 skal sikre, at de udpegede kystkiler friholdes for bebyggelse og bymæssige fritidsanlæg. Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for, at der i kommuneplanen udlægges arealer til såvel regionale som lokale friluftsformål, samt fastlægge retningslinjer for anvendelsen af disse områder.

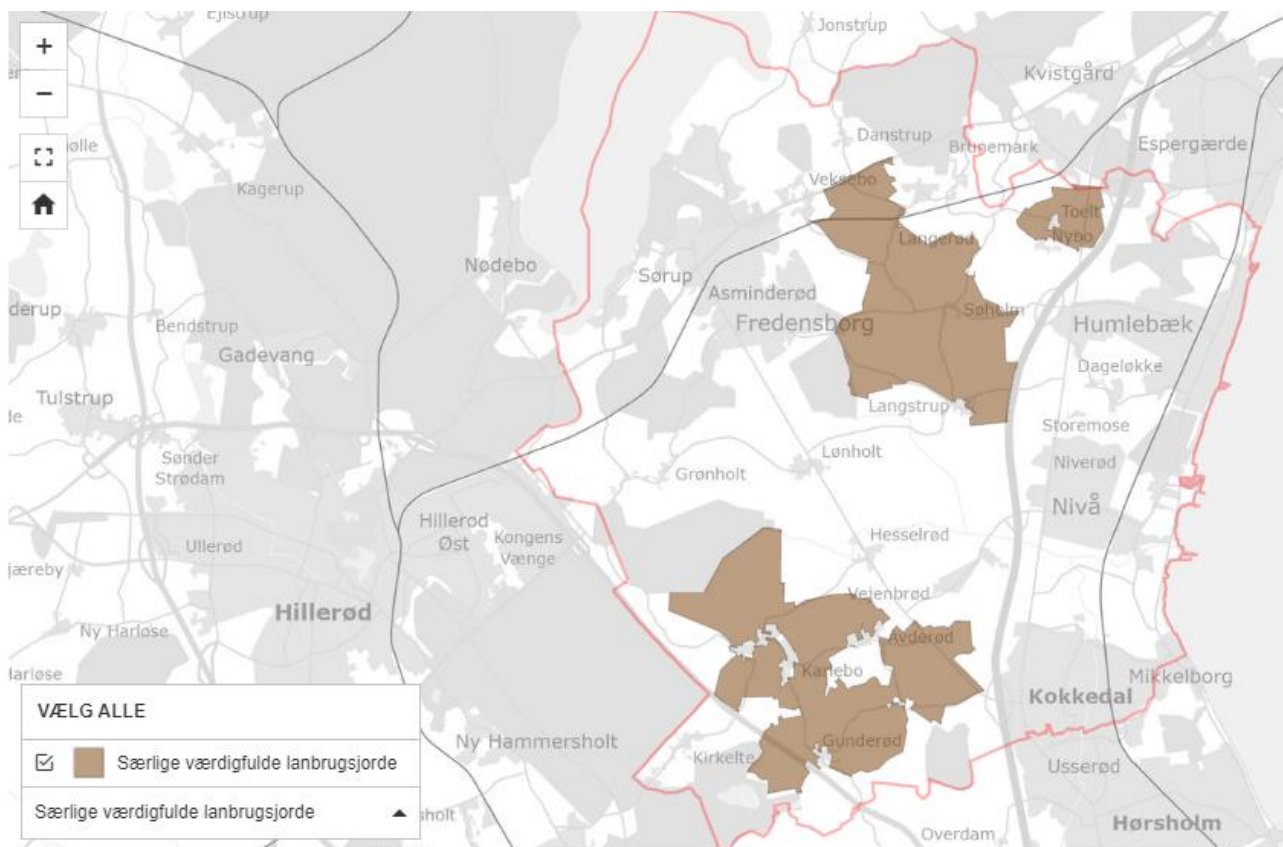
Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at fastlægge retningslinjer, der friholder kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

Jordbrug og Hestehold

Jordbrugserhverv er defineret som landbrug, skovbrug og gartneri. Landbruget har en central rolle i forvaltningen og benyttelsen af det åbne land. Det er landbrugsdriften, der i høj grad har skabt de landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdier, som planlægningen søger at beskytte og bevare. Det er også disse værdier, som landbrugsdriften i fremtiden bør medvirke til at sikre samtidig med den landbrugsmæssige drift.

Hensynet til at bevare landbrugsjord skal ske i samspil med varetagelsen af natur- og miljømæssige, landskabelige samt kulturhistoriske interesser, herunder kvaliteten og anvendelsen af vandet i vandløb og søer, sikring af drikkevandsinteresser, naturgenopretning og sikring af de beskyttede naturtyper.

Fredensborg Kommune har udpeget særligt værdifulde landbrugsområder. Hensigten er at sikre områder, hvor der fortsat er udviklingsmuligheder for de traditionelle jordbrugserhverv. Der er ikke udpeget områder til store husdyrbrug.



Generelt for landområdet

1. Når landbrugsjord 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.
2. 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, samt af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.
3. 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 genskabes. Se evt. afsnittet om Overfladevand og Lavbundsarealer.

Generelle vilkår for landzonetilladelse til ridehaller, hestepension og ridebaner

4. Der stilles ved landzonetilladelse (og byggetilladelse) til ridehaller og hestepensioner normalt vilkår om, at regnvand nedsives på egen grund.
5. 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.

Ridehaller

6. Hvis en ridehal anvendes i forbindelse med stutteri, gives der som udgangspunkt landzonetilladelse til en ridehal med en ridebane på op til 20x60 meter.

Hvis en ridehal anvendes til en supplerende erhvervsaktivitet, f.eks. rideskole, ridecenter, træningscenter og hestepension, 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 stutier med få heste, hestehold til privat brug eller mindre erhvervsmæssige formål, forudsætter det landzonetilladelse. Der kan kun i helt særlige tilfælde gives landzonetilladelse til en ridehal med en ridebane på op til 20x60 meter. En tilladelse vil bl.a. bero på en konkret afvejning 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.

Hestepension

7. Der meddeles normalt landzonetilladelse til anlæg af nye ridebaner, såfremt ridebanen kan indpasses under hensyn til naboer, landsbymiljø, landskab, rekreative områder og naturområder.

Ridebaner

8. Der meddeles normalt landzonetilladelse til anlæg af nye ridebaner, såfremt ridebanen kan indpasses under hensyn til naboer, landsbymiljø, landskab, rekreative områder og naturområder.

Lokalisering af store husdyrbrug

9. Der udpeges ikke lokaliseringsområder for store husdyrbrug.

Landbrugets driftsbygninger

10. 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.
11. Landbrugets driftsbygninger tillades kun opført uden tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger, hvis der foreligger en særlig begrundelse for at fravige dette udgangspunkt.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Særligt værdifulde landbrugsområder fremgår af retningslinjekortet.

12. De særligt værdifulde landbrugsområder er områder, der er værdifulde for såvel planteavl, husdyrbrug samt frugt- og grøntsagsproduktion.
13. De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål og landbrugsinteresserne skal prioriteres højt. Kun samfundsmæssige vigtige hensyn kan tilsidesætte arealernes fortsatte anvendelse til jordbrug, såsom hensynet til byudvikling, infrastrukturelle anlæg, miljøet, herunder vandmiljøet, til naturgrundlaget og naturgenopretning.

Redegørelse Jordbrug og Hestehold

Formål med retningslinjerne

Særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål og fastholdes som et hovedsageligt landbrugspræget åbent land. Natur- og miljøinteresser skal så vidt muligt tilgodeses i

forbindelse med jordbrugsdriften. Med retningslinjerne søges yderligere at imødekomme professionelle hesteehvervs behov for indendørs ridebaner, som lever op til internationale standarder og samtidig sikre kultur- og landskabsværdier.

Udviklingen i jordbrugsproduktionen

Set i et 50 årigt 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.

Fredensborg Kommune har anvendt Landbrugsstyrelsens Jordbrugsanalyser kombineret med landskabskarakteranalysen til at udpege de særligt værdifulde landbrugsområder.

Vurdering af mulighederne for indpasning af store husdyrbrug i Fredensborg kommune

Fredensborg Kommune rummer kun relativt få og mindre husdyrbrug. 80 % af kommunens dyrehold er hestehold og resten er hovedsageligt kvæg- eller fårehold. Der er ingen svinehold i kommunen.

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.

I forbindelse med statens kortlægning af grundvandet er der udpeget nitrattfølsomme 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 kan der ikke 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 retningslinjekortet for Grundvand. Der er udpeget tre mindre arealer som NFI, hvor af to 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 fremgår af redegørelsen til afsnittet Landskab. 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 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 for Trafik. Arealerne nærmest Helsingørmotorvejen 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 trafikveje 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.

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 landområdet, 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 afsnittet Overfladevand og Lavbundsarealer skal kommuneplanen udpege lavbundsarealer i landområdet. 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

Hestebaseret erhverv, f.eks. stutteri, hestepension og rideskoler er et stort erhverv i landområdet, hvor behovet for moderne ridehaller og ridebaner, som lever op til internationale standarder, indgår i den samlede afvejning af interesser ved den konkrete planlægning. Derudover er der et betydeligt antal fritidslandbrug med hestehold til hobbypræget brug, hvor ønsket om ridehaller og ridebaner ligeledes er til stede.

Formålet med at opstille retningslinjer for ridehaller, ridebaner og hestepensioner er at nedfælde Fredensborg Kommunes praksis i forbindelse med administration af planlovens bestemmelser for landzonearealer.

I behandling af sager om ridehaller med ridebaner gælder forskellige regelsæt for forskellige typer hestebaseret erhverv. Der skelnes således mellem 3 typer: 1. Erhvervsmæssig stuttedrift (landbrugsmæssig virksomhed), 2. Supplerende erhvervsaktiviteter (ikke landbrugsmæssig virksomhed) og 3. Privat hestehold og mindre erhvervsaktiviteter (hobbyprægede aktiviteter).

Stutterier betragtes som en landbrugsmæssig virksomhed, når der som udgangspunkt er en professionel drift med 5-7 avlshopper, med avl af ca. 5-7 føl årligt.

Supplerende erhvervsaktiviteter omfatter rideskoler, ridecentre, træningscentre og hestepensioner. Sådanne erhverv hører naturligt hjemme i landområdet, men de betragtes i modsætning til stutterier ikke som landbrugsmæssig virksomhed.

Privat hestehold og mindre erhvervsaktiviteter dækker over få heste til privat brug og hesteavl i mindre skala (mindre end 5 avlshopper) o.lign. hobbyprægede aktiviteter.

Kommunens landområder er præget af mange landsbyer, små bakker og søer samt snoede landeveje. I et sådant landskab 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.

Den videre planlægning

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.

Andre myndigheder

Landbrugsstyrelsen stiller data og jordbrugsanalyser til rådighed som grundlag for den kommunale planlægning. Landbrugsstyrelsen vejleder endvidere kommunerne i tvivlsspørgsmål, om hvorvidt en ny driftsbygning er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af en landbrugsejendom.

Lovgrundlag

Planloven

Landbrugsloven

Husdyrloven

Naturbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven m.fl.

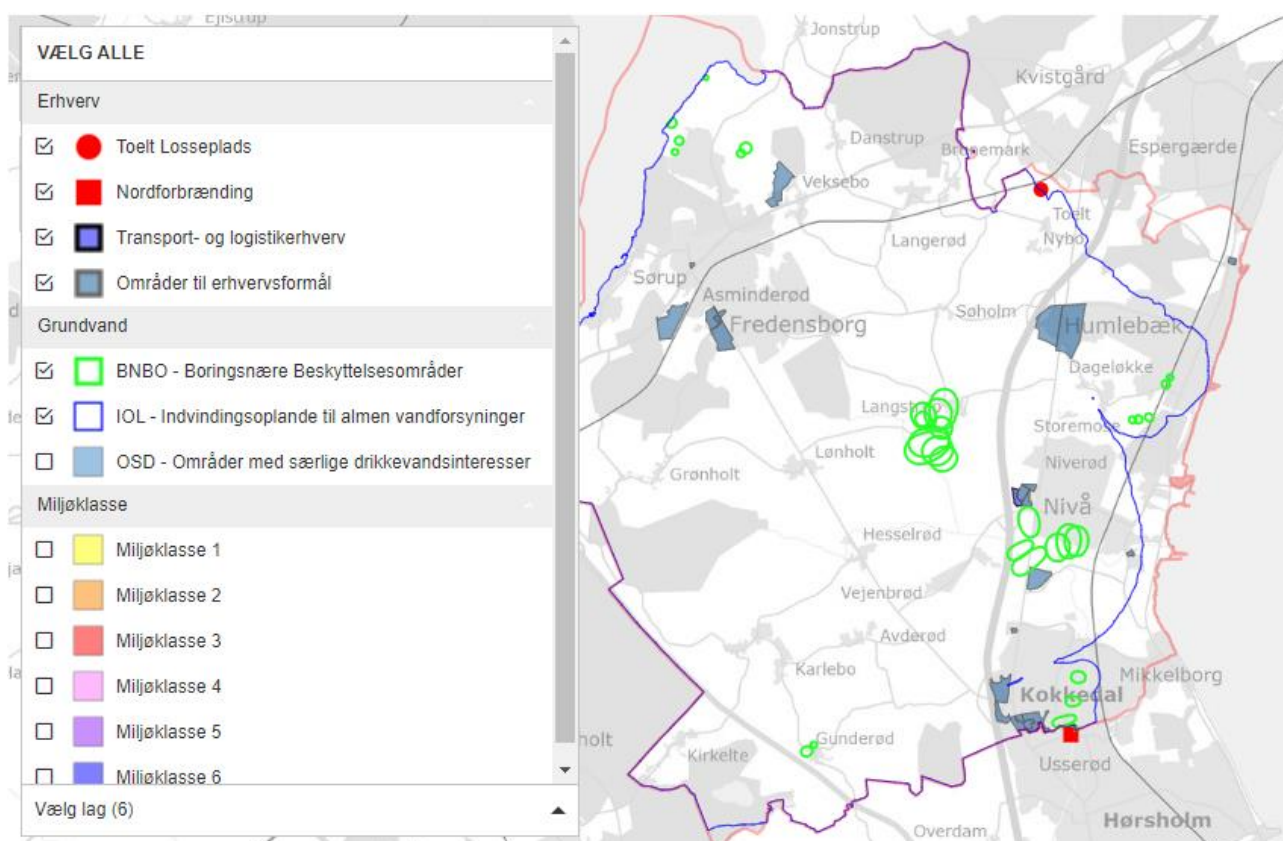
Fredensborg kommune har efter planloven ansvaret for at sikre varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder i kommuneplanen. Endvidere skal kommuneplanen fastlægge beliggenheden af arealer til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug.

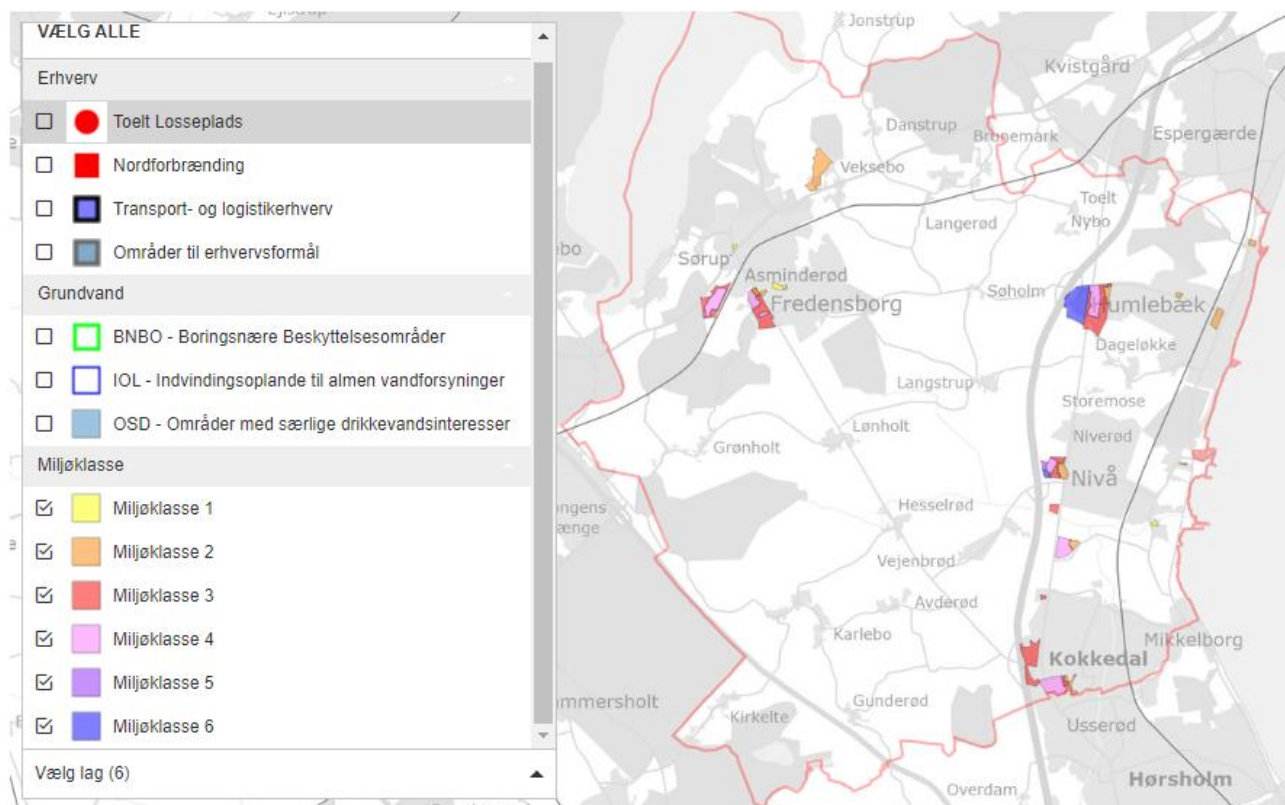
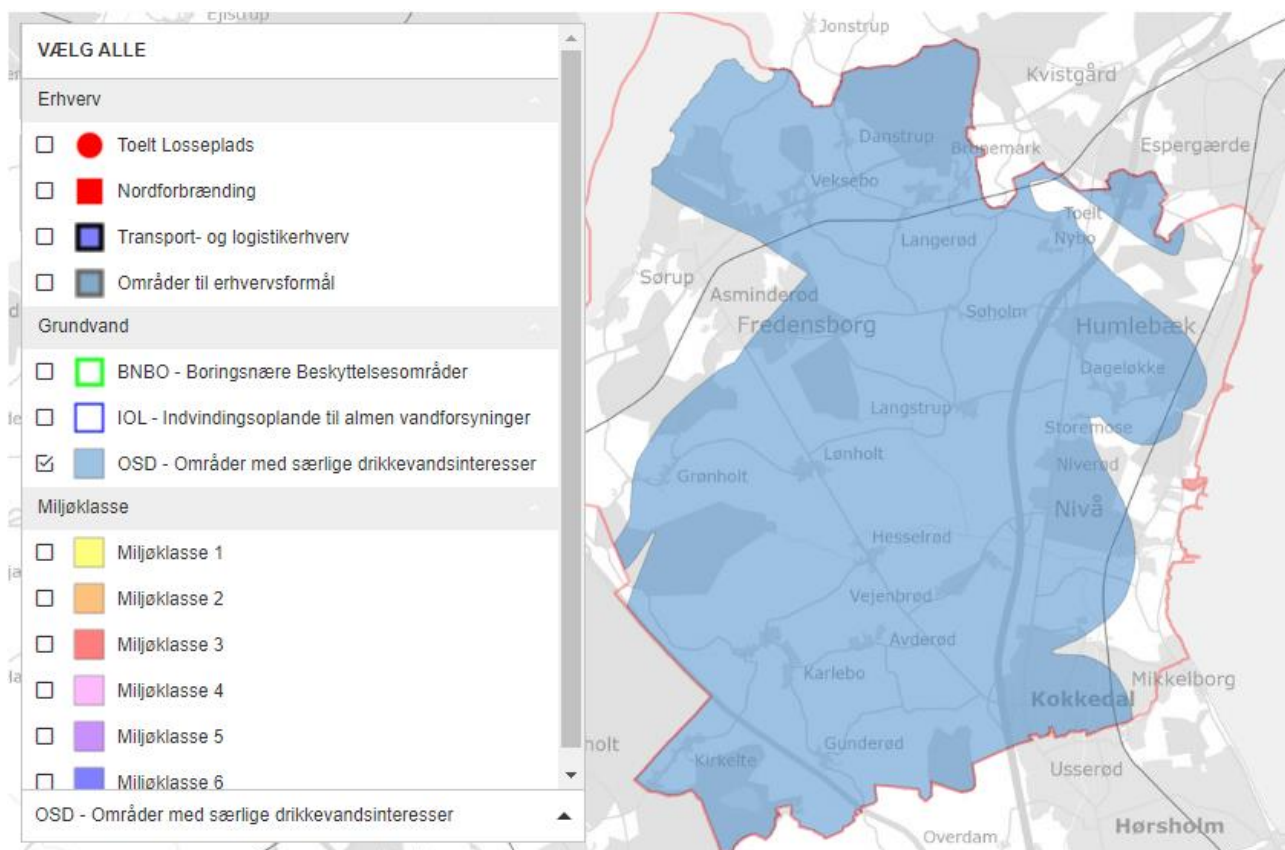
Erhverv

Fredensborg Kommune rummer en række erhvervsområder, der generelt er velbeliggende i forhold til den overordnede infrastruktur og hovedstadsområdet regionale arbejdsmarked. Mulighederne for udlægning af erhvervsarealer er begrænsede, dog udlægges et nyt erhvervsområde ved Teglbyen til transport- og logistikerhverv. De eksisterende erhvervsområder er stort set udbygget, men øget fortætning af erhvervsområderne kan bringes i spil, så der fortsat vil være virksomheder og dertilhørende arbejdspladser i kommunen.

Erhverv

Erhvervsområderne i Fredensborg Kommune er karakteriseret ved primært at rumme mindre og mellemstore virksomheder med en blandet sammensætning af brancher inden for f.eks. engroshandel, kontor- og serviceerhverv, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed samt lettere industri- og produktionsvirksomhed. Den brede profil af virksomheder medvirker til, at mange forskellige typer virksomheder gerne vil investere i kommunen. I kommuneplanen udlægges 23 erhvervsområder fordelt i de fire byområder og 2 i landområdet.





Erhvervsområder

Områder til erhvervsformål fremgår af retningslinjekortet.

1. Nye erhvervsvirksomheder skal som hovedregel etableres i byzone i områder, der er planlagt til erhvervsformål.

Se endvidere afsnittet Stationsnærhed ved etablering af større kontor- og serviceerhverv og beskæftigelsesintensive produktionserhverv.

Erhverv i landområdet

2. Der kan etableres håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker (op til 250 m²), liberale erhverv, forenings- og fritidsformål samt lager- og kontorformål i overflødiggjorte bygninger. Det er en betingelse, at de overflødiggjorte bygninger er af rimelig standard, der ikke nødvendiggør omfattende istandsættelser eller om-/tilbygninger.
3. Eksisterende mindre virksomheder etableret i overflødiggjorte bygninger 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.

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav fremgår af retningslinjekortet.

4. Hvor det miljømæssigt eller ved tekniske foranstaltninger ikke er muligt at indpasse erhvervsvirksomheder eller enkeltanlæg 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. Desuden skal virksomheden overholde Miljøstyrelsens vejledende regler om støj samt grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening.
5. 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.

Affaldsanlæg	Vejledende minimumsafstande (meter)
Deponeringsanlæg	500
Biogasanlæg	500
Nedknusningsanlæg	500
Rigionale komposteringsanlæg for haveaffald	500
Komposteringsanlæg for andet end haveaffald	500
Komposteringsanlæg for haveaffald	300
Affaldsforbrændingsanlæg	150

Affaldsanlæg	Vejledende minimumsafstande (meter)
Slamforbrændingsanlæg	150
Slammineraliseringsanlæg	100
Slamtørringsanlæg	100

6. 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 afsnittet Grundvand, herunder grundvandstruende virksomheder og anlæg.
7. Der er udlagt et areal til deponeringsanlæg (herunder også affaldshåndteringsaktiviteter) ved Toelt losseplads, jf. retningslinjekort.

Produktionserhverv / Transport- og Logistikerhverv

Områder til Produktionserhverv / Transport- og Logistikerhverv fremgår af retningslinjekortet.

8. Der er udlagt areal til transport- og logistikerhverv ved Teglbuen i Nivå. Området er beliggende indenfor OSD og indvindingsoplande. I den videre planlægning for området skal der foretages en nærmere vurdering af planmæssige foranstaltninger til beskyttelse af grundvandet.

Støj, lugt, støv og anden luftforurening

9. Ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse (boliger, rekreative områder mv.) skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg (erhvervsområder, infrastruktur, støjende fritidsaktiviteter m.v.). Hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.
10. Ved udlæg af nye områder til miljøfølsom anvendelse (boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v.) skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte luftforurenende anlæg (erhvervsområder, husdyrbrug m.v.). Hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af afværgeforanstaltninger, som f.eks. områdets udformning, bebyggelsens højde eller placering.
11. Ved lokalplanlægning for erhvervsområder og enkeltanlæg skal det sikres:
 - At der tages hensyn til anvendelsen af tilstødende områders nuværende og fremtidige anvendelse.
 - At miljøhensynene fremgår klart og er forudsigelige for såvel virksomheder som omboende.
 - At den i området forekommende virksomhedsstøj og forurening med støv, lugt og anden luftforurening ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
 - De vejledende minimumsafstande for virksomheder til områder med forureningsfølsom anvendelse, er angivet efter virksomhedsklassificering (miljøklasse 1-7), afhængig af den enkelte virksomheds miljøbelastning jf. Håndbog for Miljø og Planlægning 1991.

Miljøklasser	Vejledende minimumsafstande (meter)
Klasse 1	0

Miljøklasser	Vejledende minimumsafstande (meter)
Klasse 2	20
Klasse 3	50
Klasse 4	100
Klasse 5	150
Klasse 6	300
Klasse 7	500

De enkelte erhvervsområders miljøklasser fremgår af de enkelte områders rammebestemmelser samt af retningslinjekortet.

Grundvandstruende aktiviteter

OSD, IOL, BNBO og IO fremgår af retningslinjekortet.

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. Se endvidere afsnit om Grundvand.

Butikker i erhvervsområder

13. For enkeltområder udlagt til erhverv gælder, at der ikke kan etableres detailhandelsbutikker (herunder henregnes også showrooms, lagersalg, engroshandel mv. hvorfra der er direkte salg til private). Dog kan der i ubetydeligt omfang, i tilknytning til den enkelte virksomhed, tillades lagersalg af virksomhedens produkter til private

Publikumsorienterede serviceerhverv

14. Arealkrævende publikumsorienterede serviceerhverv såsom crossfitcentre, padel tennis o.l. kan som udgangspunkt etableres i eksisterende lagerbygninger eller andre bygninger, som er egnet hertil. Det er en forudsætning, at det kan ske uden væsentlig gene for omkringliggende erhverv. Fitnesscentre, dansestudier o.l. bymæssige publikumsorienterede serviceerhverv skal som udgangspunkt placeres i det stationsnære byområde.

Redegørelse Erhverv

Formål med retningslinjerne

Retningslinjerne gælder for placering af nye virksomheder og anlæg samt for udvidelse af eksisterende.

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 er støj, lugt og støvgener samt anden luftforurening. 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.

Erhvervsområder

I Kommuneplan 2021 er der udlagt 23 erhvervsområder fordelt i de fire byområder og 2 i landområdet. Heraf er 4 erhvervsområder udlagt med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer. Erhvervsområder med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer fremgår af afsnittet Centerstruktur. Derudover er der udlagt 7 områder til blandet bolig og erhverv.

Erhvervsområder og områder til blandet bolig og erhverv er alle opdelt og zoneret i miljøklasser, jf. *Håndbog for Miljø og Planlægning* 1991. Der er i Fredensborg Kommune erhvervsarealer inden for miljøklasse 1 til 6, hvoraf hovedparten er inden for miljøklasse 1-4.

Erhvervsområderne er stort set udbygget, men øget fortætning er i en hvis udstrækning mulig. Erhvervsområderne er generelt placeret tæt på boligområder eller områder til blandet bolig- og erhverv. Generelt er erhvervsområderne velfungerende og godt tilpasset omgivelserne, hvor zoneret i miljøklasser sikre en hensigtsmæssig placering af virksomheder i forhold til drifts- og udviklingsmuligheder og hensynet til omkringliggende byområder.

Mulighederne for nyudlæg af erhvervsarealer er begrænset af bl.a. fingerplanen og regler for udlæg af ny byzone. Der er siden 1997 ikke udlagt nye områder til erhverv i kommuneplanlægningen. Fredensborg Kommuneplan 2021 udlægger i henhold til mulighederne givet med Fingerplan 2019 et nyt erhvervsområde til transport- og distributionserhverv ved Teglbuen i Nivå.

Produktionserhverv

Det er et overordnet nationalt hensyn at sikre vækst og erhvervsudvikling, herunder at undgå skærpede miljøkrav og hermed sikre produktionsvirksomheders drift- og vækstbetingelser. Der skal derfor i kommuneplanen tages stilling til, om der er områder, som skal forbeholdes produktionsvirksomheder, herunder transport- og logistikerhverv. Kommunen har også pligt til at tage særlige hensyn til virksomheder af national interesse; dvs. virksomheder som i kraft af sin størrelse eller sin produktion ikke alene har betydning for lokalsamfundet og kommunen. Ved udpegning af et område forbeholdt produktionsvirksomheder skal området fremadrettet friholdes for anvendelse uden tilknytning til produktionsvirksomheder. Dog kan andre eksisterende lovlige virksomheder fortsætte.

Fredensborg kommune rummer ingen produktionsvirksomheder af national interesse.

Ud fra en samlet vurdering af kommunens erhvervsområder og et ønske om at bevare fleksibiliteten i områdernes fremtidige anvendelsesmuligheder, til en bredere vifte af virksomhedstyper, udpeges der ikke områder forbeholdt produktionsvirksomheder blandt de nuværende erhvervsområder.

Med Fingerplan 2019 blev et areal ved Teglbuen 1 i Nivå udtaget af grøn kile og udpeget som egnet lokalisering mulighed for transport- og logistikerhverv. Udlæg af nyt erhvervsområde ved Teglbuen til transport- og logistikerhverv indgik i kommunens Planstrategi 2032. Kommuneplan 2021 fastlægger på baggrund heraf konkrete kommuneplanrammer for erhvervsområdets anvendelse til transport- og logistikerhverv. Da området er beliggende i Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande, er der som forudsætning for udlæg af nyt erhvervsområde til potentielt grundvandstruende aktiviteter gennemført en grundvandskortlægning. Grundvandskortlægningen indgår som bilag til kommuneplanen.

Der er ikke fastlagt konsekvensområde omkring det nye erhvervsområde ved Teglbuen til transport- og logistikerhverv. Området er beliggende ved Helsingørmotorvejen og et eksisterende erhvervsområde og område til blandet bolig og erhverv. Der er ingen byudviklingsinteresser i en afstand til området, som kan medføre miljøkonflikter. Som for kommunens øvrige erhvervsområder er der fastlagt miljøklasse for området.

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.

For hver type virksomhed mv. er fastlagt en miljøklasse på baggrund af, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder inden for 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.

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.

Støj, lugt, støv og anden luftforurening

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.

I relation til lugt, støv og anden luftforurening må der kun planlægges for boliger, institutioner, kontorer, rekreative anvendelser mv., på et areal eller i højden, hvis der gennem krav til bygningshøjder og placering kan sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Eksisterende virksomheder er sikrede mod skærpede støjgrænser, lugtgrænseværdier og krav til immissioner af støv i den periode, som en virksomheds miljøgodkendelse gælder. Derudover er de ikke generelt sikrede mod krav om yderligere foranstaltninger, hvis naboarealer inddrages til støjfølsom anvendelse. Derfor er der fastlagt retningslinjer, som sikrer, at områder til støjfølsom/miljøfølsom anvendelse ikke kan rykke tættere på eksisterende virksomheder, end at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj, lugt, støv og anden luftforurening fra virksomheder og enkeltanlæg kan overholdes i de støjfølsomme områder (boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v.).

Turisme

Turisme er et væsentligt erhverv i Fredensborg Kommunen med høj turismerelateret beskæftigelse og omsætning. De store attraktioner Louisiana, Nivaagaards Malerisamling og Fredensborg Slot og Slotshave og overnatningsstederne som Fredensborg Store Kro, Fredensborg Vandrehjem og Nivå Camping samt havnene langs Øresund sammen med de mindre og mellemstore attraktioner som Falconergården, Ninnas Naturcafe, Sletten kro osv. tiltrækker både den internationale turist i København og familien på udflugt fra sit sommerhus i Nordsjælland.

Turismen i Fredensborg Kommune varetages af VisitNordsjælland, som kommunen er medstifter af. Kommunen indgår desuden i Nationalparken Kongernes Nordsjælland med Fredensborg Slot og Slotshave og Esrum Sø. I hver af de fem kommuner som har et ben i nationalparken etableres der en formidlingsindgang. "Under Kronen" der ligger central i forhold til slottet og Esrum Sø og Sørup på hjørnet mellem Slotsgade og Jernbanegade i Fredensborg er en hensigtsmæssig indgang til nationalparken i Fredensborg Kommune.

Den videre planlægning

Den mere detaljerede planlægning i forhold til at sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening overholdes ved placering af nye virksomheder og enkeltanlæg, eller ved etablering af nye boligområder i nærhed til disse, sker i lokalplanlægningen.

Forureningstruende virksomheder og anlæg

Ved fremtidig planlægning af nye erhvervsområder eller ved ændring af arealanvendelsen af eksisterende områder i OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger, skal kommunen tage højde for beskyttelse af grundvandet.

Første gang der planlægges for virksomheder og anlæg der udgør en fare for forurening af grundvandet i OSD og indvindingsoplande, skal der udarbejdes en grundvandredegørelse. Grundvandredegørelsen skal fremgå af kommuneplanen/-tillægget og skal omfatte alle kommunens OSD og indvindingsoplande. Da kommunen ikke tidligere har udlagt nye arealer til potentielt grundvandstruende aktiviteter, er der ikke tidligere udarbejdet en grundvandskortlægning. Som forudsætning for nyudlæg af erhvervsområdet ved Teglbuen er der derfor udarbejdet en grundvandskortlægning. Se endvidere afsnittet Grundvand. Ved evt. fremtidige nyudlæg af arealer til grundvandstruende aktiviteter skal der foretages en supplerende grundvandredegørelse omhandlende det pågældende areal.

Den nærmere vurdering af planmæssige foranstaltninger til beskyttelse af grundvandet sker i lokalplanlægningen. I forbindelse med lokalplanlægningen, skal det vurderes, om der skal foretages en supplerende grundvandredegørelse på baggrund af det konkrete projekt.

Virksomheder og enkeltanlæg med særlige beliggenhedskrav

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

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

Bolig- og planstyrelsen
Miljøstyrelsen

Fingerplan 2019 er som landsplandirektiv bindende for kommunen, og staten spiller dermed en meget direkte rolle i lokalisering og nyudlæg af arealer til erhverv.

Lovgrundlag

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

Retningslinjerne for virksomheder med særlige beliggenhedskrav er fastsat i medfør af planlovens § 11a, stk. 1, nr. 6.

Retningslinjerne vedrørende støj, lugt, støv og anden luftforurening er fastsat i medfør af planlovens § 11a, stk. 1, nr. 7 og 8.

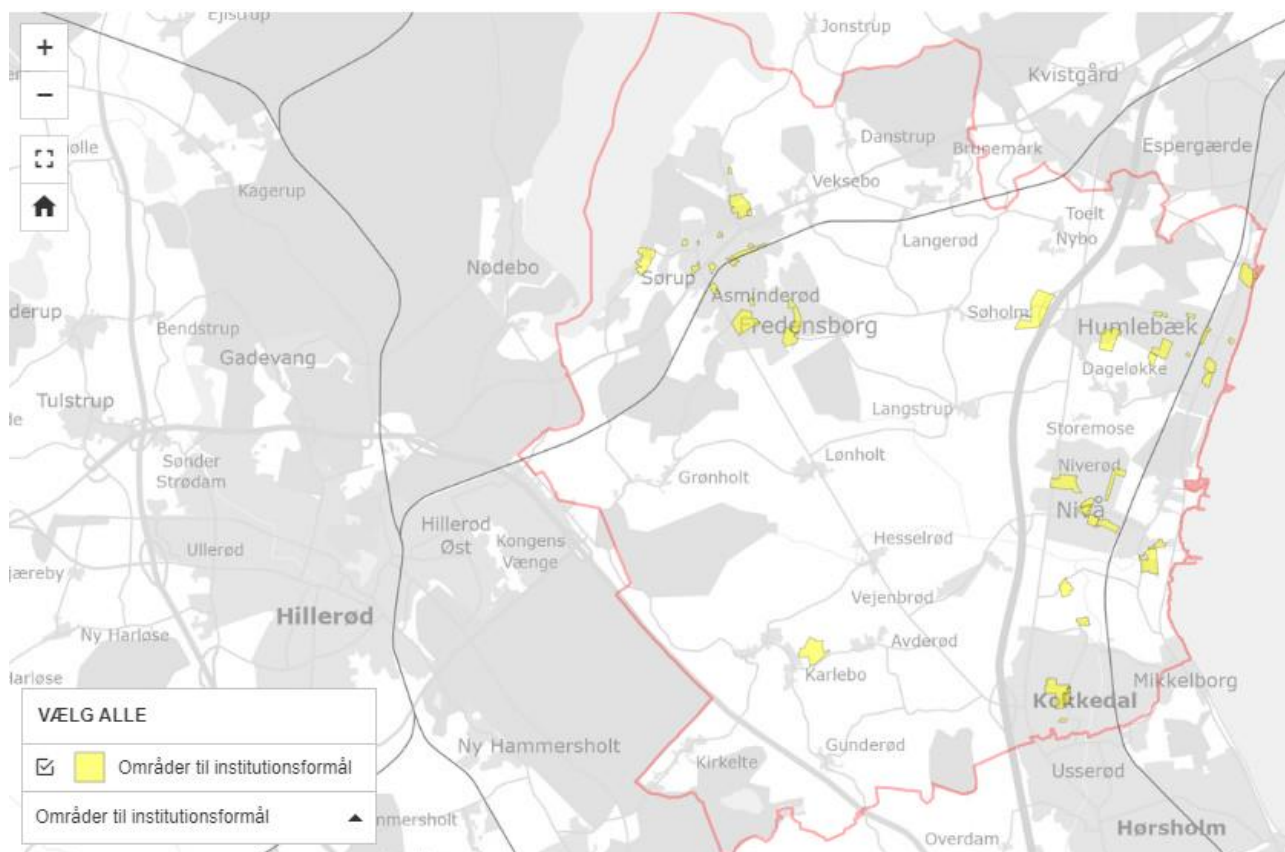
Retningslinjer vedr. planlægning for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder er fastsat i medfør af planlovens § 11a, stk. 1, nr. 23 og 24.

Institutioner

Kommunens institutioner og faciliteter er primært fordelt i de fire bysamfund og udgør et vigtigt omdrejningspunkt i hverdageen. Kommunen er generelt velforsynet ift. offentlige institutioner, men der er også behov for udbygning og fornyelse på området. I den kommende planperiode vil kommunen derfor foretage investeringer i nye folkeskoler, daginstitutioner, samt biblioteks- og kulturfaciliteter.

Institutioner

Kommunens institutioner udgør et vigtigt omdrejningspunkt i hverdagen, og kommunen er generelt velforsynet med institutioner inden for omsorg, undervisning, kultur- og fritidstilbud, men det er også et område, hvor behovet vokser for nye og bedre faciliteter. Ved planlægning og placering af offentlige institutioner er der et væsentligt potentiale i at sammentænke funktionerne i den bymæssige kontekst, så der opnås bedst mulig synergi og potentiale for et mangfoldigt byliv.



Områder til institutionsformål

Områder til institutionsformål fremgår af retningslinjekortet.

1. Institutioner skal som hovedregel placeres i områder, der er planlagt til institutionsformål, eller i områder planlagt til centerformål. Områder til centerformål fremgår af retningslinjekortet i afsnittet Centerstruktur.

Placering af nye institutioner

2. De fire bysamfund skal sikres en god grundlæggende forsyning af institutioner, og samlet skal kommunen rumme et bredt udbud af institutioner og faciliteter indenfor omsorg, undervisning og kultur.
3. Ved planlægning og placering af offentlige institutioner skal der ses på potentialet i at sammentænke funktioner i en bymæssige kontekst, så der opnås bedst mulig synergi og potentiale for et mangfoldigt byliv.
4. Mindre institutioner kan også placeres i områder til boligformål, hvis institutionen primært henvender sig til det pågældende boligområde.
5. Institutioner skal placeres under hensyntagen til, hvilke brugergrupper institutionen skal betjene, herunder betjeningens omfang og form.
6. Specialiserede institutioner skal placeres på steder med god tilgængelighed i de bysamfund, som har de bedste forudsætninger for at rumme den pågældende institution.

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

Se endvidere afsnittet Stationsnærhed ved placering af større besøgsintensive institutioner og institutioner som henvender sig til et regionalt opland.

Redegørelse Institutioner

Formål med retningslinjerne

Retningslinjerne for institutioner skal sikre, at der skabes en overordnet struktur i fordelingen af institutioner og faciliteter, så alle fire 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.

Ligeledes skal retningslinjerne sikre, at kommunens bymidter fortsat kan være attraktive samlingspunkter hvor hverdagslivet udspiller sig. Der skal være et stærkt samspil mellem kultur-, forenings- og handelsliv, med udgangspunkt i det enkelte bysamfunds individuelle kvaliteter og identitet.

Den videre planlægning

Ved planlægning og placering af offentlige institutioner er der et væsentligt potentiale i at sammentænke funktioner i den bymæssige kontekst, så der opnås størst mulig synergi i forhold til at skabe et mangfoldigt byliv. I Fredensborg kommune er potentialet ikke mindst aktualiseret af, at byrådet i de kommende 12 år vil investere massivt i en omfattende og langsigtet moderniseringsplan for folkeskolerne i de enkelte bysamfund, under overskriften "Fremtidens Folkeskoler" i Fredensborg. Det omfatter udvikling af flere nye skolebyggerier og omfattende renoveringer af eksisterende bygninger, for alle kommunens skoler, med afsæt i et mål om at skabe fremtidens læringsmiljøer.

I Nivå betyder det bl.a. planlægning af et Generationernes hus (med bl.a. ny skole, bibliotek/kulturhus) som del af revitaliseringen af Nivå bymidte. Her planlægges der også for en ny svømmehal.

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.

Lovgrundlag

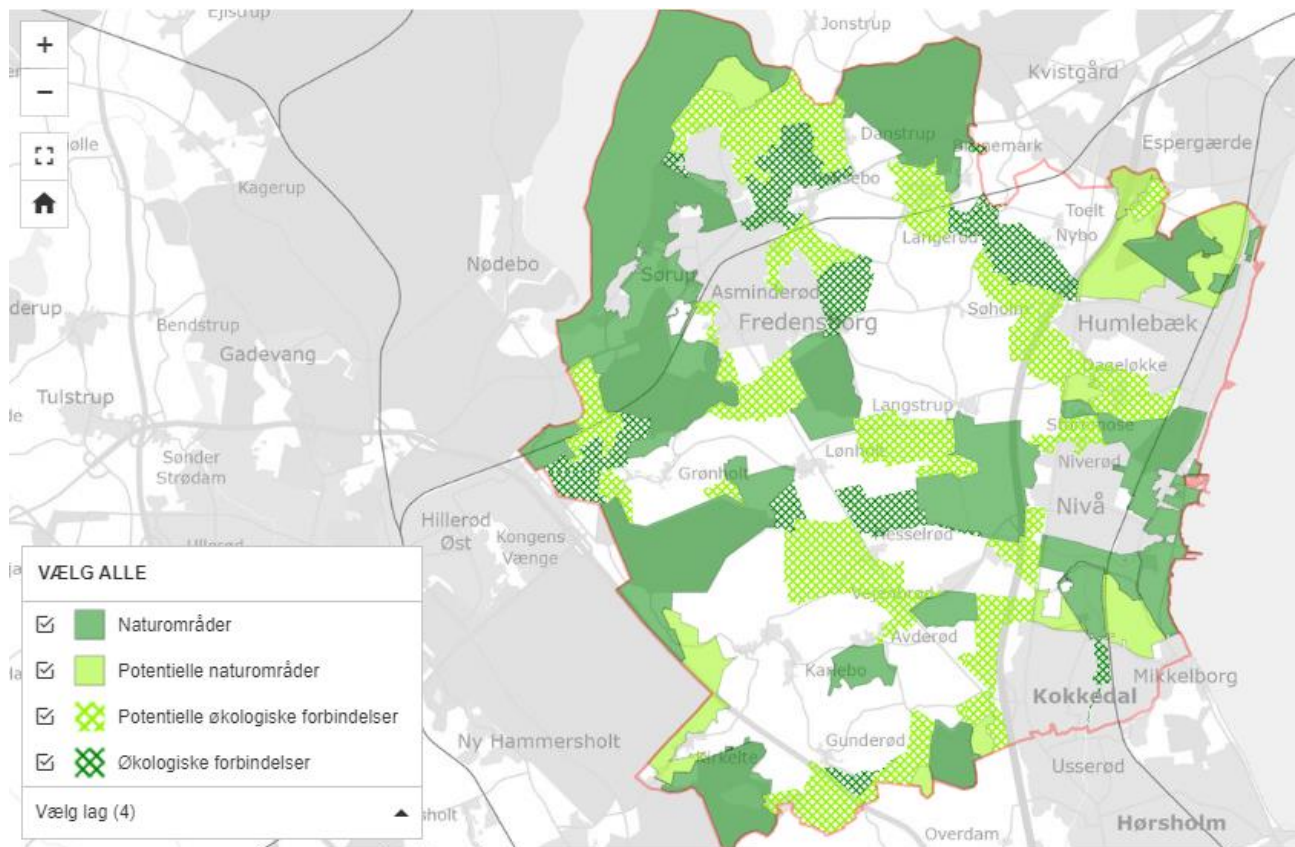
Planloven

Natur & Landskab

Fredensborg Kommune består af mange forskellige natur- og landskabsområder, der rummer forskellige værdier og landskabelige oplevelser, der skal værnes om, så særprægede naturområder og geologiske formationer bevares. Andre steder kan der ske forandringer i landskaber med nye skov- og naturområder, som potentielt kan indgå i et landsdækkende naturnetværk med arealer udpeget til skovrejsning og Grønt Danmarkskort.

Natur og Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort er et landsdækkende naturnetværk, der skal hjælpe til at målrette og sikre sammenhæng i udviklingen af naturbeskyttelsesinteresserne på tværs af landet. Grønt Danmarkskort er med til at sikre bestående naturværdier, spredningsmuligheder for det vilde plante- og dyreliv samt muligheder for naturgenopretning. Vilde planter og dyr er først og fremmest sårbare over for, at deres levesteder forsvinder eller ændres, så livsvilkårene forringes.



Grønt Danmarkskort – beskyttelse af naturværdier

Udpegningen af Grønt Danmarkskort fremgår af retningslinjekortet.

1. Grønt Danmarkskort udgøres af udpegninger for naturområder (områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder), potentielle naturområder, økologiske forbindelser samt potentielle økologiske forbindelser.

Naturområder og potentielle naturområder

Naturområder og potentielle naturområder fremgår af retningslinjekortet.

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.
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. Der må heller ikke inddrages arealer til byudvikling eller placering af ren jord. Alternativt skal det ske på baggrund af væsentlige samfundsmæssige hensyn. Bygninger og anlæg inden for udpegningsområderne skal placeres og udformes under hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af naturværdierne.

Økologiske forbindelser

Økologiske forbindelser fremgår af retningslinjekortet.

4. Inden for 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.

I de 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.

Potentielle økologiske forbindelser

Potentielle økologiske forbindelser fremgår af retningslinjekortet.

5. Inden for 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 inden for de potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for, at naturen fortsat kan spredes inden for afgrænsningen.

I 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

6. I det øvrige landområde uden for Grønt Danmarkskort skal naturområder og småbiotoper i videst muligt omfang bevares, og eksisterende levende hegn, skov, diger og lign. skal som udgangspunkt bevares. Visse naturtyper er beskyttede mod tilstandsændringer af naturbeskyttelseslovens § 3. Sten- og jorddiger er beskyttede af museumsloven.

Naturværdierne skal opleves

7. 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 inden for naturområderne skal afvejes i forhold til naturens sårbarhed.

Prioritering af kommunens naturindsats

8. Byrådet vil prioritere kommunens naturindsats inden for udpegningerne for Grønt Danmarkskort. Grønt Danmarkskort skal løbende søges realiseret og forbedret ved små og store kommunale

naturprojekter, bl.a. som beskrevet i Handlingsplan for Grøn Politik – Biodiversitet 2021-2023. Derudover kan private initiativer til forbedring af natur og biodiversitet understøtte udviklingen.

Målet med naturindsatsen er at skabe mere natur af høj kvalitet, større sammenhængende naturarealer og sikre gode sammenhænge imellem de eksisterende værdifulde naturområder. Større naturpleje- eller genopretningsprojekter prioriteres så vidt muligt inden for udpegningerne for naturområder og potentielle naturområder. Inden for de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser prioriteres mindre naturprojekter, såsom etablering og pleje af småbiotoper, levende hegn m.v. Vandløbsprojekter med f.eks. åbning af rørlagte vandløb eller genslyngning prioriteres inden for alle udpegninger af Grønt Danmarkskort.

Udviklingsområder

9. Områder inden for Grønt Danmarkskort må ikke udpeges til udviklingsområder.

Redegørelse Natur og Grønt Danmarkskort

Formål med retningslinjerne

Det er formålet med retningslinjerne at beskytte og udvikle et rigt dyre- og planteliv i hele kommunen med særligt fokus på de mest værdifulde naturområder. Naturen skal beskyttes og udvikle, således at der skabes større og mere sammenhængende naturområder, som samler kommunens natur i et naturnetværk, gerne med forbindelser til de nærliggende kommuner. Yderligere er det hensigten at sikre og forbedre befolkningens muligheder for alsidige naturoplevelser og arbejde for at udvikle bynære naturområder.

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 naturområde er således afhængig af, hvilke arter og naturtyper det prioriteres højt at bevare det konkrete sted.

Grønt Danmarkskort

Fredensborg Kommune har sammen med landets øvrige kommuner bidraget med udpegninger til Grønt Danmarkskort i kommuneplanen og er dermed med til at sikre bestående naturværdier, spredningsmuligheder for det vilde plante- og dyreliv samt muligheder for naturgenopretning.

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. I den sammenhæng er Grønt Danmarkskort et vigtigt værktøj til at målrette kommunens naturindsats. Med Grønt Danmarkskort synliggøres områder med de største eksisterende naturværdier og der skabes mulighed for at danne store og sammenhængende naturområder.

Baggrund for udpegningerne

Grønt Danmarkskort udgøres af udpegninger for naturområder (områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder), potentielle naturområder, økologiske forbindelser samt potentielle økologiske forbindelser.

Udpegningerne er foretaget med udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledning for Grønt Danmarkskort samt udpegningerne for naturbeskyttelsesinteresser fra Kommuneplan 2017. Alle Natura 2000-områder på land indgår i udpegninger for naturområder, ligesom der også indgår flere værdifulde naturområder uden for Natura 2000-områderne. Kommunen har udpeget potentielle naturområder, der kan udvide og skabe sammenhæng mellem de eksisterende naturområder.

Områder med eksisterende naturværdier eller stort potentiale for at udvikle værdifuld natur er udvalgt på baggrund af lokal kendskab til kommunens natur suppleret med oplysninger fra de digitale naturkort. De digitale naturkort er et planlægningsredskab, som er udviklet for Miljøstyrelsen, Miljø- og Fødevareministeriet, så kommunerne har det bedste grundlag at arbejde ud fra, når de i kommuneplanerne skal udpege naturområder til Det Grønne Danmarkskort. Kortportalen indeholder bl.a. et biodiversitetskort, som er et danmarkskort over kortlagte og potentielle levesteder for de arter, der er allermest truede og sjældne (de såkaldte rødlistede arter). Et andet af de digitale naturkort er et HNV-Skovkort med angivelse af vigtige levesteder og potentielle levesteder i skov.

Til arbejdet med Grønt Danmarkskort har der været nedsat et lokalt Naturråd, som er kommet med en række generelle og specifikke anbefalinger til udpegninger. Alle anbefalinger er blevet gennemgået og indarbejdet i udpegningerne i det omfang det har været muligt ift. anden arealanvendelse.

Kommunen har foretaget en afvejning af øvrige interesser i arealanvendelsen og søgt at udpege områder, der samtidigt bidrager til andre formål. Således er der i vid udstrækning sammenfald mellem Grønt Danmarkskort og landskabsfredninger, Nationalpark Kongernes Nordsjælland og lokalplanlagte grønne områder. Ligeledes kan kommuneplantemaer som bl.a. skovrejsning, lavbundsarealer og grønne områder i byerne aflede fordelagtige synergieffekter såsom klimatilpasning og rekreativ værdi, når de overlapper med Grønt Danmarkskort, hvilket også er tænkt ind i udpegningerne.

Arealer udpeget som Særligt Værdifulde Landbrugsjorde er holdt helt ude af Grønt Danmarkskort, og arealer med intensiv dyrkning (jf. markblokke) er i stort omfang undgået. Udviklingsområder må ikke overlappe med områder i Grønt Danmarkskort. I Fredensborg Kommune har vi ikke udpeget udviklingsområder.

Der er med udpegningerne sikret sammenhæng med nabokommunernes udpegninger til Grønt Danmarkskort.

Naturområder

Naturområder er større områder med særlig stor koncentration af værdifulde arter og naturtyper. Områderne er udpeget på baggrund af Natura 2000-udpegningerne, store skovområder med lang kontinuitet, områder med høj tæthed af beskyttet natur og de digitale naturkort. Derudover er de nationale kriterier indarbejdet i

udpegningerne, herunder er bl.a. mange lavbundsarealer sammenfaldende med de udpegede naturområder, hvilket kan bidrage til klimatilpasning og -forebyggelse.

Fredensborg Kommunes største eksisterende naturværdier findes omkring de store skove, samt de større lysåbne naturområder som Langstrup Mose og kyststrækningen mellem Nivå og Kokkedal. Disse områder er netop 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 og de områder med en tæt mosaik af mindre naturområder.

Potentielle naturområder

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 i tilknytning til eksisterende naturområder, hvilket giver mulighed for projekter med udvikling af store naturområder. Områderne er udpeget på baggrund af deres relativt høje tæthed af beskyttet natur, de digitale naturkort, områdernes tilknytning til eksisterende naturområder samt deres nuværende arealanvendelse med naturnær drift.

Generelt er udpegningerne for potentielle naturområder beliggende i tilknytning til eksisterende naturområder, hvilket giver mulighed for, at der med tiden kan skabes større sammenhængende naturområder. Når man udvider de områder, hvor de største naturværdier findes, vil det understøtte og forbedre forholdene for vores truede arter. Fredensborg Kommune har udpeget nye potentielle naturområder flere steder i kommunen.

Økologiske forbindelser

Økologiske forbindelser er områder, som fungerer som spredningskorridor for vilde dyr og planter imellem naturområderne. Områderne rummer i dag tilstrækkeligt med "trædesten" for naturen til, at naturen kan sprede sig på tværs af landskabet. Områderne er udpeget på baggrund af deres middelhøje tæthed af beskyttet natur, de digitale naturkort, Naturrådets anbefalinger, områdernes beliggenhed i landskabet som forbindelse mellem naturområderne samt deres nuværende arealanvendelse med relativt ekstensiv drift.

De økologiske forbindelser har en vigtig rolle for spredningen af dyr og planter gennem landskabet både inden for og på tværs af kommunegrænsen. Udpegnings til økologiske forbindelser er ikke til hinder for landbrugsdrift, golfbaner, jagt eller færdsel. Der er udpeget tre nye økologiske forbindelser, som er med til at styrke forbindelsen til vores nabokommuner.

Potentielle økologiske forbindelser

Potentielle økologiske forbindelser er områder i det samlede Grønne Danmarkskort, som med deres beliggenhed bidrager til, at der kan skabes sammenhæng mellem naturområder. I områderne er der i dag få trædesten for naturen, som kan bruges som afsæt til at udvikle områderne til spredningskorridorer. Områderne er udpeget på baggrund af deres middelhøje tæthed af beskyttet natur, de digitale naturkort, Naturrådets anbefalinger samt områdernes beliggenhed og nuværende arealanvendelse.

Potentielle økologiske forbindelser skal ses som et supplement til de eksisterende økologiske forbindelser og kan skabe nye korridorer for naturen igennem landskabet. Udpegnings til potentielle økologiske forbindelser er ikke til hinder for landbrugsdrift, golfbaner, jagt eller færdsel. Der er udpeget flere nye potentielle økologiske forbindelser, hvor der hidtil har manglet bindeled mellem naturområder eller hvor de eksisterende forbindelser kan styrkes.

Arealanvendelse inden for Grønt Danmarkskort

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. Alternativt skal det ske på baggrund af væsentlige samfundsmæssige hensyn. Ved samfundsmæssige hensyn forstås såvel nødvendige trafik- og forsyningsanlæg som offentlige og private anlæg som kommunen vurderer planlægningsmæssigt velbegrunder 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. Skaden kan dog ofte mindskes ved kompenserende foranstaltninger, f.eks. faunapassager og erstatningsbiotoper. Inden for de økologiske forbindelser eller potentielle økologiske forbindelser må eksisterende natur i form af levende hegn, små biotoper, træer og lignende ikke fjernes.

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. Kommunen skal desuden sikre, at vandindvinding koordineres med naturhensyn.

Styrkelse af naturen inden for Grønt Danmarkskort

I den seneste planperiode har Fredensborg Kommune realiseret flere konkrete naturprojekter inden for Grønt Danmarkskort, ligesom vi har arbejdet målrettet med en generel omlægning til mere naturvenlig drift af offentlige arealer til gavn for natur, biodiversitet og kommunens borgere.

I Langstrup Mose har Fredensborg Kommune oprenset den tidligere Karlebo Skydebane og udlagt arealet til ny natur. Den naturlige hydrologi er blevet genskabt ved lukning af dræn og afvandingsgrøfter, og vi har lavet lavvandede vandhuller, der vil forbedre ynglemulighederne for bl.a. frøer og vandsalamandre i området.

I Usserød Ådal er naturprojektet Græstedgård sat i gang. Her arbejder kommunen med afbrydning af dræn, som har skabt et nyt vandhul midt på arealet, der skal bringe liv og variation ind i området. Derudover er der opsat en ny hegning, hvor køer skal hjælpe med at holde græsset nede og give plads til flere blomstrende urter. Kontrolleret afbrænding samt høslæt tjener samme formål på de resterende arealer. Området ligger lige nord for Kokkedal og det er forhåbningen, at mange af byens borgere vil benytte det nye naturområde til gåture og udflugter i deres dagligdag.

I efteråret 2020 besluttede Byrådet, at alle kommunale landbrugsarealer skulle tages ud af omdrift og i stedet udlægges til natur til gavn for biodiversiteten. Derfor har kommunen nu opsagt de gamle forpagtningsaftaler og er i gang med planlægningen for områderne.

Ved Humlebæk Fiskerleje har Fredensborg Kommune i samarbejde med Nationalpark Kongernes Nordsjælland og lokale frivillige ildsjæle startet genopretningen af et strandoverdrev. Arealet har stort potentiale med mange forskellige vilde planter, men har manglet den rette pleje. Derfor slår de frivillige nu arealet med le to gange om året, for at udpine arealet og sikre lys til de lave blomstrende urter. Arealet var ikke med i den tidligere udpegning, men er nu blevet tilføjet som potentielt naturområde.

I Nivå Ådal har Fredensborg Kommune en hegning til afgræsning med køer som pleje af de beskyttede ånære engarealer syd for Nivåen. Hegningen er nu blevet udvidet nord for åen, så også disse beskyttede arealer i fremtiden kan plejes ved afgræsning.

Som led i kommunens klimapolitik har vi rejst skov ved Fredtoften som compensation for vores kommunalpolitikeres flyrejser. Træerne er nøje udvalgt med henblik på dels at optage CO₂, dels at understøtte biodiversiteten ved udvælge en række hjemmehørende træarter, der sikrer en lang blomstringsperiode fra det tidlige forår og helt ind i sommeren.

Af mere generelle natur- og biodiversitetstiltag kan nævnes omlægning til naturvenlig drift af grøftekanter og vejrabatter i både land og by, skånsom pleje af orkidélokalteter med leslåning, lavbundsprojekter i samarbejde med nationalparken, m.v. Fredensborg Kommune kan desuden aktivt medvirke til at forbedre de biologiske værdier ved naturpleje f.eks. ved at understøtte naturplejeindsatser såsom 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.

I den kommende planperiode vil Fredensborg Kommune fortsætte arbejdet med de eksisterende naturprojekter, ligesom vi har en ambition om at lave flere nye og spændende tiltag. De konkrete kommende projekter er f.eks. beskrevet i Handlingsplan for Grøn Politik – Biodiversitet 2021-23.

Udvikling i Grønt Danmarkskort

Med den seneste revision af Grønt Danmarkskort har Fredensborg Kommune både foretaget udpegning af nye arealer såvel som udtaget tidligere udpegede arealer. Igen har andre arealer skiftet fra én udpegning til en anden. Dette er sket på baggrund af anvisningerne i Miljøstyrelsens vejledning for Grønt Danmarkskort.

Fredensborg Kommune har med Kommuneplan 2021 udpeget ca. 1.200 ha, som ikke tidligere har været omfattet af Grønt Danmarkskort. Heraf udgør Natura 2000-området Esrum Sø ca. 550 ha, mens de øvrige arealer primært udgøres af fredskov, arealer foreslået af Naturrådet samt bynær natur.

Samtidigt udtages der ca. 200 ha af Grønt Danmarkskort, som består af intensivt dyrkede marker uden væsentlige naturværdier eller særligt potentiale.

Alle tidligere udpegninger for naturområder fastholdes med undtagelse af et enkelt område øst for Avderød, som overgår til potentielt naturområde og økologisk forbindelse. Der udpeges også nye naturområder, herunder Esrum Sø samt en udvidelse af Nivå Ådal, som tidligere har været udpeget som potentielt naturområde. På baggrund af de digitale naturkort er lergravssøerne og anden bynær natur i Nivå og Humlebæk samt fredskoven syd for Avderød desuden tilføjet til udpegningen, som alle er områder, der ikke tidligere har været omfattet af Grønt Danmarkskort.

Fredensborg Kommune har udpeget nye potentielle naturområder flere steder i kommunen. To arealer er konverteret fra potentielle økologiske forbindelser til potentielle naturområder på baggrund af de digitale naturkort samt eksisterende drift og udpegninger. Det drejer sig bl.a. om det kommunale areal ved kolonihaverne i Dageløkke, som afgræsses af hensyn til naturen, samt den statslige fredskov ved motorvejen på grænsen til Helsingør Kommune. Der er foretaget nyudpegninger tre steder, hvoraf de to grænser op til Natura 2000-områderne Esrum Sø og Tokkekøb Hegn – begge er omfattet fredninger. Det sidste er et kommunalt areal nord for Kokkedal, hvor kommunen har startet naturgenopretningsprojektet Græstedgård på de tilstødende arealer. De potentielle naturområder er til gengæld blevet reduceret to steder hhv. vest og syd for Karlebo, hvor der er tale om intensivt dyrkede marker uden eksisterende naturværdier.

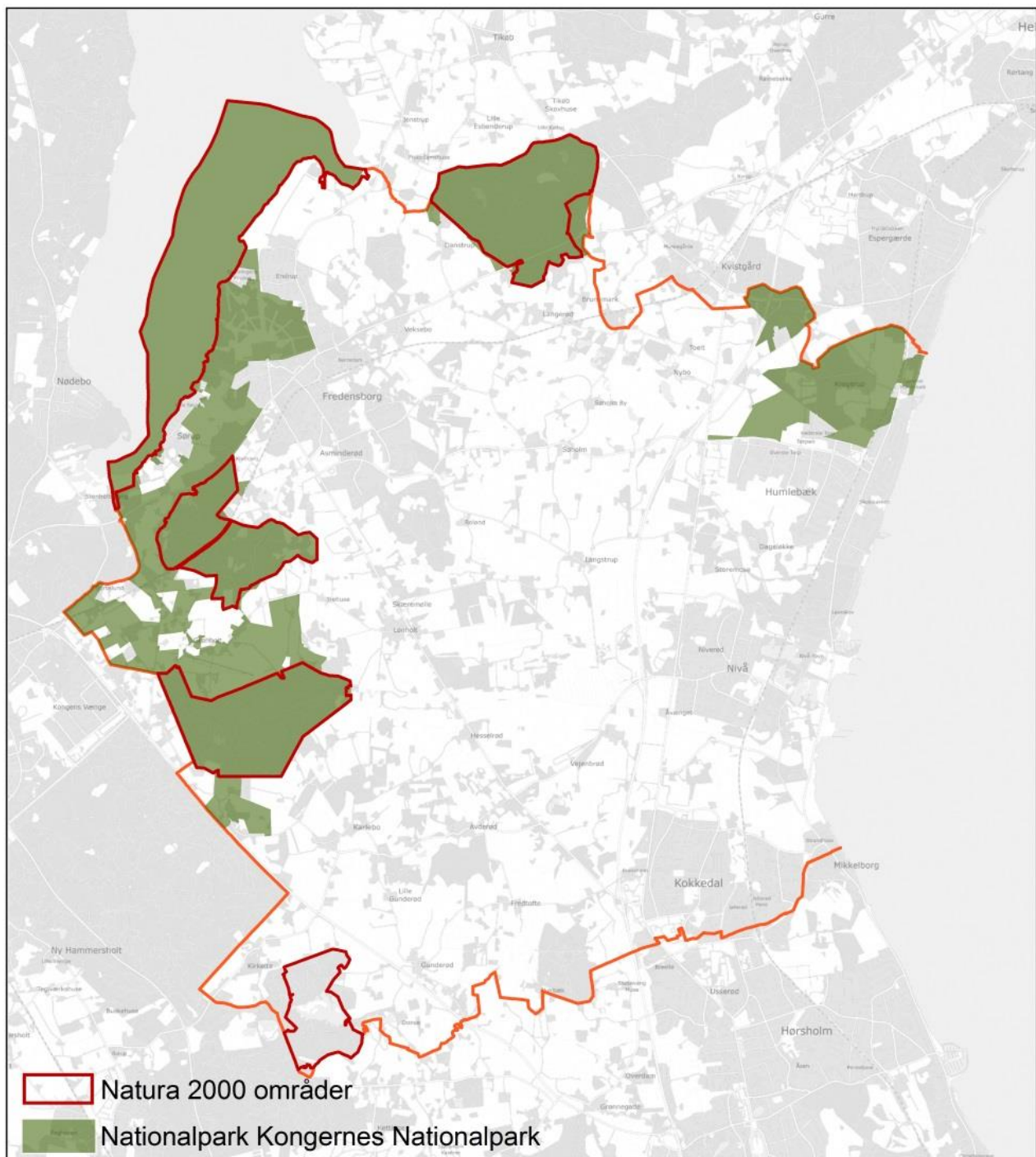
Der er udpeget tre nye økologiske forbindelser, som er med til at styrke forbindelsen til vores nabokommuner. Den ene af disse nye forbindelser er Usserød Å, hvor ådalen både bidrager til Kokkedals grønne rekreative værdier samtidig med at den er en del af byens klimatilpasning med mulighed for oversvømmelse af de ånære lavbundsarealer ved store nedbørsmængder. En anden ny udpegning til økologisk forbindelse er området langs Nivåen mellem Kongevejen og Langstrup Mose. Denne udpegning er foreslået af Naturrådet med et ønske om at skabe et sammenhængende forløb langs kommunens største vandløb til gavn for bl.a. fugleliv. Udpegningen understøttes af de digitale naturkort. Den sidste nye udpegning for økologiske forbindelser er et lille område syd for Gunderød, hvor der er foretaget genslyngning af et tidligere rørlagt vandløb. Dette område har tidligere været udpeget som værdifuld landbrugsjord, men er nu overgået til Grønt Danmarkskort.

Der er udpeget flere nye potentielle økologiske forbindelser, hvor der hidtil har manglet bindeled mellem naturområder eller hvor de eksisterende forbindelser kan styrkes. De potentielle forbindelser er desuden udpeget, hvor der er potentiale for genåbning af rørlagte vandløb, fx Grønholt Å og Dageløkkevandløbet, og hvor byernes grønne rum kan forbindes med naturen omkring dem. Endelig har Naturrådet foreslået nogle konkrete arealer ved Nivåen og ved Endrup Hegn, som har et rigt fugleliv og understøtter de øvrige udpegninger.

For de enkelte udpegninger er det dermed kun potentielle naturområder, der samlet set reduceres i areal, mens naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser alle øges i areal. Samlet set øges arealet af Grønt Danmarkskort med knap 1.000 ha fra ca. 5.300 ha til ca. 6.300 ha.

Øvrig naturbeskyttelse i landområdet

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.

Der er siden sidste kommuneplanrevision blevet udpeget fire nye arealer til Natura 2000 i Fredensborg Kommune. I dag har kommunen fem områder, der indgår i tre forskellige Natura 2000-områder.

- Natura 2000 nr. 131 - Gurre Sø:
 - Danstrup Hegn
- Natura 2000 nr. 133 - Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov:
 - Esrum Sø
 - Grønholt Vang
- Natura 2000 nr. 260 - Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt:
 - Grønholt Hegn
 - Tokkekøb Hegn

På baggrund af statens plan for natura 2000-områderne skal Fredensborg Kommune i samarbejde med Naturstyrelsen Nordsjælland og vores nabokommuner udarbejde naturhandleplaner for de tre Natura 2000-områder.

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 trafik anlæg, 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 hverken inden- eller udenfor Natura 2000-områderne 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 medføre 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 fulgt op af restriktioner i forhold til de udpegede arealer. Helt konkret betyder det, at der gælder det samme lovgrundlag inden for som uden for 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.

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, enge, moser, strandenge og overdrev samt visse vandløb. 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 Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Beskyttelsesordningen er ikke til hinder for, at arealernes hidtidige (lovlige) benyttelse fortsættes.

På Danmarks Miljøportal under arealinformation kan de registrerede beskyttede naturområder ses, [klik på linket for at komme til Danmarks Arealinformation](#). Den generelle beskyttelse betyder, at et areal kan være omfattet af beskyttelsen selvom 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. Udpegningen af § 3-områder revideres løbende af Fredensborg Kommune.

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 udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder (habitatbekendtgørelsen)

Miljømålsloven m.fl.

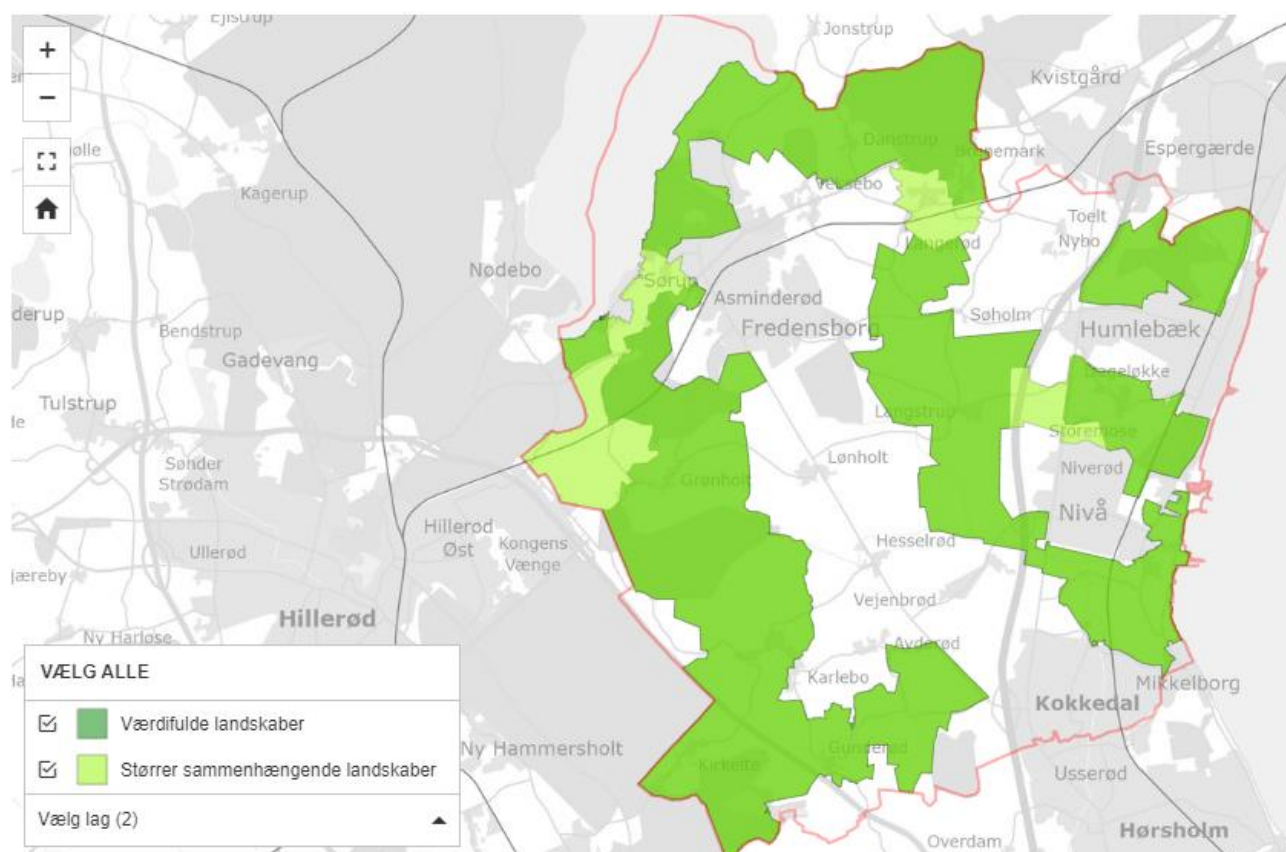
Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at udpege områder i det åbne land til naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Desuden skal Fredensborg Kommune fastlægge retningslinjer, der sikrer værdierne, og beskriver prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Miljøstyrelsen 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.

Landskab

De landskabelige interesser drejer sig om landskabet, som det umiddelbart kan ses og opleves i landområdet og på grænsen til landsbyer og byer. Nogle landskaber er varierede og sammensat af mange landskabselementer, 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 udover Øresund og Esrum sø, mens en overvejende del af landskabet i Fredensborg Kommune opleves som et småbakket landskab opdelt af skove og levende hegn.



Værdifulde landskaber

Beskyttelsesområder for værdifulde landskaber fremgår af retningslinjekortet.

1. 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.
2. 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.

3. 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

Beskyttelsesområder for større sammenhængende landskaber fremgår af retningslinjekortet.

4. 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 til landskabets karakter, kulturhistorie samt de landskabelige sammenhænge.

Generelt for hele landområdet

5. 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 endvidere rammer for lokalplanlægning i landområdet.

Redegørelse Landskab

Formål med retningslinjerne

Det er formålet med retningslinjerne at beskytte de egnskarakteristiske og værdifulde landskaber med afsæt i deres værdi og sårbarhed i forhold til de særlige landskabstræk og karaktergivende elementer.

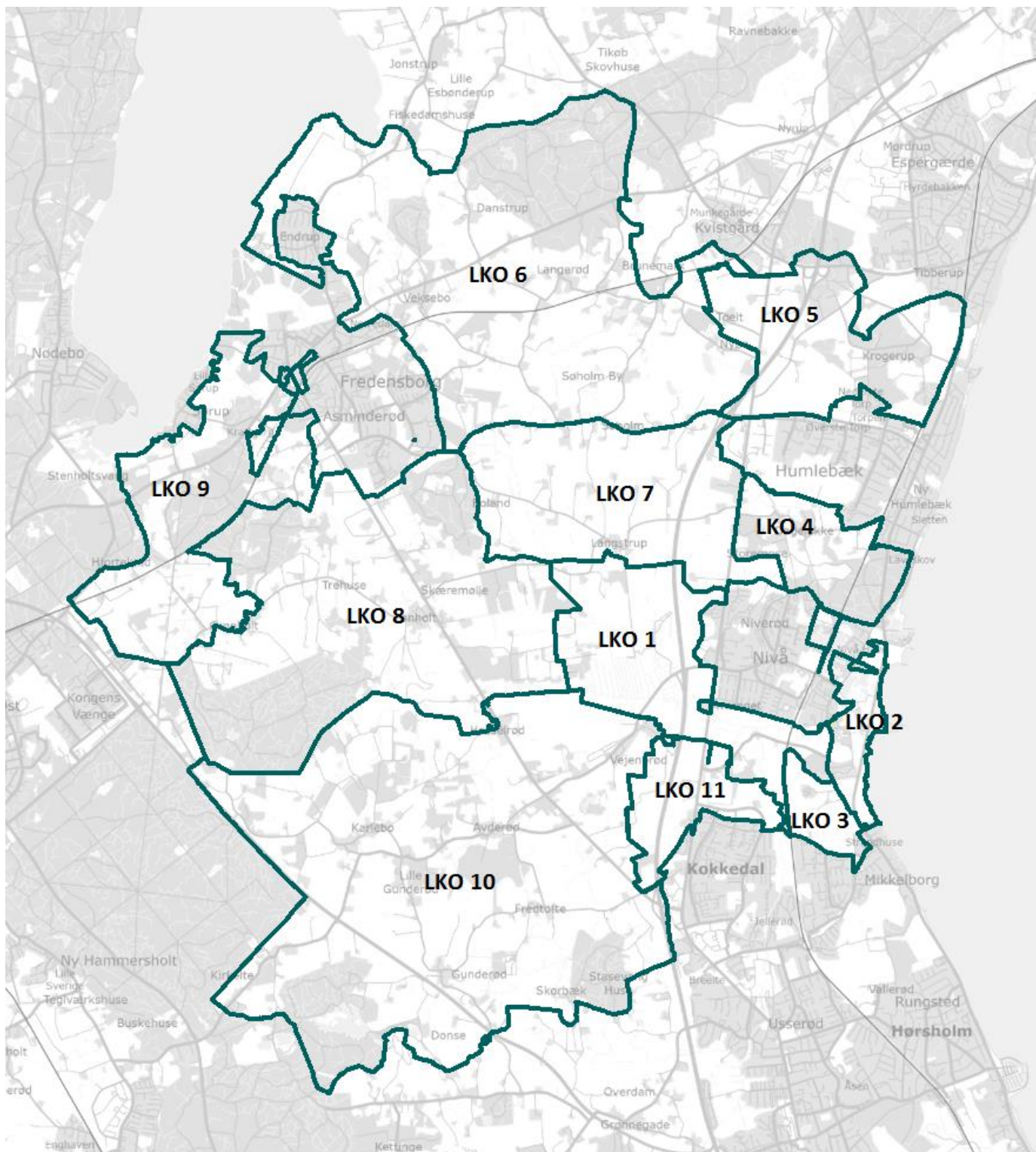
Med retningslinjerne søges yderligere at imødekomme en fortsat udvikling af landskabet til gavn for landbrug, skovbrug og fiskeri, som sker med afsæt i landskabets særlige karakter.

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.

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, samt enklere at formulere retningslinjer og rammer med henblik på at beskytte og styrke det enkelte område.

Landområdet i Fredensborg kommune er inddelt i 11 landskabskarakterområder, som har hver sine særlige karakteristika.



De enkelte landskabers karakterer og sårbarheder er kort beskrevet. Klik på nedenstående links for at tilgå beskrivelserne.

LKO 1 [Langstrup Mose og Ådal](#)

LKO 2 [Nivå Bugt Strandeng](#)

LKO 3 [Lyngbæksgaard dyrkningslandskab](#)

LKO 4 [Dageløkke 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
- KLO 11** Kokkedal fritidslandskab

Fredensborg Kommune har på baggrund af landskabskarakterkortlægningen fastlagt:

- Beskyttelse af de værdifulde landskaber i landområdet og værdifulde større sammenhængende landskaber.
- Implementeret specifikke vejledende retningslinjer for de enkelte landskaber i kommuneplanens rammeområder for lokalplanlægning i landområdet.

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 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, der skaber en værdifuld forbindelse mellem disse, eller rummer 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.

Beskyttelse af 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 landområdet skal landskabskarakteren generelt forsøges fastholdt, således ændret arealanvendelse, tekniske anlæg og nyt byggeri skal udføres i respekt for landskabets særlige karakter.

I de 11 landskabskarakterområder gælder forskellige vejledende retningslinjer for, hvilke nye anlæg, der kan passes ind i det enkelte landskab, samt hvordan disse indpasses mht. placering, udformning og evt. afskærmning. Forenklet sagt kan de store åbne landskaber ofte bedre rumme store bygninger og anlæg, mens landskaber i en lille skala med mange mindre bygninger, anlæg eller beplantninger bedre kan rumme yderligere et anlæg.

For at sikre at nye anlæg og bygninger indpasses i respekt for landskabets karakter, er der på baggrund af de enkelte landskabskarakterområder fastlagt specifikke vejledende retningslinjer for nye tiltag i landskabet i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for jordbrugsområder.

Øvrig beskyttelse

I Fredensborg Kommune er flere områder i landområdet fredet. Der er udarbejdet selvstændige retningslinjer i form af fredningskendelser for hver enkel fredning. Fredningsnævnet er myndighed på fredninger. Fredninger kan ses af kommunens webgis, der findes som genvej.

Den videre planlægning

Landsskabskarakteranalysen indgår som administrationsgrundlag for landområdet.

Andre myndigheder

Miljøstyrelsen er ansvarlig myndighed for varetagelse af værdifulde landskaber og større sammenhængende landskaber i national sammenhæng.

Lovgrundlag

Planloven § 11a, stk. 1, nr. 16

Planlovens landzonebestemmelser

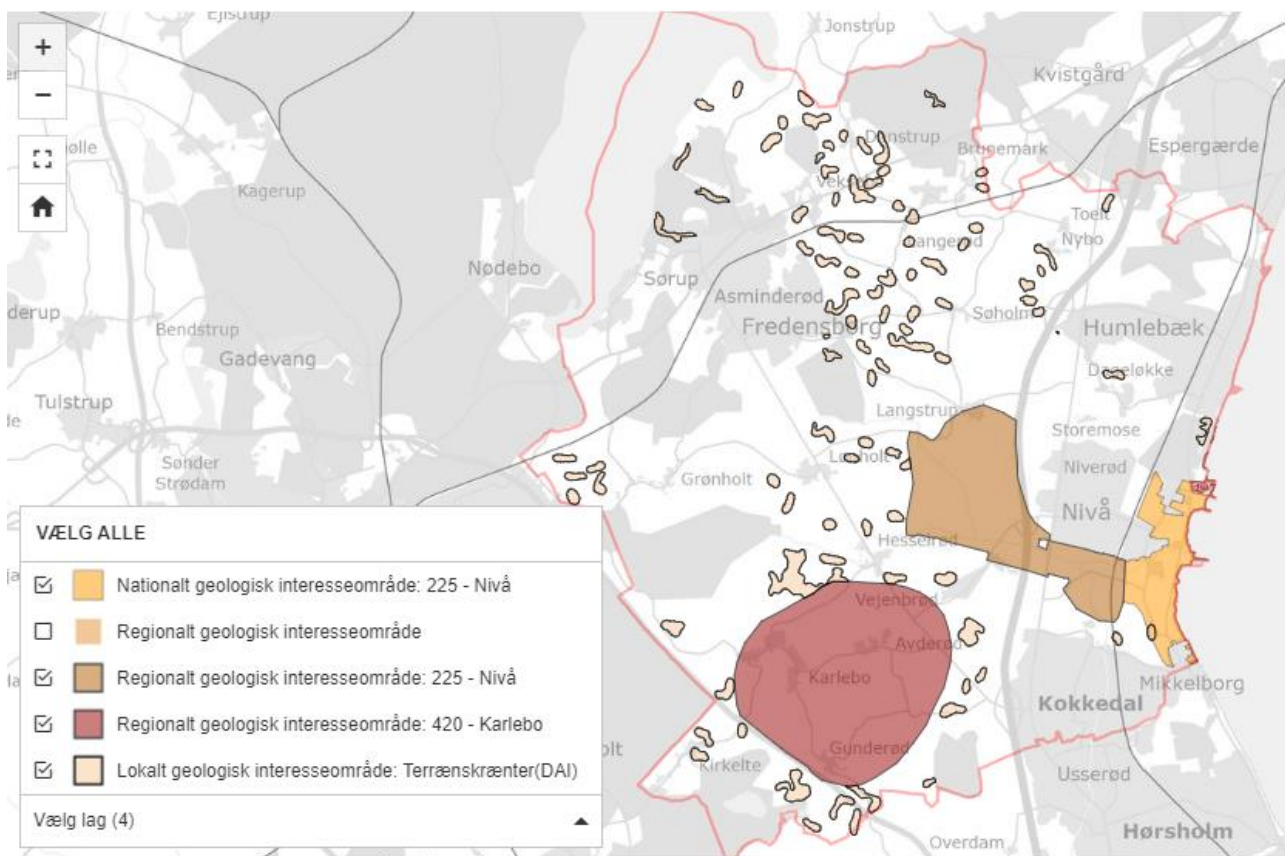
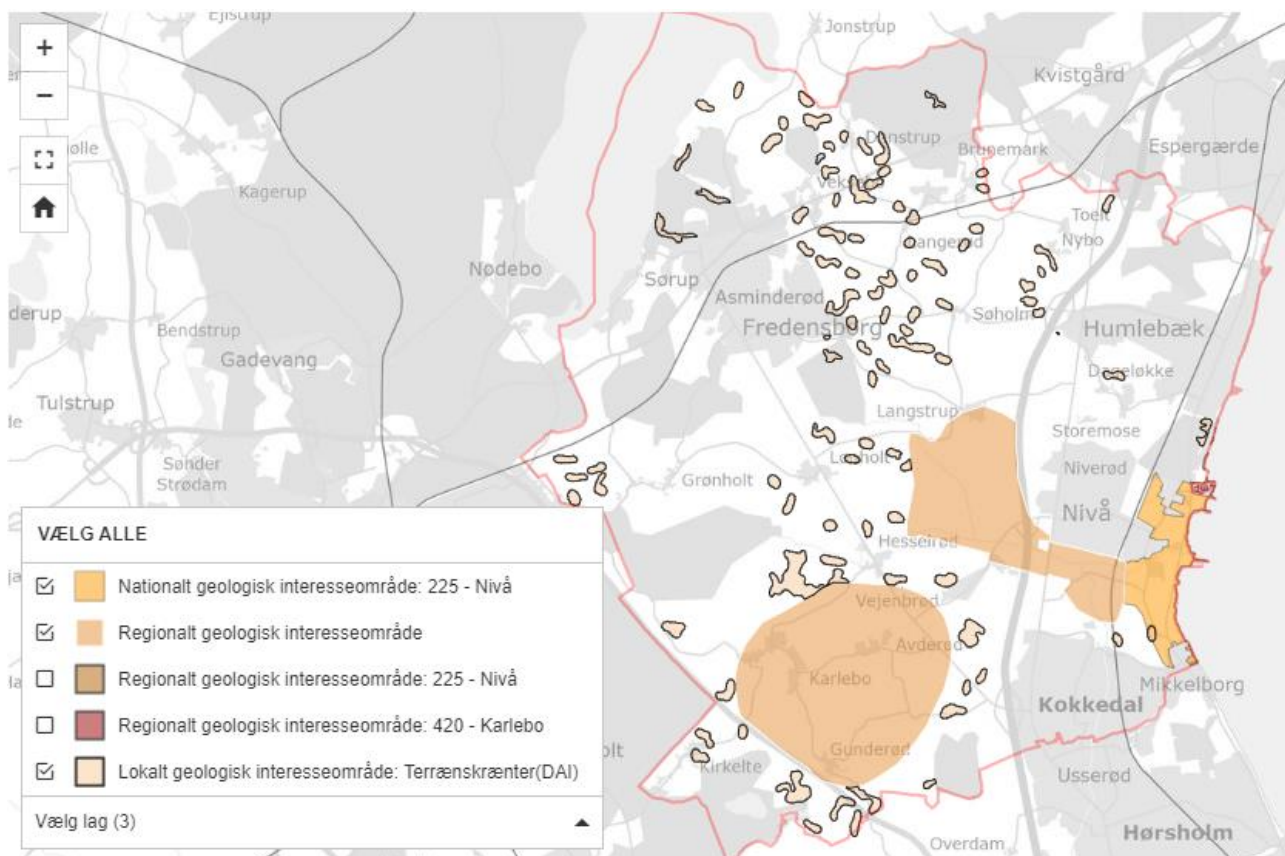
Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at udpege områder i det åbne land, som rummer beskyttelsesinteresser på grund af særlige landskabsværdier. Desuden skal Fredensborg Kommune fastlægge retningslinjer, der sikrer værdierne.

Det er en national interesse, at de bevaringsværdige landskaber, herunder større sammenhængende landskaber, som udgangspunkt ikke må reduceres, og i givet fald kun hvis kommunen kan godtgøre, at landskabet ikke længere er beskyttelsesværdigt. I den forbindelse kan kommunen anvende landskabskarakteranalysemetoden.

Kommune har endvidere ansvar for i overensstemmelse med planloven at sikre landområdets bevaringsværdier, f.eks. landskabstræk, gennem kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Geologi

De særprægede geologiske formationer udgør en væsentlig landskabelig værdi og skal derfor beskyttes, så de fremstår synlige. Geologisk værdifulde områder har stor betydning for vores oplevelse af og forståelse for landskabets oprindelige dannelse.



Beskyttelse af geologiske værdier

Beskyttelsesområderne for geologiske værdier fremgår af retningslinjekortet.

1. 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.
2. Indenfor områder udpeget som nationalt geologisk interesseområde eller regionalt interesseområde må der som udgangspunkt ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m.
3. 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.
4. 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. De dynamiske kystprocesser ved Nivå-bugten skal så vidt muligt forløbe uhindret.

Regionalt geologisk interesseområde: 225 – Nivå

6. Eksisterende profiler i Nivå-leret skal så vidt muligt holdes åbne og tilgængelige. Ligesom landskabet omkring den tidligere stenalderfjord i Nivå-dalen og i Langstrup Mose så vidt muligt skal holdes åbent.

Regionalt geologisk interesseområde: 420 – Karlebo

7. Dødislandskabet omkring landsbyen Karlebo med fladbakker, deres indbyrdes overgange og sammenhæng må ikke sløres.
8. Eksisterende lerprofiler i leraflejringerne ved Donse Dam i Tokkekøb Hegn skal så vidt muligt holdes åbne og tilgængelige.

Redegørelse Geologi

Formål med retningslinjerne

Formålet med retningslinjerne er at bevare de områder og lokaliteter, hvor der er særlig mulighed for at opleve landskabets geologi og dannelse.

Geologiske interesseområder

Udpegningen baserer sig på data stillet til rådighed af Miljøstyrelsen. 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.

De geologiske værdiers sårbarhed

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.lign., naturlig tilgroning med krat og træbevoksning, samt dræning, der ændrer jordlagsstrukturen.

Hensyn til de geologiske 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 og landzoneadministration indenfor beskyttelsesområderne for geologiske værdier bør sikre, at oplevelsen af de geologiske værdier ikke sløres.

Andre myndigheder

Miljøstyrelsen er ansvarlig myndighed for, at kommuneplanerne indeholder retningslinjer, der bidrager til at sikre indbyrdes overgange og sammenhænge i de værdifulde geologiske områder, herunder beliggenheden af de nationale geologiske interesseområder og de nationale kystlandskaber.

Lovgrundlag

Planloven § 11 a, stk.1 nr. 17

Planlovens landzonebestemmelser

Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at udpege områder i landområdet, som rummer beskyttelsesinteresser på grund af særlige landskabs-, natur- og kulturværdier. Desuden skal Fredensborg Kommune fastlægge retningslinjer, der sikrer værdierne.

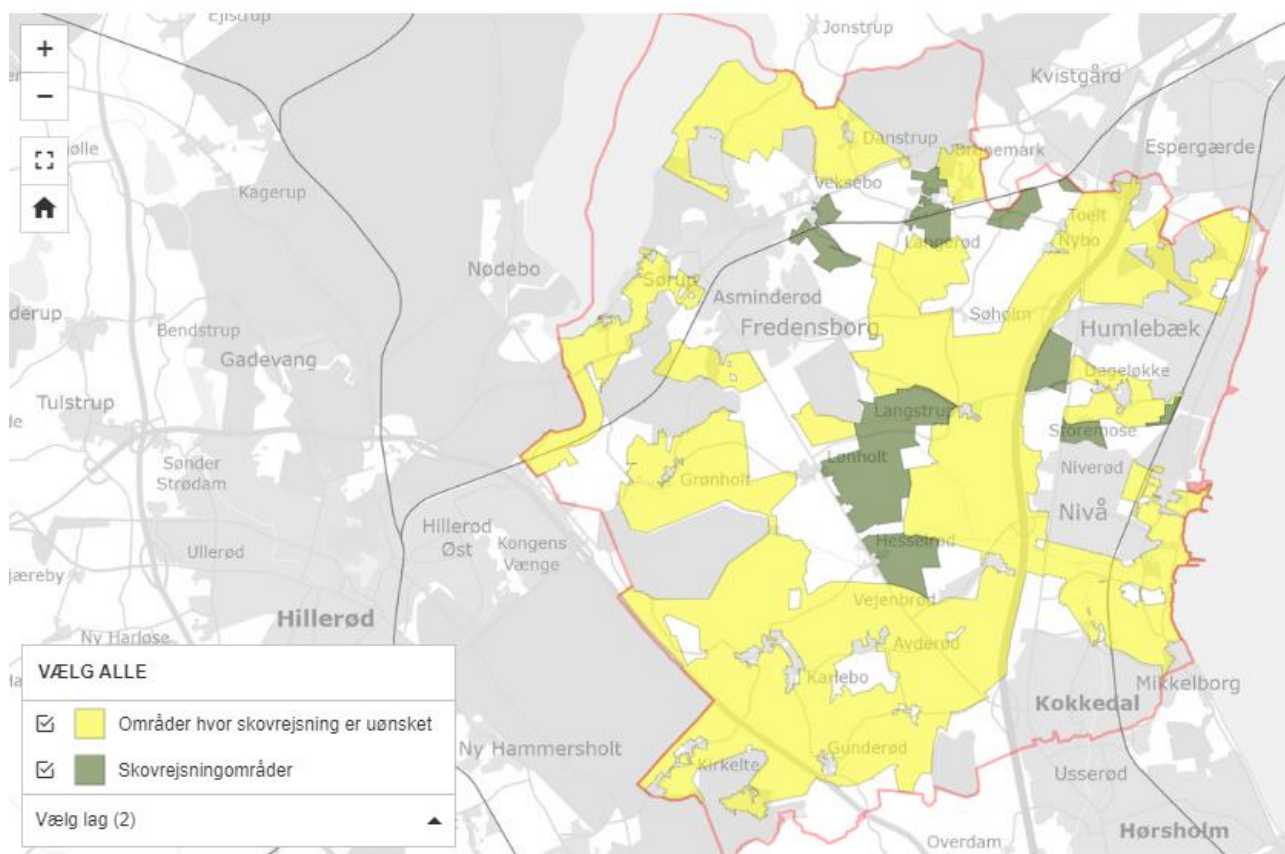
Fredensborg Kommune har endvidere ansvar for i overensstemmelse med planloven at sikre landområdets bevaringsværdier, f.eks. bebyggelse, landskabstræk og natur gennem kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Skovrejsning

Det er en national interesse, at den fysiske planlægning understøtter skovlovens formål om at forøge skovarealet og målet om, at *skovlandskaber skal dække 20-25 pct. af Danmarks areal i løbet af en trægeneration (80-100 år)* fra Danmarks Nationale Skovprogram 2002.

Fredensborg Kommune har et samlet skovareal på ca. 2000 ha, hvilket svarer til 20 % af kommunen er dækket af skov. Yderligere er der planlagt for ny skovrejsning, som skal bidrage med mere bynær skov og skabe sammenhænge mellem eksisterende skovområder inden for Grønt Danmarkskort.

Langt størstedelen af skovene er statsskove og drives som produktionsskove med bøg, eg og rødgran som de vigtigste træarter.



Skovrejsningsområder

Skovrejsningsområder fremgår af retningslinjekortet.

1. De udpegede skovrejsningsområder (positivområderne) ønskes tilplantet med skov.

Områder hvor skovrejsning er uønsket

Områder, hvor skovrejsning er uønsket fremgår af retningslinjekortet.

2. Inden for de områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområderne) må der ikke plantes skov.

Øvrige områder

3. Inden for det øvrige landområde (neutralområderne) kan der som udgangspunkt plantes skov.

Redegørelse Skovrejsning

Formål med retningslinjerne

Udpegnings af områder til skovrejsning har til formål, at øge kommunens samlede skovareal i overensstemmelse med de nationale målsætninger.

Endvidere er formålet, at områder til skovrejsning prioriteres som middel til at sikre grundvands- og drikkevandsressourcer, fremme biodiversiteten og spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv, øge mulighederne for friluftsoplevelser omkring byområderne samt gavne klimaet.

I områder med naturværdier, landskabsværdier, geologiske værdier, kulturhistoriske værdier samt i råstofgraveområder og i arealkorridorer til fremtidige og eksisterende infrastrukturanlæg, kan disse interesser være uforenelige med skovrejsning. Retningslinjerne skal derfor sikre, at sådanne områder friholdes for skovtilplantning.

Skove i kommunen

Fredensborg Kommune er skovrig. Hovedparten af skovene er statsskove og forvaltes af Naturstyrelsen Hovedstaden. Skovene er varieret med småsøer, moser og enge. Der er primært tale om løvskov, men med stor artsrigdom. Flere af skovene er bynære og har en god publikumssøgning.

Hovedparten 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 Gurte 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 frøforsynings 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 forsuring 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

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 Grønt Danmarkskort. 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.

Fredensborg Kommune ønsker at øge skovarealet i kommunen. I forhold til Kommuneplan 2017 er der derfor udpeget flere nye skovrejsningsområder. Udpegningerne af nye skovrejsningsområder er foretaget i tilknytning til eksisterende skovrejsningsområder eller skove, hvilket kan bidrage til at der på sigt kan skabes større sammenhængende naturområder, samt hvor skovrejsning kan bidrage til mere bynær natur. Der er udpeget nye skovrejsningsområder syd for Nivåen (mellem Hesselrød og Vejenbrød), øst for Lønholt/Kongevejen (som binder eksisterende udpegninger sammen), syd for Humlebæk (mellem Helsingørmotorvejen og Hørsholmvej) samt ved Veksebo og Langerød (som udvider eksisterende udpegninger).

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 landskaber, hvor landskabets væsentlige karaktertræk er store åbne landskabsrum. Her vil skovrejsning bidrage negativt ved at sløre landskabets karakter, hvorfor disse områder er udpeget som uønsket skovrejsningsområder. Enkelte områder indeholder særlige naturværdier, hvor 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 og råstofgraveområder er ligeledes udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket.

I områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes egentlig skov på landbrugsejendomme. Dyrkning af pyntegrønt og juletræer i kort omdrift (5 år) og dyrkning af flerårige energiafgrøder af vedtypen anses som flerårige landbrugsafgrøder, mens al øvrig tilplantning med træer betragtes som skov.

Øvrige områder

I de øvrige områder kan dersom udgangspunkt rejses skov. Områderne er karakteriseret ved, at skovrejsning ikke er i strid med væsentlige landskab-, natur- eller kulturinteresser, men det vurderes samtidig ikke, at skovrejsning vil være særligt gavnligt for hverken natur- eller friluftsiinteresserne.

Den videre planlægning

I henhold til VVM-reglerne skal konkrete skovrejsningsprojekter screenes.

Andre myndigheder

Miljøstyrelsen

Lovgrundlag

Planloven
Skovloven

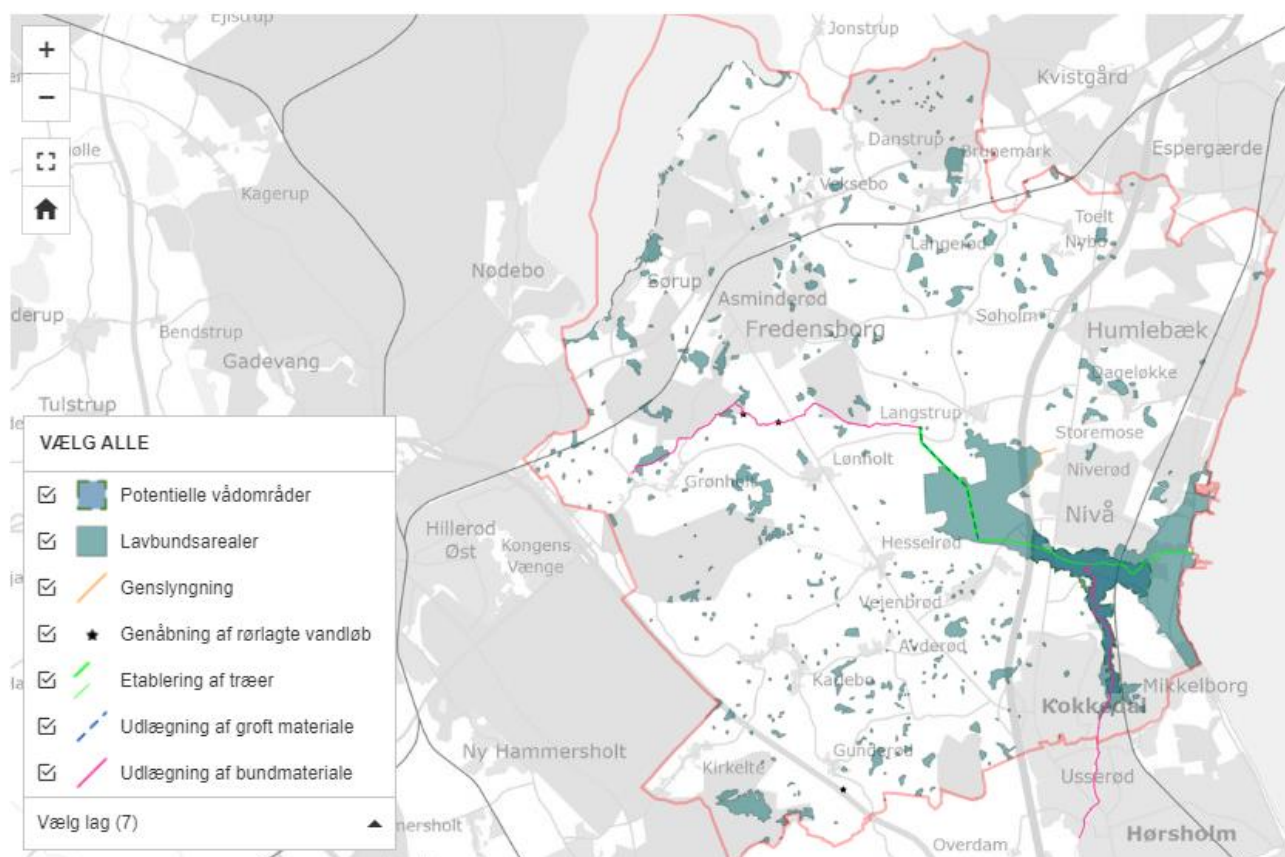
I henhold til planloven § 11a, stk. 1, nr. 11 har kommunen ansvaret for at udpege områder, som ønskes tilplantet med skov på grundlag af en afvejning i forhold til de øvrige areal- og miljøinteresser og rekreative hensyn i det åbne land. Tilsvarende har kommunen ansvaret for at udpege områder, hvor tilplantning med skov er uønsket af landskabelige, kulturhistoriske eller andre grunde.

Overfladevand og Lavbundsarealer

Lavbundsarealer er lavtliggende jordområder – 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. Byggeri og anlæg skal derfor placeres med omtanke for disse arealer.

Vandløb og søer er behandlet i de statslige vandområdeplaner, der samlet set udgør en plan for at forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Lavbundsarealer fremgår af retningslinjekortet. Det fremgår ligeledes af retningslinjekortet, hvor der i følge vandområdeplanen skal ske genslyngning, udlægning af groft materiale, udskiftning af bundmateriale, etablering af træer og genåbning af rørlagte vandløb.



Vandløb

Hvor der skal ske genslyngning, udlægning af groft materiale, udskiftning af bundmateriale, etablering af træer og genåbning af rørlagte vandløb, jf. Vandområdeplanen, fremgår af retningslinjekortet.

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 afsnittet Vandløb, søer og kystvande under Fritid.

Lavbundsarealer og vådområder

Lavbundsarealer og potentielle vådområder fremgår af retningslinjekortet.

2. 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.
3. 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

Redegørelse Overfladevand og lavbundsarealer

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.

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 vandområdenes målsætning. Bekendtgørelsen om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter fastsætter krav til de indsatser, der skal gennemføres, for at opnå målopfyldelse. Vandområdenes nuværende tilstand mm kan ses på MiljøGIS under Miljøstyrelsens hjemmeside. [Klik på linket for at gå til MiljøGIS.](#)

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 iltvind især ved bunden og i vintre med langvarigt isdække. Spildevand indeholder ofte meget fosfor, og der vil derfor ud fra en konkret vurdering af søens robusthed blive stille vilkår om rensning inden udledning til søer, når der ansøges om udledningstilladelse.

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 minimeres. Klimaændringerne betyder, at der i fremtiden kan forventes voldsommere og mere intensiv nedbør. For at beskytte ejendomme, materielle værdier og infrastruktur stiller disse ændringer samfundet over for større krav til håndtering af overfladevandet. 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 gennemførsel af projekter, der kan bidrage til at nå reduktionskravet for kvælstof og fosfor.

Den videre planlægning

Genopretning af vådområder vil være et af de virkemidler, der kan anvendes for at forbedre miljøtilstanden og imødegå følgevirkninger af vandstandsstigninger og klimaforandringer.

Andre myndigheder

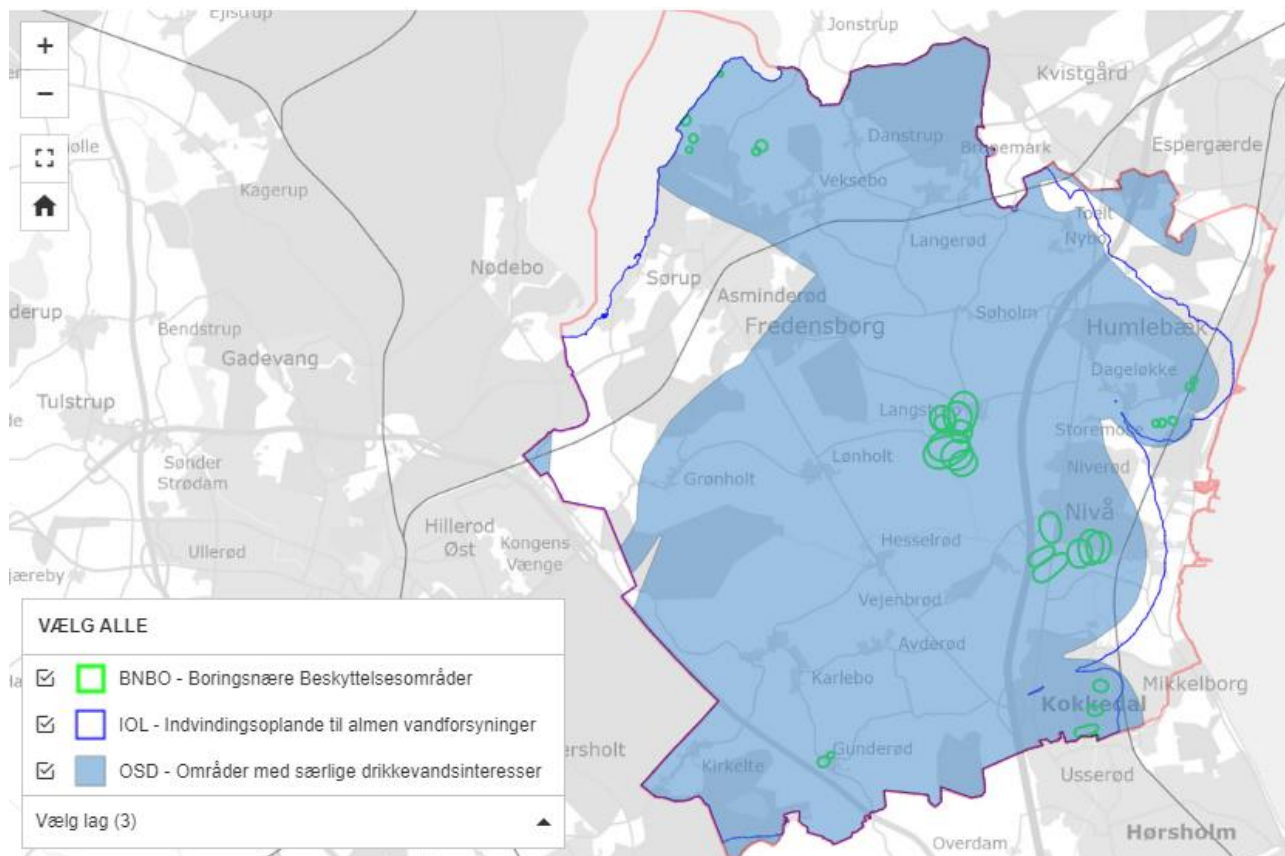
Miljøstyrelsen (MST)

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal udpege lavbundsarealer og fastsætte retningslinjer vedrørende lavbundsarealer, jf. planloven § 11a, stk.1, nr.13

Grundvand

Vandforsyningen i Fredensborg Kommune er baseret på indvinding af naturligt og rent grundvand. Grundvandsressourcen skal beskyttes, så den nuværende indvinding kan bevares.



Bæredygtig grundvandsindvinding

1. 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 f.eks. strandenge, overdrev, enge, moser mv.
2. 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.

3. 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 Habitatdirektivets bilag 4.

4. 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:
 - Borgernes almindelige drikkevandsforsyning.
 - 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.
 - Andre formål, hvortil der ikke stilles krav om drikkevandskvalitet.
5. Grundvandsindvinding fra dybereliggende, velbeskyttede grundvandsmagasiner med god vandkvalitet bør som udgangspunkt kun ske til almen vandforsyning eller anden indvinding med krav om drikkevandskvalitet.

Enhedsforbrug

6. Ved meddelelse af vandindvindingstilladelse benyttes som udgangspunkt følgende enhedsforbrug:

Funktion	Enhedsforbrug
Boliger	39 m ³ /person/år
Sommerhuse	45 m ³ /hus/år
Kolonihaver	25 m ³ /have/år
Institutioner	55m ³ /asat/år
Byerhverv	20m ³ /ansat/år
Landbrug	24 m ³ /dyreenheder
Svind, filterskyldning m.m.	maks. 8 % af det totale forbrug

Når der gives tilladelser til mark- og gartnerivanding benyttes som udgangspunkt følgende enhedsforbrug angivet som markvandingsbehov i mm/år:

Afgrøde	Leret sandjord mm/år	Sandet lerjord mm/år
Kartofler	100	60
Frøafgrøder	50	0
Græs udenfor omdrift	25	0
Græs og grøntfoder	100	90
Specialafgrøder	100-150	-
Bær- og frugtavl	100	-
Containerkulturer	800	-
Væksthuse	1000-1500	-

7. 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) fremgår af retningslinjekortet.

8. BNBO skal som udgangspunkt friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Inden for BNBO må der som udgangspunkt ikke etableres vertikale jordvarmeanlæg, nedgraves olietanke, etableres nedsivningsanlæg eller anvendes affald/slam til jordbrugsformål.

9. 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.
10. 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg

11. 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.
12. 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.

Overflødige brønde og borer

13. Overflødige drikkevandsbrønde eller drikkevandsboringer påbydes sløjfet, når administrationen bliver opmærksom på dem ved tilsyn eller lign. på ejendommen.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

14. 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 og BNBO.

Redegørelse Grundvand

Formål med retningslinjerne

Kommunerne skal gennem den fysiske planlægning sikre, at landets grundvandsressourcer ikke forurenes og dermed sikre beskyttelsen af drikkevandsinteresser inden for OSD og indvindingsoplande til almene 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 Grønne politik fra 2019, at vi beskytter vores grundvand bl.a. ved at forebygge forureninger fra borer og virksomheder. Der er fokus på mulighederne for indgåelse af dyrkningsaftaler indenfor BNBO og generelt på anvendelse af pesticider. 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.

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, jf. retningslinjekortet.

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. Kommunen vil med start i 2021 facilitere indgåelse af frivillige aftaler om stop for anvendelse af pesticider mellem lodsejere og vandværker indenfor de BNBO, hvor det er vurderet, at en indsats er nødvendig for at

minimere risikoen for nedsivning af pesticider. Inden for de BNBO, hvor der ikke kan træffes frivillige aftaler, har kommunen tilkendegivet villighed til at gennemføre indsatser ved ekspropriation.

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 2017 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 for Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), Indvindingsoplande til almene vandforsyninger (IOL) og Boringsnære 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 lokaliseringer, og at faren for forurening kan forebygges.

Grundvandsredegørelsen udarbejdes for kommunens OSD og indvindingsoplande, når kommunen første gang ønsker at fravige forbuddet, jf. oven for, og ønsker en planlægning for virksomheder og anlæg, der udgør en fare for forurening af grundvandet.

Kommuneplan 2021 udlægger nyt erhvervsområde til transport- og logistikerhverv ved Teglbuen 1 i Nivå beliggende i OSD og indvindingsoplande. Da kommunen ikke tidligere har udlagt nye arealer til potentielt grundvandstruende aktiviteter, er der ikke tidligere udarbejdet en grundvandskortlægning. Som forudsætning for nyudlæg af erhvervsområdet ved Teglbuen er der derfor udarbejdet en grundvandskortlægning. Grundvandskortlægningen indgår som bilag til kommuneplanen.

[Grundvandskortlægning kan tilgås via dette link.](#)

Den videre planlægning

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. retningslinjekortet) 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, samt natur-, landskabs- og landbrugsinteresser. Placering skal om muligt ske uden for OSD, indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder.

Med Fingerplan 2019 fik Fredensborg Kommune mulighed for at planlægge for et nyt erhvervsområde forbeholdt transport- og logistikerhverv ved Teglbuen 1 i Nivå. Kommuneplan 2021 udlægger i henhold til mulighederne givet med Fingerplan 2019 nyt erhvervsområde til transport- og logistikerhverv ved Teglbuen. Som forudsætning for nyudlægget er der i henhold til reglerne foretaget en grundvandskortlægning. Den nærmere vurdering af konkrete planmæssige foranstaltninger til beskyttelse af grundvandet sker i lokalplanlægningen.

Andre myndigheder

Miljøstyrelsen varetager statens interesser vedrørende grundvandsbeskyttelse. Kommunens redegørelse for planbehov og grundvandsbeskyttelse udarbejdes i samarbejde med Miljøstyrelsen. Miljøstyrelsen kan gøre indsigelse, hvis kommunens redegørelse for planbehov og grundvandsbeskyttelse vurderes mangelfuld og/eller ikke tilstrækkelig begrundet.

Lovgrundlag

Planloven

Efter planloven § 11, stk. 4, nr. 3, må kommuneplanen ikke stride mod de statslige vandplaner.

Efter planloven § 11e, stk. 1 nr. 5 skal kommuneplanen redegøre for de fastsatte bestemmelser i de statslige vandplaner, der er relevante for den fysiske planlægning.

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven § 19 om beskyttelse af jord og grundvand og § 24 om beskyttelse af vandindvindingsanlæg til indvinding af grundvand

Vandforsyningsloven

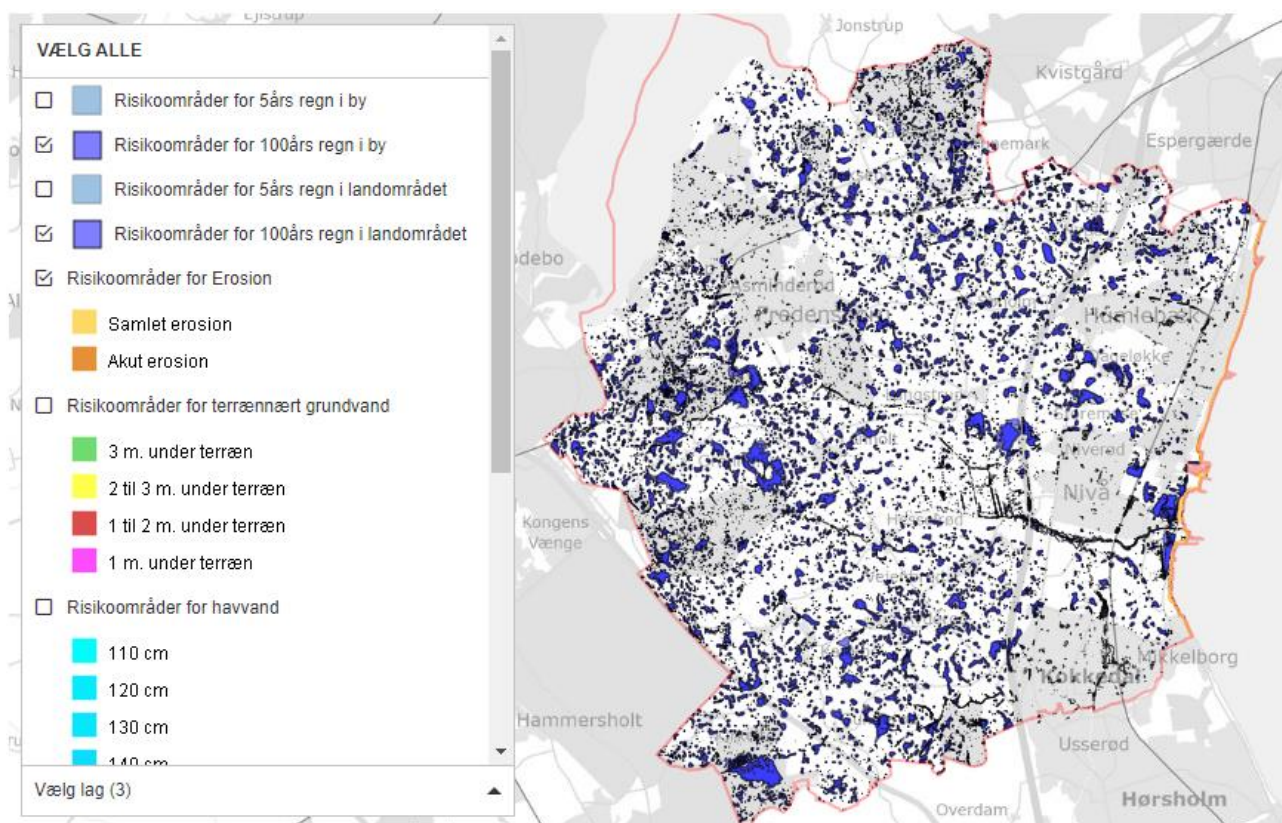
Vandforsyningsloven § 20 om tilladelse til indvinding af grundvand og § 36 om sløjfning af ubenyttede boringer og brønde.

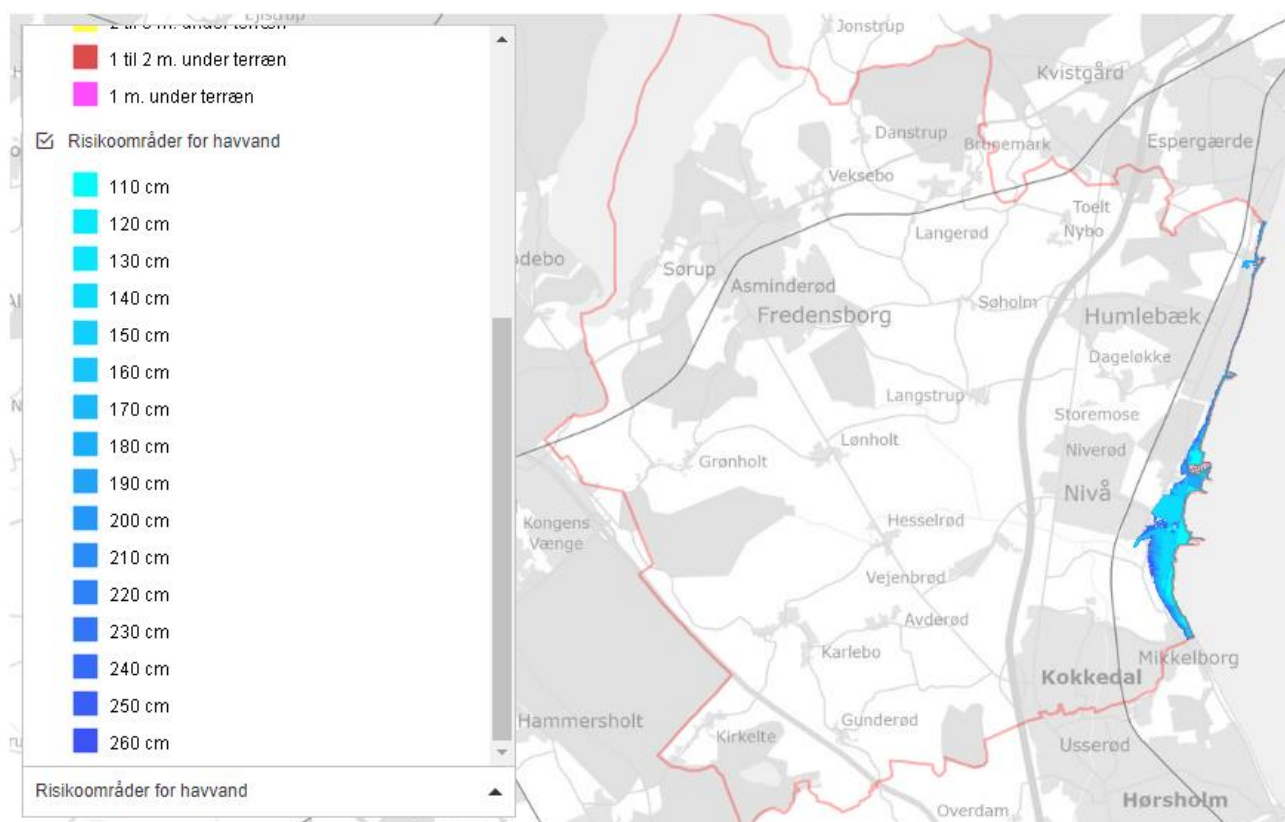
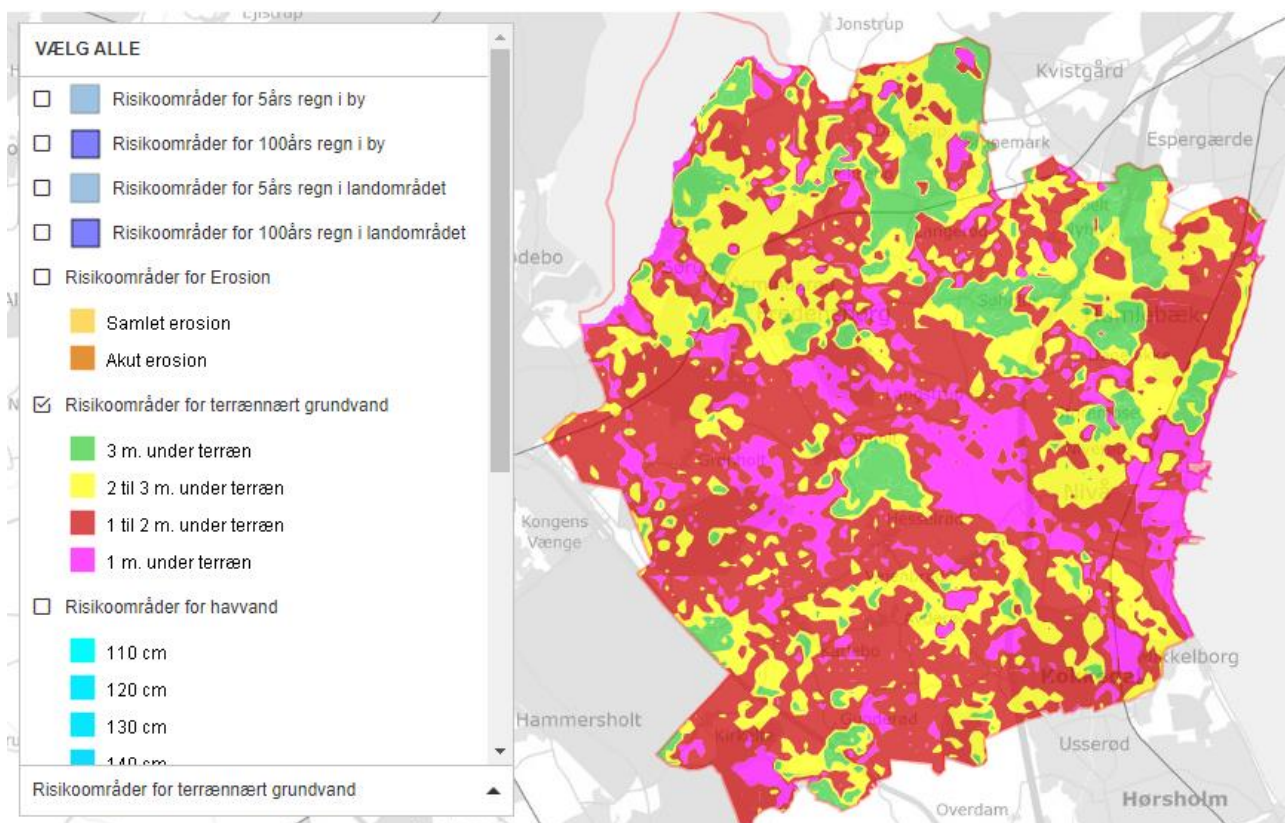
Klima & Energi

Klimaforandringerne betyder, at der i planlægningen skal tages højde for øget nedbør og havvandsstigning samt en stigende kysterosion. Klimaindsatsen prioriteres højt og indgår i planlægningen på alle niveauer, herunder potentialet for en øget bæredygtig energiforsyning.

Klimatilpasning

Klimaforandringerne betyder, at vejret generelt bliver varmere og voldsommere. Der vil være flere hedebløgere, færre frostdage og nedbørsmønstret vil ændre sig, så somrene bliver mere tørre med færre, men kraftigere regnskyl, og vintrene bliver varmere og vådere. Samtidig forventes en generel havvandsstigning, langs Øresundskysten på op imod én meter i 2120, resulterende i kraftigere stormfloder, ligesom grundvandsstanden vil stige flere steder i kommunen.





Regnhændelser

Områder med øget risiko for oversvømmelse som følge af øget nedbørsintensitet fremgår af retningslinjekortet.

1. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for områder, der er udpeget som risikoområder for oversvømmelse, skal bebyggelse og anlæg sikres på baggrund af den konkrete vurderede risiko. Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringsniveau alt efter byggeriets værdi. Konkrete afværgeforanstaltninger kan beskrives i lokalplanerne.
2. Det skal vurderes, om afværgeforanstaltninger inden for et planlagt område kan forårsage utilsigtet oversvømmelse udenfor et planlagt område, herunder i andre kommuner.
3. Renovering af veje, byfornyelse og etablering af befæstede arealer skal ske under hensyntagen til at mindske eller forsinke afledningen af overfladevand til kloakkerne.
4. Ved planlægning for byudvikling, byfortætning og ny arealanvendelse skal håndtering af ekstremregn på terræn indarbejdes med udgangspunkt i en samlet blå/grøn struktur. Lavtliggende områder, hvor vand naturligt vil samles, skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg. Naturlige strømningsveje skal så vidt muligt fastholdes, genoprettes eller styrkes for at understøtte vandets naturlige vej mod lavningerne.
5. Tekniske anlæg til regnvandshåndtering skal som udgangspunkt tilføre eksisterende som nye byområder en rekreativ, arkitektonisk og funktionel kvalitet samt øge naturindholdet i byområderne.

Havvandsstigninger

Områder med øget risiko for oversvømmelse som følge af forhøjet vandstand fremgår af retningslinjekortet.

6. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse af de kystnære dele af kommunen, der er udpeget som risikoområder for oversvømmelse, skal bebyggelse og anlæg sikres på baggrund af den konkrete vurderede risiko. Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringskote alt efter byggeriets værdi. Konkrete afværgeforanstaltninger og sikringskoter kan beskrives i lokalplanerne.
7. Det skal vurderes, om afværgeforanstaltninger inden for et planlagt område kan forårsage utilsigtet oversvømmelse udenfor et planlagt område, herunder i andre kommuner.

Erosion

Områder med risiko for erosion fremgår af retningslinjekortet.

8. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse af de kystnære dele af kommunen, der er udpeget som risikoområder for erosion, skal bebyggelse og anlæg sikres på baggrund af den konkrete vurderede risiko. Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringsniveau alt efter byggeriets værdi. Konkrete afværgeforanstaltninger kan beskrives i lokalplanerne.
9. Ved renovering af veje indenfor risikoområderne skal den mulige risiko for erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer vejanlæg.

Terrænnært grundvand

Områder med terrænnært grundvandsstand fremgår af retningslinjekortet.

10. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i områder med en grundvandsstand 0 – 1 m.u.t. så vidt muligt friholdes for bebyggelse og fortrinsvis udlægges til formål, som er forenelige med risikoen for oversvømmelse.
11. Der skal laves undersøgelser for nedsivningsevne og grundvandsstanden, når der planlægges byggeri eller anlæg i et område, der er udpeget i retningslinjekortet.

Redegørelse Klimatilpasning

Formål med retningslinjerne

Klimatilpasning er en bred betegnelse for arbejdet med at tilpasse sig de ovenfor nævnte klimaforandringer. Begrebet dækker både over tilpasning til øgede mængder hverdagsregn, den generelle havvandsstigning og det stigende grundvandsspejl, og det dækker også over tilpasning til skybrud og stormflod og erosion af kysten, hvor vi i fremtiden vil se hyppigere og større hændelser.

Samlet set får klimaforandringerne 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. Det stiller også større krav til bygherre – specielt ved opførslen af nyt byggeri i udsatte områder.

Gennem langsigtet og målrettet fysisk planlægning er det muligt at forebygge mange væsentlige skader i forbindelse med oversvømmelse og erosion. Dette afspejles i retningslinjerne ved krav om etablering af afværgeforanstaltninger, når der planlægges for nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv., og hvor det planlagte område vurderes at være udsat for oversvømmelse og erosion.

Det generelle sigte med retningslinjerne er at forebygge negative samfundsmæssige konsekvenser ved hyppigere og større regn- og stormflodshændelser, erosion samt højtstående grundvand, som forventes at udgøre de væsentligste klimarelaterede udfordringer i Fredensborg Kommune. Det er Fredensborg Kommunes ønske, at naturlige terrænforhold og strømningsveje respekteres, og naturens kræfter bør som hovedregel have frit spil, da det er vanskeligt og dyrt at kæmpe imod.

Der vil altid være behov for en konkret vurdering i lokalplanlægningen både i forhold til lokaliteternes konkrete oversvømmelsestrussel og i forhold til sårbarheden af de anlæg eller anvendelsesændringer, der planlægges for.

Udpegningsgrundlaget for hvert retningslinjekort er beskrevet i det følgende.

Regnhændelser i byområderne

For de fire bysamfund er der i 2013 udarbejdet oversvømmelseskort, hvor kloaksystemets funktion er medregnet, se evt. retningslinjekortet. Kortet viser, hvor der sandsynligvis vil stå 20 cm vand på terræn, når kloaksystemets kapacitet er overskredet. Kortet viser også vand i forbindelse med udløb, f.eks. til grøfter, bassiner og vandløb og søer.

Oversvømmelseskortet er udfærdiget for regnhændelser, der i 2100 statistisk forekommer med intervaller på 5 og 100 år. Kortlægningen er baseret på klimascenarie A1B, som dengang var anbefalet af staten. Der er

en vis usikkerhed forbundet med udpegningen mht. datagrundlag, valgte forudsætninger i beregninger og tidsperspektivet, idet udpegningen er sket ud fra de i 2013 gældende forudsætninger.

Regnhændelser i landområder

I de størstedelen af landområderne er der ikke et kloaksystem, der leder overfladevand væk, som der er i byområderne. Derfor viser kortet for landområderne en topografisk model af kommunen, hvor der er "hældt vand på". De lavninger, hvor vandet vil samle sig i slut århundrede (2070 – 2100), er markeret på kortet ved hhv. 5-årshændelser (64 mm) og 100-årshændelser (127 mm). Data kommer fra DMI's Klimaatlas og følger scenariet RCP 8,5.

Hulkortet tager ikke højde for, at langt de fleste søer og moser samt nogle lavområder afvander til dræn. Hulkortet er således udelukkende et udtryk for sænkninger i terrænet, hvor der er risiko for opstuvning af regnvand. Kortet kan bruges af lodsejere og kommune til at udpege steder, hvor der kan være brug for en nærmere undersøgelse eller vurdering af risikoen. Specielt i sammenhæng med kortet for terrænnært grundvand.

Terrænnært grundvandsspejl

Terrænnært grundvandsspejl defineres her som det første grundvandsspejl, som observeres indenfor de første 3 meter set fra terræn. Der er jorden typisk vandmættet, og alle porerum i jorden er fyldt op med vand. Det kan forekomme både i lerlag og i et øvre sandmagasin.

Det er i retningslinjekortet vist, hvor der er risiko for, at det førstkomende grundvandsspejl findes i de øverste fem meter i 2070. Der er foretaget en klimafremskrivning med grundvandsmodellen baseret på IPCC scenarium A1B. Af kortet ses det, at det drejer sig om store dele af Fredensborg Kommune.

Der er en vis usikkerhed forbundet med udpegningen mht. datagrundlag, og grundvandsspejlet skal derfor undersøges nærmere i de områder, hvor grundvandet ligger 0-1 m under terræn, inden der lokalplanlægges, mhp. at bestemme afværgeforanstaltninger eller udlægge området til et formål, der er foreneligt med risikoen for oversvømmelse.

Havvandsstigning og stormflod

Generel havvandsstigning og hyppigere stormflod vil i fremtiden gøre Fredensborg Kommunes kyststrækning mere sårbare over for oversvømmelser. Fredensborg Kommune har udarbejdet en kortlægning af de områder, der vil være udsatte ved forskellige havvandsspejl.

En 100 års hændelse fremskrevet til 2120 (IPCC scenarium RCP 8,5) svarer til en vandstand +2,6 m (DVR90). Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringskote alt efter byggeriets værdi. Indenfor det udpegede risikoområde vil det være en konkret vurdering, hvilken afværgeforanstaltning der vælges.

Der er ikke et tidsperspektiv for varigheden af stormfloden. Der skal tages højde for dynamisk udbredelse af oversvømmelse og i bølgeudsatte områder for bølgetillæg ved byggeri, anlæg m.v., der vurderes følsomme for bølgepåvirkning.

Erosion af kysten

Generel havvandsstigning og hyppigere stormflod vil i fremtiden gøre Fredensborg Kommunes kyststrækning mere sårbare over for erosion.

Det er i retningslinjekortet vist, hvor der er kronisk erosion på kystlinjen mod Øresund. Kronisk erosion af kysten betyder, at der konstant er en større eller mindre tilbagetrækning af kysten. Risikoen på kysten mod Øresund vurderes at være lille eller moderat.

Retningslinjekortet anvender data fra Kystplanlægger.dk, som benytter klimascenariet, RCP8.5 og viser erosionsrisikoen i 2021. Klimascenarie RCP 8.5 anbefales til planlægning, hvor der er meget høje krav til robusthed.

Retningslinjen om erosion betyder, at der vil være skærpede regler for ny bebyggelse, tekniske anlæg og ændret anvendelse i områder, hvor der er moderat, stor eller meget stor risiko for erosion jf. retningslinjekortet.

Erosionen kan begrænses ved en række tiltag, som etablering af både hård og blød kystsikring i form af skræntfodssikring, bølgebrydere, hølde og sandfodring eller kombinationsløsninger afhængig af udformningen af kysten.

Den videre planlægning

Fredensborg Kommune har gennemgået den eksisterende kystbeskyttelse og besluttet at etablere kystbeskyttelse på de strækninger, der vurderes at være truet af kronisk erosion.

Fredensborg Kommune ønsker at arbejde med en fremtidig stormflods- og erosionssikring i samarbejde med nabokommunerne Helsingør og Hørsholm.

Andre myndigheder

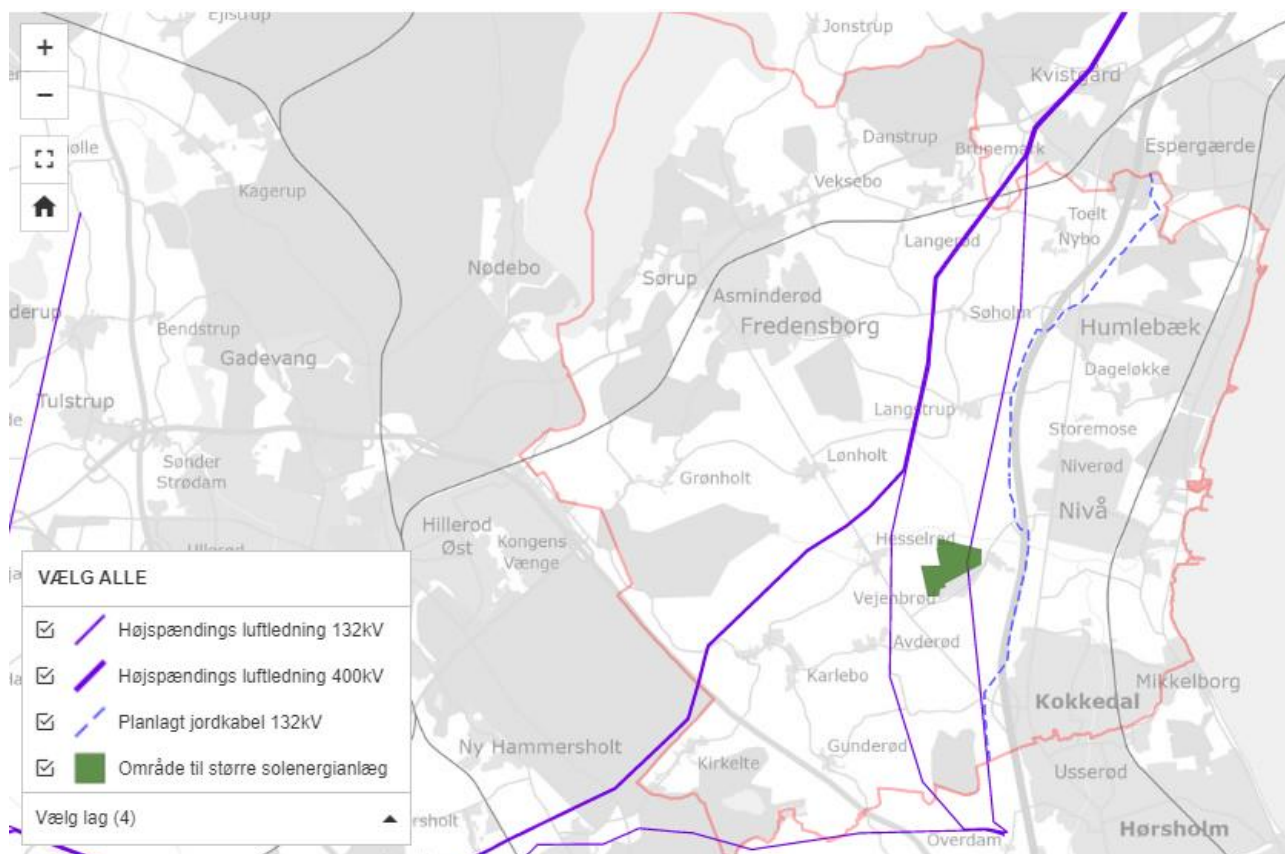
Bolig- og Planstyrelsen
Kystdirektoratet

Lovgrundlag

Efter planloven § 11e, stk. 1 nr. 18 skal kommuneplanen fastsætte retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder.

Energianlæg

Klimainsatsen, herunder bæredygtig energiforsyning, prioriteres højt og indgår i planlægningen på alle niveauer. Det gælder både i forhold til kommunens egen drift og til hele kommunens geografiske område. Placeringen af tekniske anlæg sker under størst muligt hensyn til landskab, natur og kulturhistoriske værdier.



Solenergi

1. Solenergianlæg skal så vidt muligt placeres på bygninger, hvor den eksisterende klimaskærm giver mulighed for etablering af et anlæg i en stor sammenhængende flade.
2. Etablering af solenergianlæg i forbindelse med nybyggeri bør udformes, så anlægget indgår som en integreret del af bygningens arkitektur.
3. Solenergianlæg i samlede bebyggelser skal som udgangspunkt følge fælles principper for placering, omfang og udseende i den enkelte bebyggelse.

Solenergianlæg på terræn

4. I landzone skal individuelle solenergianlæg som udgangspunkt placeres:
 - I umiddelbar nærhed af eksisterende hovedbebyggelse.
 - Indenfor eller i umiddelbar tilknytning til ejendommens haveanlæg.
 - På arealer, der ikke er dyrkningsarealer.
 - Så anlægget ikke er til gene for nærmeste naboer eller offentlig vej.
5. I byzone skal individuelle solenergianlæg som udgangspunkt:
 - Placeres på arealer, som ikke udnyttes rekreativt.
 - Ikke placeres tættere på naboskel end 2,5 m.
 - Placeres og udformes, så anlægget tilpasses områdets karakter, særligt mht. skala/proportioner.
6. Større solenergianlæg/solcelleparker kan placeres inden for udpegede områder i landområdet, jf. retningslinjekortet.

7. Større solenergianlæg/solcelleparker på terræn skal som udgangspunkt placeres:
- Så der opnås god landskabelig indpasning af anlægget i terræn.
 - Så rækkerne følger den mest fremherskende terrænkurve.
 - Ud fra en samlet plan, der anviser placering af samtlige anlæg, herunder teknikhuse og installationer, som er nødvendige for driften.
 - Så anlægget ikke er til gene for nærmeste naboer og offentlig vej.
8. Ved driftsophør af solenergianlæg skal anlægget samt installationer fjernes af ejeren, inden der er gået ét år.

Vindenergi

9. Der kan ikke opstilles vindmøller med en totalhøjde på over 25 m, i Fredensborg Kommune.
10. I landzone kan husstandsvindmøller, med en totalhøjde på 25 m eller derunder, opstilles enkeltvis i umiddelbar tilknytning til bygninger på fritliggende ejendomme. Beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier skal som udgangspunkt friholdes for husstandsvindmøller. Der skal endvidere tages størst muligt hensyn til kirkeomgivelser og kulturmiljøer, herunder kulturmølleomgivelser.
11. I byzone kan husstandsvindmøller opstilles i områder udlagt til erhverv og tekniske anlæg samt på ikke-støjfølsomme arealer (f.eks. idrætsarealer) i områder udlagt til offentlige formål eller rekreative-/fritidsformål. Det kræver dog, at opstillingen af husstandsmøller er i overensstemmelse med eventuel øvrig areallovgivning, og at støjnormerne for områderne overholdes.
12. Mini- og mikromøller kan i særlige tilfælde, og med tilladelse fra kommunen, opstilles i områder, der i kommuneplanen er udlagt til boligformål, hvis støjnormerne overholdes, og hvis det sker i overensstemmelse med øvrig lovgivning.
13. Ved driftsophør af vindmøller skal anlægget samt installationer fjernes af ejeren, inden der er gået et år.

Biogas

14. Der kan ikke etableres fælles biogasanlæg, som er forsynet med husdyrgødning, i Fredensborg Kommune.

Overordnede energiforsyningsanlæg

Højspændingsnet

15. Nye boliger og institutioner, hvor børn opholder sig, bør ikke opføres tæt på eksisterende højspændingsanlæg. Begrebet tæt på defineres ud fra en vurdering af den konkrete eksponering.
16. Høje genstande som vindmøller, antenner mv. nær højspændingsanlæg skal som minimum placeres i en afstand på genstandens fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.

Redegørelse Energianlæg

Formål med retningslinjerne

Fredensborg Kommune prioriterer klimaindsatsen højt. Det er kommunens mål at bekæmpe klimaudfordringerne med et ambitionsniveau, der lever op til Parisaftalens 1,5°C-målsætning, og kommunen

ønsker at fremme produktionen og udbredelsen af grøn elektricitet og varme, så el- og varmesektoren er fossilfri senest i 2035. Målene er fastsat i Grøn politik fra 2019 og udmøntet i en række handlingsplaner.

Solenergi

Retningslinjerne for solenergi skal sikre, at solenergianlæg opsættes på de mest egnede placeringer og på den bedst mulige måde, under hensyntagen til natur og landskab, arkitektur, bevarings- og beskyttelsesværdier mv. i byerne og i landområdet.

I erhvervsområder kan der være gode muligheder for at indpasse solenergianlæg på store tagflader og eller facader.

Der tillades ikke etablering af solenergianlæg på fredede bygninger. På bevaringsværdige og historiske bygninger med bevaringsværdi 1-3 (SAVE) gives som udgangspunkt ikke tilladelse til etablering af solenergianlæg.

I områder, der har karakter af samlet bebyggelse, som f.eks. rækkehuse, klyngehuse eller lignende skal der tilstræbes en samlet løsning for ikke at skæmme bebyggelsens helhedskarakter. Derfor skal grundejerforeninger i sådanne områder udarbejde fælles retningslinjer for etablering af solenergianlæg i bebyggelsen.

Vindenergi

Retningslinjerne for vindmøller skal sikre, at der ved behandling af ansøgninger om opsætning af vindmøller tages hensyn til nabobeboelser, områder til støjfølsom arealanvendelse og til øvrige interesser, der er knyttet til anvendelsen af landområdet og byområdet. Det skal sikres, at vindmøller ikke forstyrrer oplevelsen af kirker, fortidsminder, kulturmiljøer samt af natur og landskaber af særlig betydning.

Biogas

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 kommuneplanen.

Nuværende forhold

Solenergi

Der er på nuværende tidspunkt ikke etableret større solenergianlæg i kommunen. Der er dog potentiale for øget produktion af solenergi – ikke mindst ved etablering af anlæg på større tagflader. Fredensborg Kommune modtager en del henvendelser om opsætning af mindre solenergianlæg, typisk på taget af enfamiliehuse eller på terræn i tilknytning til en landejendom.

Et solenergianlæg kan kræve byggetilladelse, lokalplandispensation og/eller landzonetilladelse. Betegnelsen solenergianlæg bruges som en fællesbetegnelse, der både dækker solceller til el-produktion, solfangeranlæg til varmeproduktion samt andre og eventuelle fremtidige metoder til at optage energi fra solen. Vejledning om de nødvendige tilladelser til forskellige anlægstyper og placeringer kan findes på kommunens hjemmeside.

Etablering af større solenergianlæg/solcelleparker på terræn kræver særlig tilladelse. Det skal sikres, at der opnås god landskabelig indpasning af sådanne anlæg i terrænet, og at forbruget af arealressourcer hertil minimeres. Anlægget skal etableres ud fra en samlet plan (lokalplan), der anviser placering af samtlige anlæg, herunder teknikhuse og installationer, som er nødvendige for områdets drift. Solcelleparker som har industriel karakter er omfattet af VVM-reglerne.

Vindenergi

Fredensborg Kommune har foretaget en kortlægning af kommunens vindressourcer sammenholdt med arealudnyttelse, afstande til naboer samt landskabelige, naturmæssige og kulturelle interesser. På baggrund af kortlægningen er det vurderet, at det ikke er muligt at udpege vindmølleområder til store vindmøller i kommunen. Store vindmøller er defineret som møller med en totalhøjde på over 25 meter.

Husstandsvindmøller, dvs. møller med en totalhøjde på 25 meter eller derunder, kan opsættes efter nærmere fastsatte betingelser.

Varmeforsyning, herunder naturgas

Kommunens varmeplaner er retningsvisende for, hvilken varmforsyning der er tilgængelig i et område. Der er udlagt områder til naturgas, fjernvarme og individuel varmforsyning, så hver type varmforsyning ca. dækker 1/3 af forsyningen. Der arbejdes på at udbygge og fortætte fjernvarmforsyningen, mens naturgasområderne ikke kan udvides.

I områder, der i varmeplanen er udlagt til individuel forsyning, benyttes en blanding af oliefyr, varmepumper, elvarme og opvarmning baseret på fast brændsel, eksempelvis træpillefyr.

Omkring 80 % af det samlede varmegrundlag i Fredensborg Kommune er i byområderne, mens de resterende 20 % ligger i landområdet. En stor del af Kokkedal og Nivå er forsynet med fjernvarme, hvor der er den fornødne varmetæthed (f.eks. etagebyggeri og større samlede bebyggelser). Fredensborg og Humlebæk er stort set uden kollektiv fjernvarmforsyning, og her er der potentiale for udbredelse af fjernvarme og øget brug af vedvarende energikilder.

I områder med naturgas eller fjernvarme må der ikke installeres elvarme som primær varmekilde, hvilket dog ikke gælder varmepumper. Der er i disse områder som udgangspunkt ikke tilslutningspligt, og det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at pålægge tilslutningspligt ved konverterings- eller udbygningsprojekter for fjernvarmen. Nogle lokalplaner kan dog pålægge nybyggeri tilslutningspligt.

Biogas

Det er en statslig interesse, at der udpeges arealer til biogasanlæg for at fremme udnyttelsen af husdyrgødning til produktion af vedvarende energi. I Fredensborg Kommune er der imidlertid meget begrænset kvæghold og ingen svineproduktion. Der er ca. 80 ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold, hvoraf omkring 80 % er hestehold og resten hovedsageligt kvæg- eller fårebesætninger. Derfor er der ikke udpeget arealer til store biogasanlæg baseret på husdyrgødning.

Der kan være mulighed for udnyttelse af hestegødning til energiproduktion i små gårdanlæg.

Overordnede energiforsyningsanlæg

De overordnede transmissionssystemer for el og gas ejes, drives og udbygges af Energinet.dk, som er en selvstændig offentlig virksomhed ejet af den danske stat. Udbygningen af el- og gastransmissionsnettet fremgår af Energinet.dk's anlægsplan, som udarbejdes årligt og er tilgængeligt på energinet.dk.

Den videre planlægning

Solenergi

Der er potentiale for øget produktion af solenergi i Fredensborg Kommune – ikke mindst på store tagarealer. 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.

Opstilling af solenergianlæg i byzone vurderes i forhold til retningslinjerne for solenergianlæg, gældende lokalplaner/byplanvedtægter, deklARATIONER, fredninger, byggeloven og anden lovgivning f.eks. naturbeskyttelsesloven. Større solenergianlæg/solcelleparker som har industriel karakter forudsætter lokalplanlægning og er omfattet af VVM-reglerne.

Vindenergi

Opstilling af vindmøller i landzone kræver landzonetilladelse. Grundlaget for landzonesagsbehandlingen vil være retningslinjerne for husstandsvindmøller, 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.

Varmeforsyning, herunder naturgas

Det er et nationalt og lokalt mål at udfase anvendelsen af olie og naturgas til boligopvarmning og erstatte det med varme baseret på vedvarende energi. Derfor har kommunen foretaget en kortlægning af de områder, hvor der kan udbygges med fjernvarme, eller hvor øvrige fælles eller individuelle grønne varmeløsninger kan anbefales.

De samfundsøkonomiske krav til konvertering fra naturgas til fjernvarme er blevet lempet, således at det nu kan lade sig gøre at udbygge med fjernvarme i det, der i dag er naturgasområder. Lempelserne samt den teknologiske udvikling har eksempelvis betydet, at der kan udbygges med fjernvarme baseret på en stor varmepumpe i Fredensborg.

De naturgasområder, hvor der af enten økonomiske, drifts- eller forsyningsmæssige årsager ikke vil komme fjernvarme, vil fortsætte med at være naturgasområder eller blive udlagt til individuel forsyning. I disse områder arbejdes der i henhold til *Grøn Politik 2019-2023* samt *Handlingsplan for Energi og Varme 2020-2022* med at udfase de fossile brændsler, herunder olie- og naturgasfyrene.

I landområdet er der et særligt potentiale for at omstille fra oliebaseret opvarmning til varme baseret på vedvarende energi, eksempelvis ved etablering af jordvarmeanlæg.

Biogas

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

Overordnede energiforsyningsanlæg

I Fredensborg Kommune er der 1 højspændingsluftledning på 400 kV og 2 på 132 kV. Energinet planlægger at nedtage de 2 eksisterende 132 kV luftledningsanlæg og erstatte dem med nyt 132 kV jordkabelanlæg. Kabellægningen vil løbe fra Stasevang i syd til Teglstrupgård i Helsingør. Kabellægningen vil følge Helsingørmotorvejen og vil i Fredensborg Kommune hovedsageligt placeres indenfor transportkorridoren (arealreservation til trafik- og forsyningsanlæg). Eksisterende og planlagte kabelføring fremgår af retningslinjekort.

Andre myndigheder

Bolig- og Planstyrelsen
Energistyrelsen

Lovgrundlag

Planloven

I henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg.

Elforsyningsloven

Naturbeskyttelsesloven

Bygningsreglementet

Bekendtgørelsen om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller

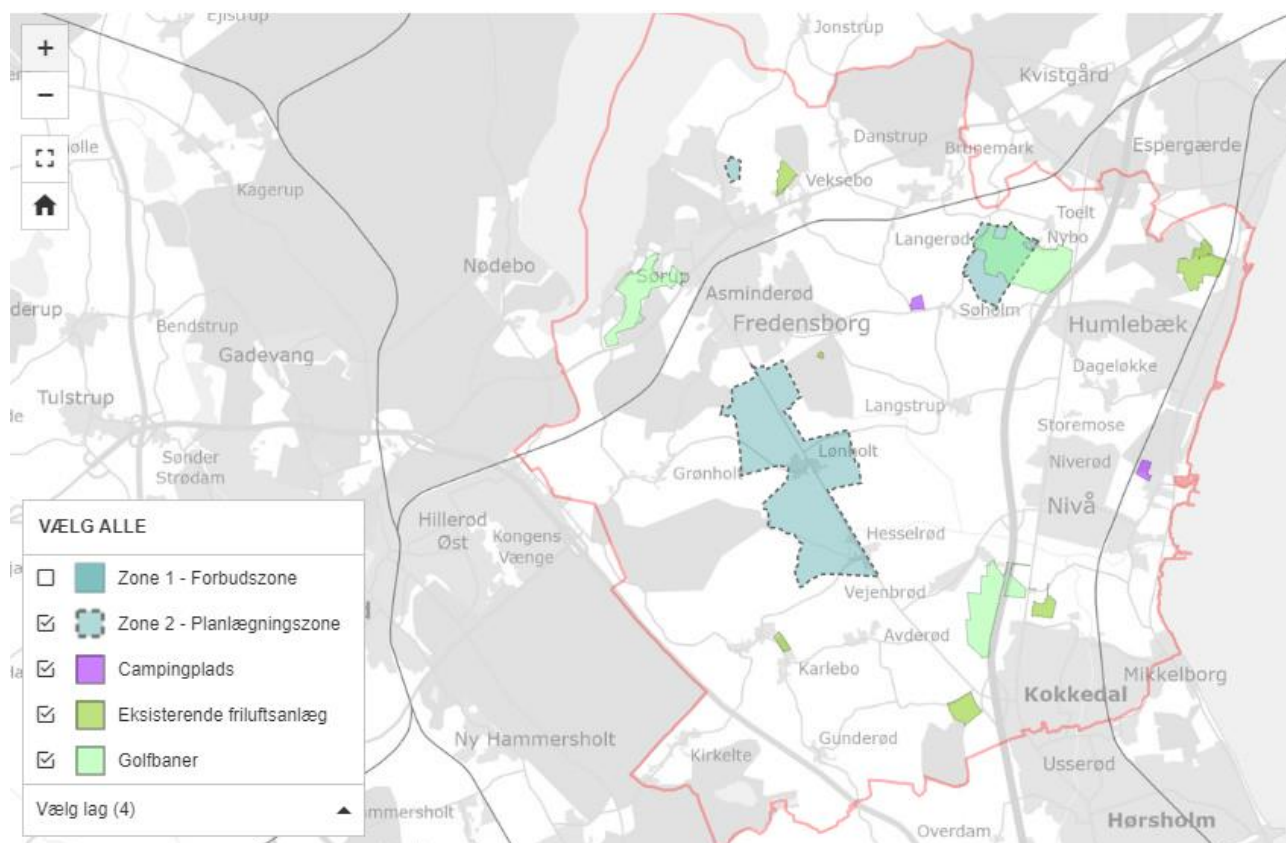
Bekendtgørelsen om støj fra vindmøller

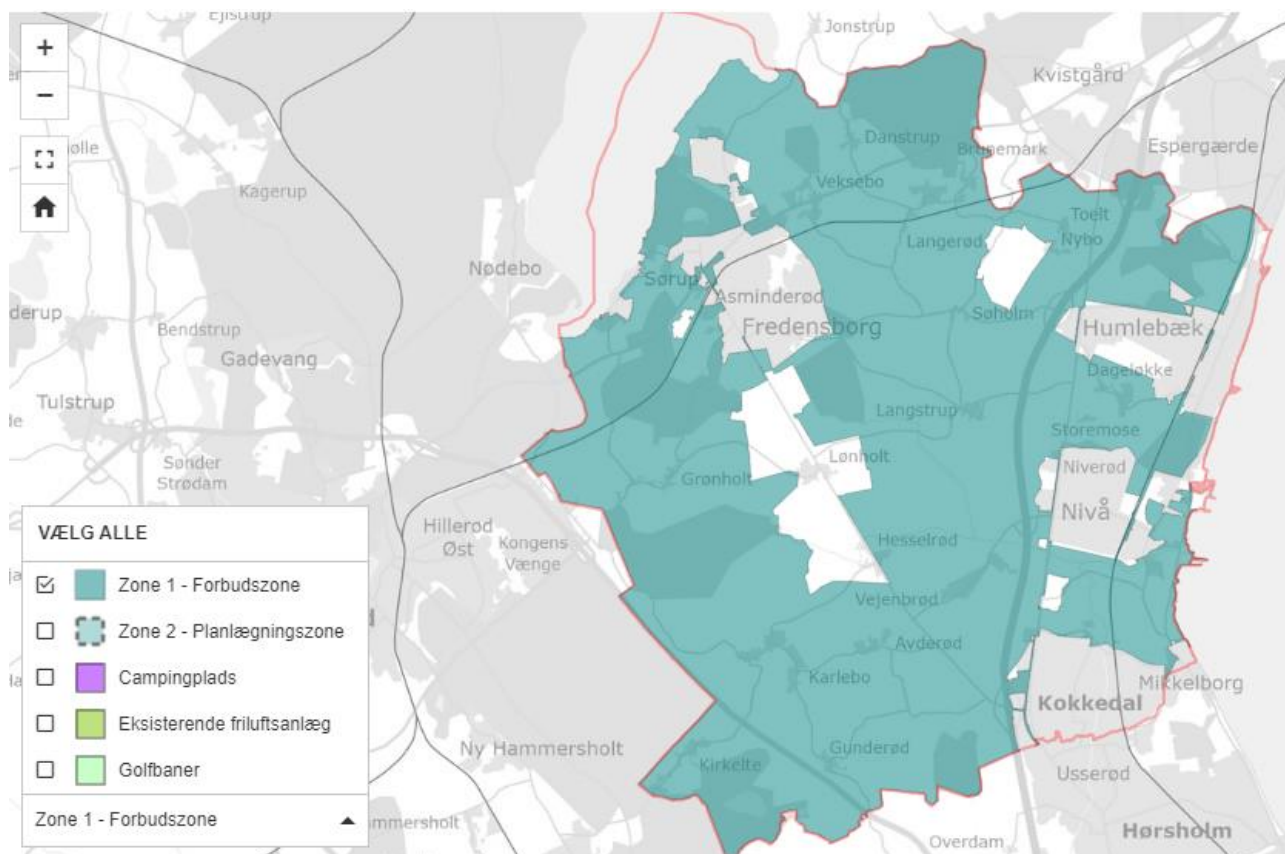
Fritid

Friluftaktiviteter har stor betydning for sundhed og trivsel. Derfor er det vigtigt, at kommunen giver plads til et varieret friluftsliv. I kommunen er der rig mulighed for et aktivt friluftsliv i skove, ved stranden og i større naturområder. Der er i dag en række faste og pladskrævende friluftsanlæg i kommunen, som giver mulighed for sport og fritidsaktiviteter.

Friluftsanlæg i landområdet

Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige årsager ikke kan placeres i byområdet, kan placeres i landområdet uden for kystkilerne, transportkorridoren og områder med særlige beskyttelsesinteresser. Derudover kan grønne støttepunkter understøtte friluftslivet i landområdet.





Lokalisering af friluftsanlæg i landområdet

Landområdet opdeles i to lokaliseringszoner for friluftsanlæg henholdsvis én forbudszone og én planlægningszone. Friluftszoneerne fremgår af retningslinjekortet.

Zone 1 – Forbudszone

1. 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.
2. Naturskoler, friluftscentre og besøgsårde og tilsvarende begrænsede bygningsanlæg kan etableres eller indrettes i eksisterende bygninger i zone 1, når det vurderes, at det ikke skader kultur-, landskabs- og naturværdierne.

Zone 2 – Planlægningszone

3. 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 kultur-, landskabs- og naturværdier samt potentielle vådområder.
4. 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.

Råstofområder, der ikke er udgravet, overgår fra zone 1 til zone 2 i takt med, at de er efterbehandlet.

5. 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

6. 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.
7. Anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige.
8. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener.
9. Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra nødvendig belysning ved bygninger og parkering.
10. Anlæggets drift må ikke forringe grundvandskvaliteten.
Se endvidere afsnittet Grundvand.

Grønne støttepunkter

11. Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet i kystkilerne, langs kysten og i landområdet, når det efter en konkret vurdering ikke skader landskabs-, kultur- og naturinteresserne.
12. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende friluft-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

Overnatningsmuligheder

13. Primitive telt- og shelterpladser kan i princippet etableres overalt, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader landskabs-, kultur- og naturværdierne. Eksisterende kommercielle campingpladser kan som udgangspunkt ikke udvides.

Redegørelse Friluftsanlæg i landområdet

Formål med retningslinjerne

Landområdet skal fortsat opleves som et overvejende dyrket landbrugslandskab, hvor der kun placeres anlæg for friluftslivet, som ikke kan indpasses i byen af areal- eller miljømæssige årsager. Det er hensigten med retningslinjerne, at landområdet tilbyder oplevelsesmuligheder for både det organiserede og det almene friluftsliv – med vægt på det almene friluftsliv. Friluftsanlæg gøres så vidt muligt offentligt tilgængelige og anvendelige til flere former for friluftaktivitet. Med retningslinjerne søges yderligere at imødekomme en bred vifte af friluftsanlæg i landområdet og ved vandet, som kan tilfredsstille behovet for fritidsaktiviteter og oplevelser lokalt.

Eksisterende friluftsanlæg

De eksisterende friluftsanlæg i landzonen omfatter følgende:

- Golfbaner; Sørup Golf, Simons Golf og Nivå Golf
- Karlebo Idrætsanlæg og Karsemosegård Idrætsanlæg

- Besøgsgårde i Krogerup og Veksebo
- Put'n'take anlæg i Veksebo
- Højsager- og Nivå Camping
- Frisbeegolfbane ved Fredtoften

Friluftszoner

Landområdet er i Kommuneplan 2021 inddelt i to 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 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.

Zone 1 - Forbudszone

Forbudszone 1 er en "forbudszone", hvor der ikke kan placeres nye arealkrævende friluftsanlæg. Udpegningen tager udgangspunkt i følgende forhold:

Kystkilerne

I henhold til Fingerplan 2019 bør der ikke placeres pladskrævende friluftsanlæg i kystkilerne, da disse skal forbeholdes det almene friluftsliv. Kystkilerne rummer desuden væsentlige landskabs-, kultur- og naturværdier, hvorfor der ikke bør placeres pladskrævende anlæg i disse. Udgangspunktet er, at kystkilernes rekreative anvendelse og landskabets oplevelsesværdi ikke forringes af dominerende anlæg. Yderligere skal det fortsat være muligt at drive landbrug, som det af et varieret landskab.

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 Helsingørmotorvejen. 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 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.

Zone 2 - Planlægningszone

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, at der tages særligt hensyn til overgangene til de omkringliggende områder, således at oplevelsen af de nærliggende landskaber ikke forringes. Tilladelse skal således bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde og skal ske under hensyntagen til natur-, kultur- og landskabsinteresser. Desuden skal der ved placering af anlæg i tidligere grusgrave tages hensyn til grundvandets særlige sårbarhed.

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 beskedne 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.

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 landområdet, 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 landområdet.

Den videre planlægning

Mindre anlæg til friluftslivet i landområdet kan etableres på baggrund af landzonetilladelse. Større anlæg og bygninger til friluftsformål forudsætter lokalplanlægning.

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. Visse anlæg er også omfattet af regler om VVM-vurdering.

Andre myndigheder

Naturstyrelsen

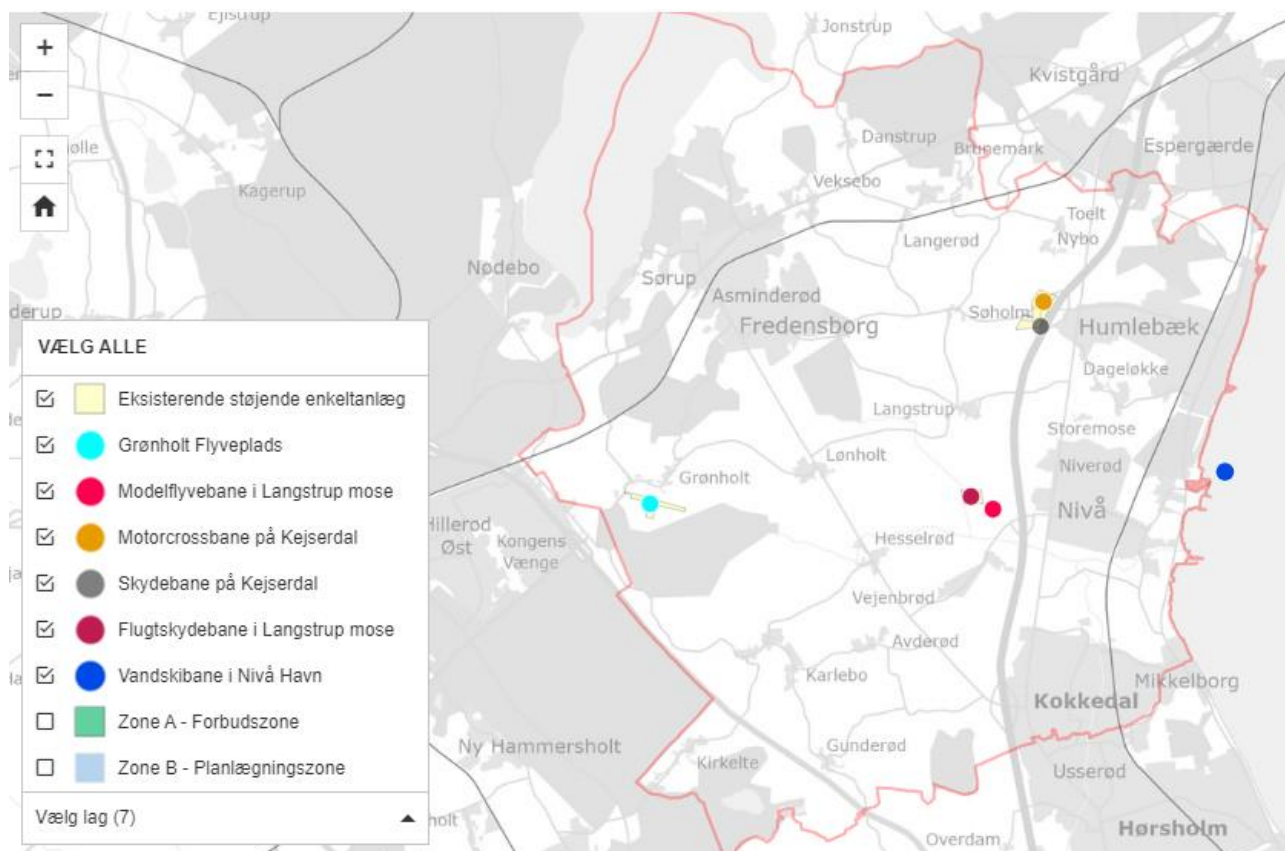
Lovgrundlag

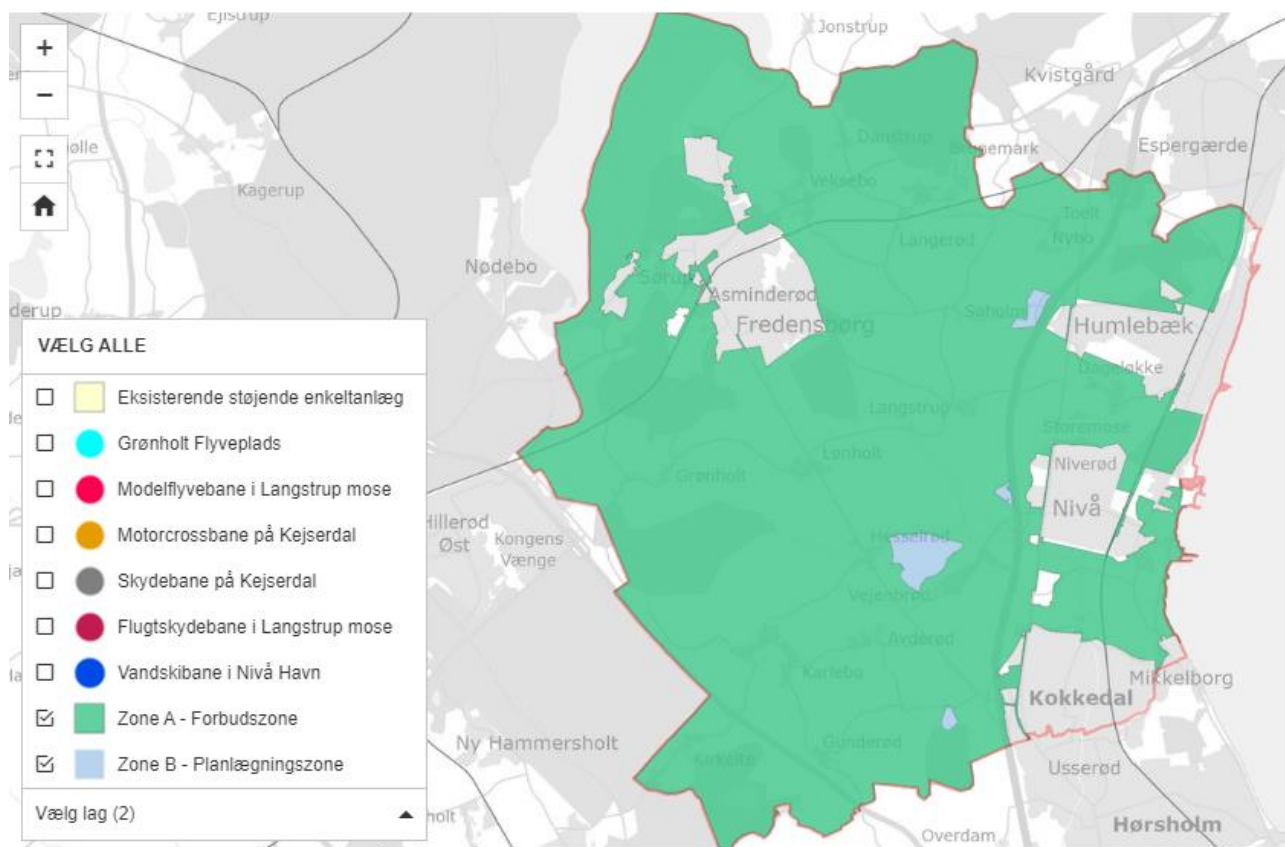
Planloven

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 samt natur- og friluftsinteresser.

Støjende friluftsanlæg

Støjende friluftsanlæg indbefatter friluftsaktiviteter såsom skydebaner, flyvepladser, motocrossbaner og vandsportsaktiviteter. Med henblik på lokalisering af støjende friluftsanlæg i landområdet definerer Kommuneplanen zonerne A og B med forskellig følsomhed for støjens påvirkning af beboelse, oplevelsesværdier og forstyrrelse af dyre- og fuglelivet. Derfor er vandområder også omfattet af retningslinjerne for støjende friluftsanlæg.





Planlægning for støjende friluftsanlæg

Zone A – Forbudszone og zone B – Planlægningszone fremgår af retningslinjekortet sammen med de eksisterende støjende friluftanlæg.

Zone A – Forbudszone

1. Støjende friluftsanlæg kan ikke placeres eller udvides i zone A.

Zone B – Planlægningszone

2. Støjende friluftsanlæg, der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg, kan placeres i zone B under hensyntagen til natur-, landskabs- og kulturværdier, samt under forudsætning af, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

Støjende vandaktiviteter langs Øresundskysten

3. Vandskibanen i Nivå Havn kan ikke udvides, men kan fortsætte eksisterende aktiviteter, såfremt der ikke på længere sigt registreres negative påvirkninger af fuglelivet i Nivåbugten.
4. Der kan ikke etableres anlæg til brug af vandscootere og luftpudebåde på hele kommunens kyststrækning.

Eksisterende støjende fritidsaktiviteter i landområdets forbudszone

5. Grønholt Flyveplads kan ikke udvides, hverken anlægsmæssigt eller operationsmæssigt.

Eksisterende støjende friluftsanlæg i transportkorridoren

6. Motocrossbanen og skydebanen ved Kejsersdal kan ikke udvides arealmæssigt.

Redegørelse Støjende friluftsanlæg

Formål med retningslinjerne

Formålet med retningslinjerne er at give plads til støjende friluft aktiviteter, der placeres under hensyntagen til landskabs-, natur- og kulturinteresser og eksisterende støjfølsomme anvendelser såsom rekreative friluftsarealer.

Eksisterende støjende friluftsanlæg

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
- En flugtskydebane i Langstrup Mose og en traditionel skydebane omkranset af jordvolde (Dauglykke Skytteforening) på fritidsområdet Kejsersdal
- En modellflyveplads 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, samt af hensyn til de øvrige rekreative kvaliteter langs kyststrækningen.

Støjende friluftsanlæg skal, uanset om de placeres i landområdet eller i byområdet, kunne overholde Miljøstyrelsen 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 af politiet, jf. Miljøministeriets 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. Endvidere tjener de lavvandede arealer som rasteplads for trækfugle.

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.
- 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 adskiller sig ikke 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 taxaflyvning.

Anlæg af flyvepladser er omfattet af VVM-reglerne. Projekter skal screenes, før de kan realiseres, og de kan kræve kommuneplantillæg med VVM-vurdering. Privاتفlyvning i eget fly fra en mark på egen ejendom reguleres alene via Planlovens landzonebestemmelser og Miljøbeskyttelseslovens § 33.

Flyvepladsen ved Grønholt

Pladsen blev anlagt i 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 Kejserdal er placeret i zone B som er en planlægningszone.

I Langstrup Mose findes en skydebane (Langstrup Flugtskydebane). Skydebanen er beliggende i zone A, som er forbudszone. Alternativ placering udenfor forbudszonen er undersøgt, men ikke fundet mulig.

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

Motocrossbanen ved Kejserdal er placeret i zone B, som er planlægningszone. Der er udarbejdet lokalplan for området, som muliggør aktiviteten.

Andre myndigheder

Miljøstyrelsen

Lovgrundlag

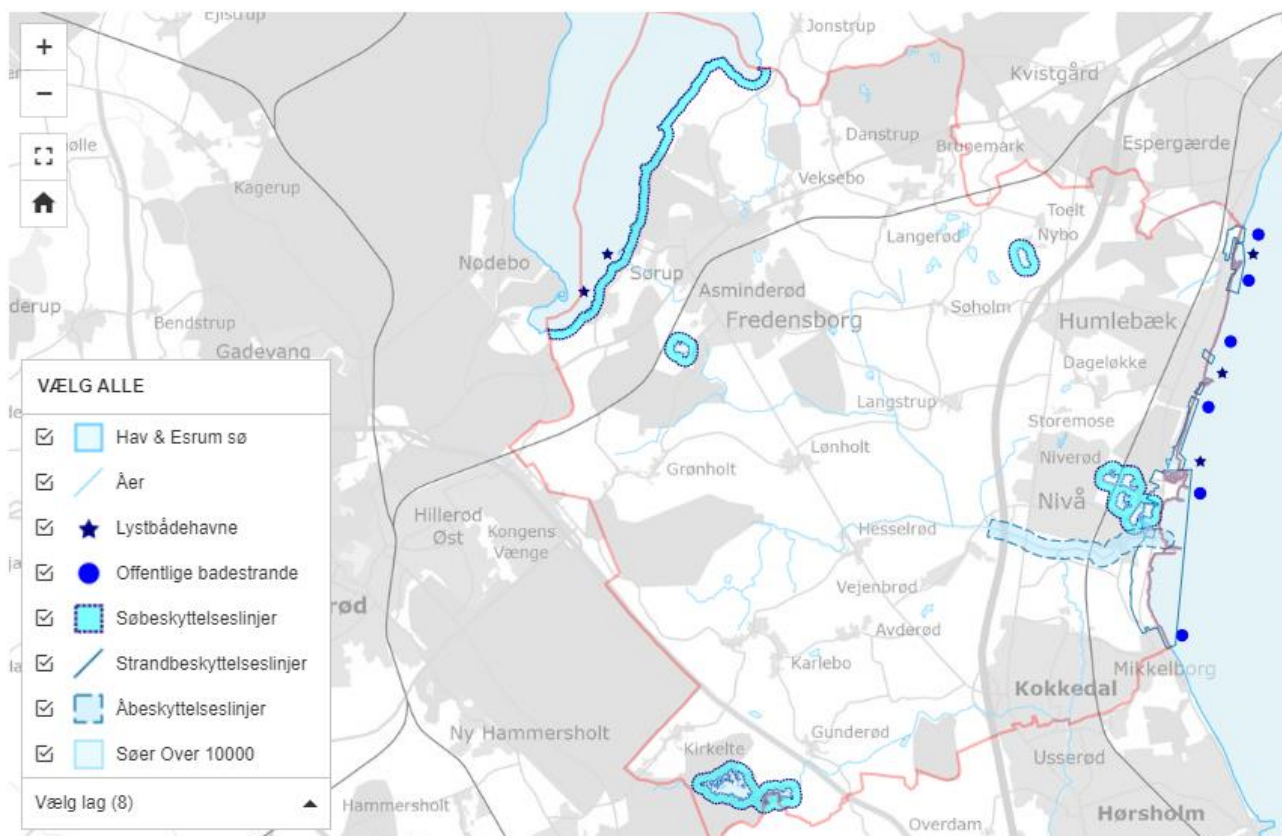
Fredensborg Kommune fastlægger i kommuneplanen retningslinjer for større friluftsanlæg af både regional og lokal betydning for at sikre så hensigtsmæssig en placering som muligt i forhold til bystruktur, trafikbetjening og natur- og friluftsinteresserne

Mindre anlæg til friluftslivet i landområdet kan etableres med zonetilladelse fra Fredensborg Kommune. Større anlæg og bygninger til friluftsformål 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.

Vandløb, søer og kystvande

Øresundskysten med de særlige havne- og strandmiljøer har sammen med Esrum Sø stor rekreativ værdi for kommunens borgere og som udflugtsmål for turister. Her er mulighed for at dyrke et aktivt friluftsliv såsom sejlads, badning og lystfiskeri, men det skal samtidig ske under hensyntagen til naturgrundlaget og biodiversiteten. Kommunen rummer ingen vandløb der er egnede til sejlads.



Friluftsanlæg ved vandløb, søer og kystvande

Eksisterende forhold og udpegninger fremgår af retningslinjekortet.

1. Anvendelsen af vandløb, søer og kystvande reguleres bl.a. ved udpegnings af blå støttepunkter, badestrande og lystbådehavne.
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.
3. Der må ikke sejles med kano og kajak o. lign på offentlige vandløb i kommunen.
4. Der kan anlægges nye badestrande og de eksisterende badestrande langs Øresundskysten kan udvides, såfremt det er foreneligt med beskyttelsesinteresser og andre regionale interesser. På eksisterende og nye badestrande kan der etableres støttepunkter for friluftslivet med mindre bygninger til betjening af badegæsterne.

Redegørelse Vandløb, søer og kystvande

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.

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).

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. Såvel søbredderne som hele Esrum Sø har stor rekreativ betydning som udflugtsmål. Søen er omdrejningspunktet for udpegningen af Nationalpark Kongernes Nordsjælland (se afsnit om naturværdier).

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.

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 oversvømmning af engarealer. Ingen af kommunens vandløb er egnet til rekreativ brug i form af kano og kajaksejls. Der kan fiskes i flere af vandløbene. Fiskeretten forvaltes af de enkelte bredejere herunder Fredensborg Kommune.

Den videre planlægning

Etablering af enkeltanlæg kan kræve lokalplanlægning, kommuneplantillæg og evt. VVM-vurdering.

Andre myndigheder

Bolig- og Planstyrelsen
Miljøministeriet

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 friluftsinteresserne.

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 landskabselementer 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.

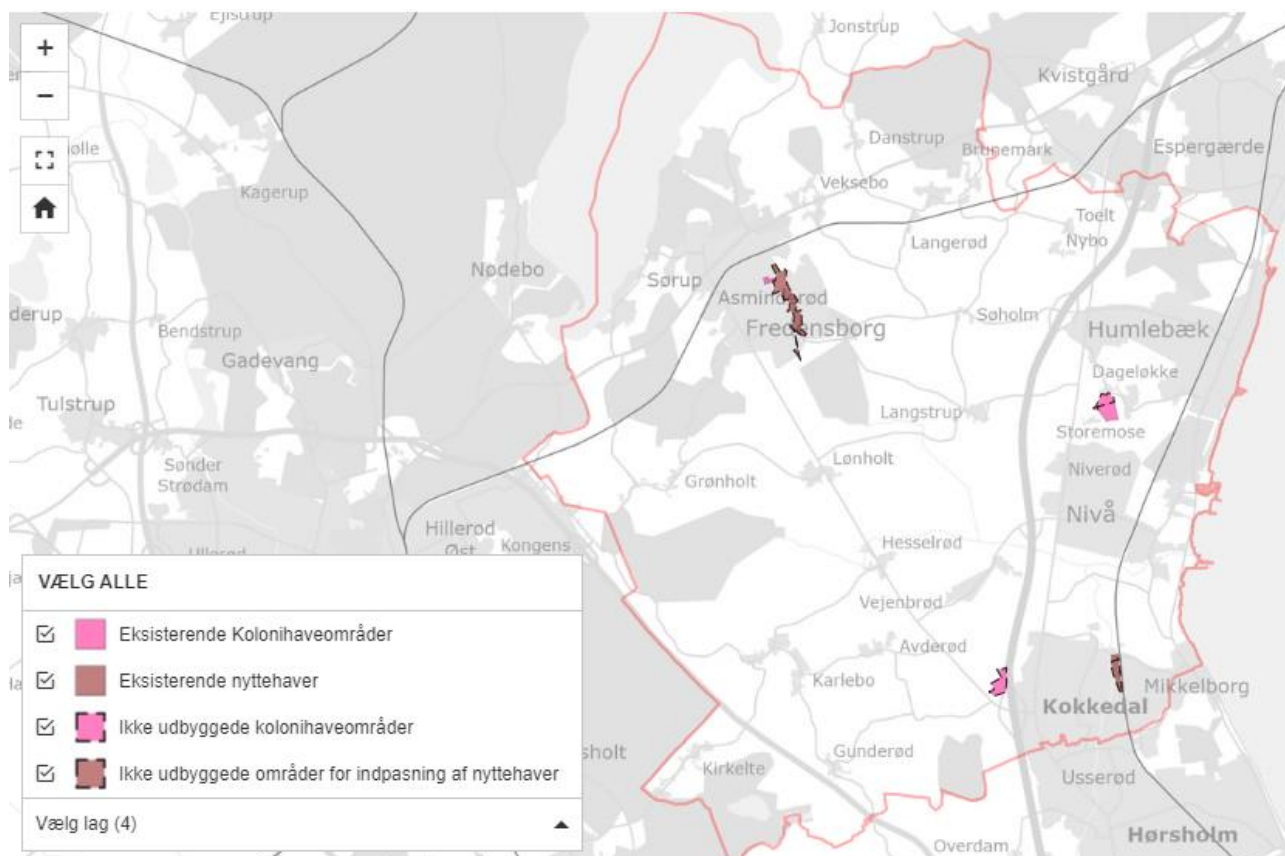
Kyster er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjer.

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 under arealinformation. [Klik på linket for at gå til Miljøpotalen.](#)

Koloni- og nyttehaver

Kolonihaver defineres som alle havekolonier, hvor der er mulighed for at opføre en bygning til eventuelt dag- og natophold eller redskabsskur. Kolonihaver opdeles i overnatningshaver og daghaver (nyttehaver o.lign.). Koloni- og nyttehaver skal give mulighed for, at beboere i de tæt bebyggede byområder får mulighed for rekreation i fritiden.



Kolonihaver

Eksisterende og planlagte kolonihaver fremgår af retningslinjekortet.

1. 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.
2. Kolonihavelodder må max være 400 m² og må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Nyttehaver

Eksisterende og planlagte nyttehaver fremgår af retningslinjekortet.

3. Der kan etableres nyttehaver i udpegede nyttehaveområder, samt indenfor eksisterende boligområder og i tilknytning til institutioner, på baggrund af en konkret vurdering af antal og placering i hvert enkelt tilfælde.
4. Nyttehaver må ikke bebygges med individuelle skure på det enkelte havelod. Fællesfaciliteter kan normalt tillades, såfremt de ikke kan etableres i tilknytning til de nærliggende institutioner eller andre fælles faciliteter i boligområderne.
5. Nyttehaver i Fredensborg Bypark må max være 200 m² og skal omkranses af levende hegn. Nyttehaverne skal indpasses under særligt hensyn til områdets landskab, parkkarakter og den almene tilgængelighed.

Redegørelse Koloni- og Nyttehaver

Formål med retningslinjerne

Formålet med retningslinjerne er at fastholde og forøge antallet af koloni- og nyttehaver, som gør det attraktivt at bo i byerne, samt fastholde dem som haver, der bidrager til de grønne træk i og uden for byerne.

Planprincip

Eventuelle nye daghaver (nyttehaver o.lign.) 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 Fingerplanens byfingre. På den måde tages hensyn til, at en væsentlig del af husstandene i Storkøbenhavn ikke har bil.

Arealer, der er beliggende i en afstand på op til fire 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 el.lign.

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 to kolonihaver pr. 100 etageboliger.

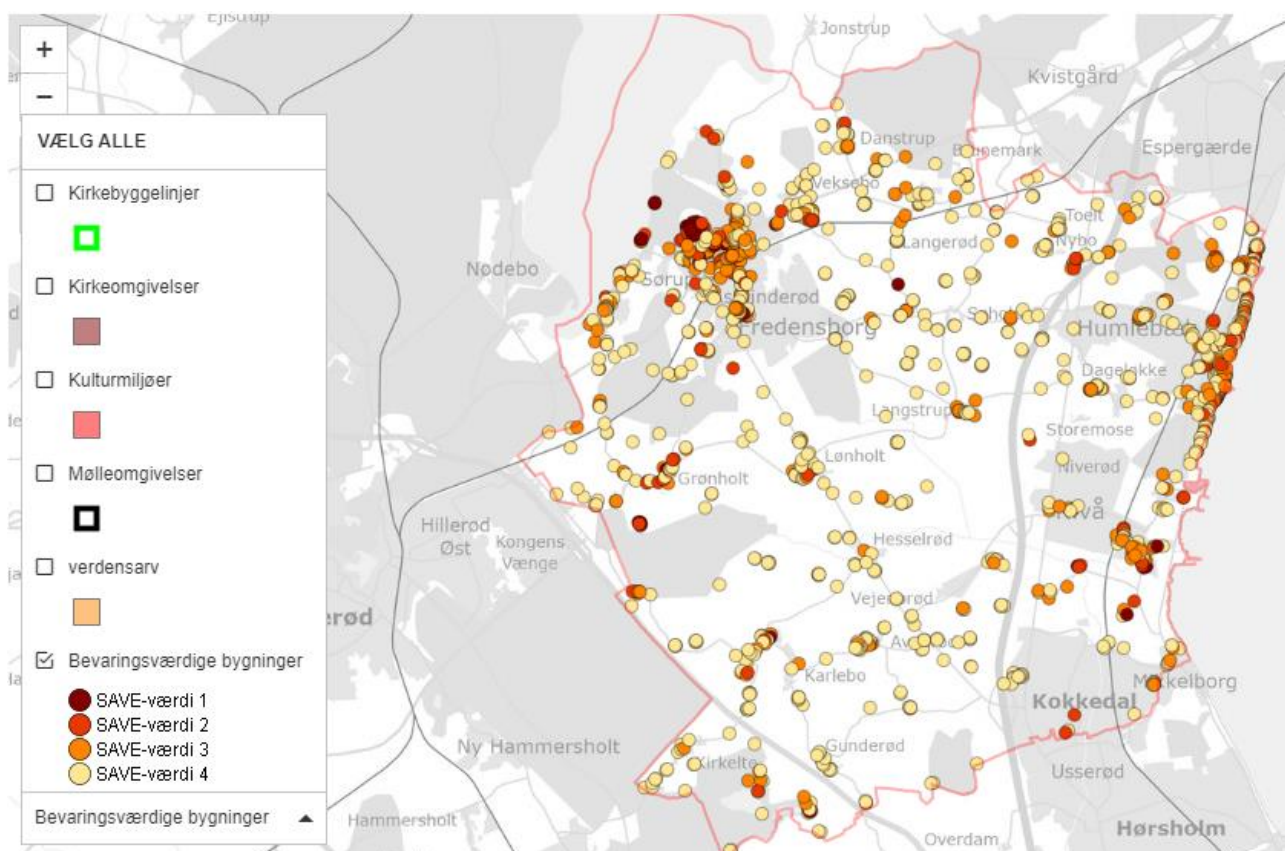
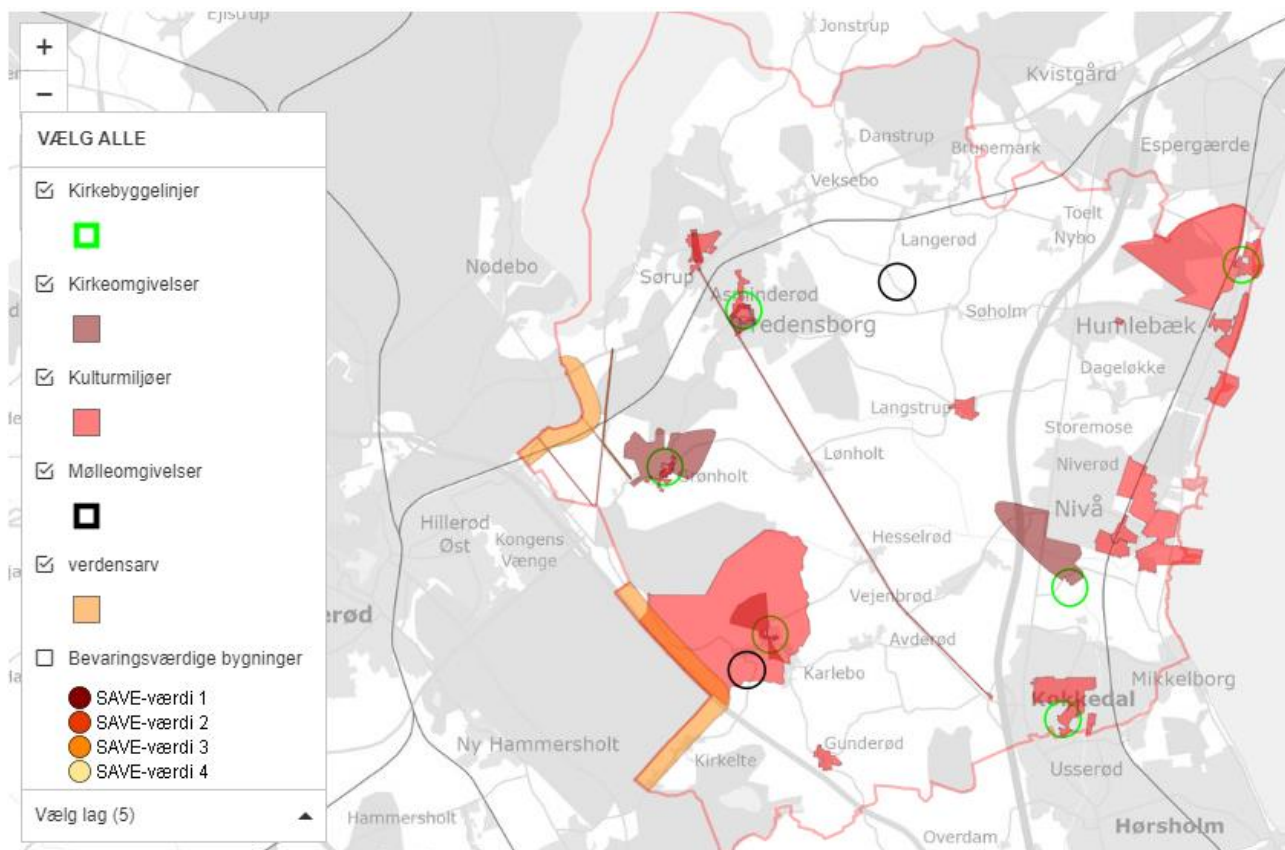
Det er Fredensborg Kommunes opgave at udpege konkrete arealer, som kan anvendes til at dække arealbehovet til nye haver og evt. erstatningshaver, såfremt haver nedlægges. Fingerplanens bestemmelser om kystkiler og transportkorridor betyder, at de konkrete muligheder inden for potentielle landzonearealer findes umiddelbart udenfor byfingrene med de eksisterende grønne kiler.

Kulturhistorie

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, landskaber og landsbyer. I kommunen er der udpeget en række bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer, der afspejler væsentlige træk af samfundets udvikling og er med til at fortælle de særegne historier, som knytter sig til Fredensborg Kommune – de kulturhistoriske værdier er således med til at definere den lokale identitet.

Kulturhistorie

De kulturhistoriske værdier, som beskyttes i kommuneplanen omfatter kulturmiljøer i landområdet og i byerne, bevaringsværdige bygninger, verdenskulturarv, kirke- og mølleomgivelser samt landsbyer og synlige udskiftningsmønstre.



Kulturmiljøer

Kulturmiljøer fremgår af retningslinjekortet.

1. 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 redegørelsen til Kulturhistorie.
2. Inden for kulturmiljøerne i landområdet 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.
3. Inden for beskyttelsesområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af kulturværdierne.

Verdensarv (Unesco)

Verdensarv fremgår af retningslinjekortet.

4. Parforcejagtveje udpeget som verdens arv af Unesco må ikke ændres f.eks. ved omlægning eller nedlæggelse.
5. 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

Kirke- og mølleomgivelser fremgår af retningslinjekortet.

6. 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.
7. 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

Udpegning af bevaringsværdige bygninger fremgår af retningslinjekortet.

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.

9. I lokalplanlægningen skal der fastsættes bestemmelser, der sikre en bygnings bærende bevaringsværdier, fx særlige facadepartier og afgrænsning af særlige materialetyper.
10. Ved planlægning i kommunens 20 kulturmiljøer 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.
11. 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.

Redegørelse Kulturhistorie

Formål med retningslinjerne

Det er formålet med retningslinjerne at beskytte og udvikle de kulturhistoriske værdier, som er en værdifuld del af byernes og landskabernes identitet. Det er yderligere ønsket at styrke tilgængeligheden til og formidlingen af de kulturhistoriske værdier.

Kulturmiljøer

I Fredensborg Kommune findes 20 udpegede kulturmiljøer, der alle blev registreret i 2014 og sidenhen optaget i kommuneplanen. 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 identitet. 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.

Kulturmiljøbeskrivelser kan tilgås herunder.

Klik på det ønskede kulturmiljø:

- 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 landområdet 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 givent byggeri eller anlægs påvirkning af de beskrevne værdier og det enkelte kulturmiljøes sårbarhed, jf. kulturmiljøbeskrivelserne. 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.

Bevaringsværdige bygninger

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 resulterede i en SAVE-registrering af 2600 bygninger i Fredensborg Kommune, med varierende bevaringsværdi fra 1 til 9. Bygninger med SAVE-værdi 1 til 4 optages i kommuneplanen som bevaringsværdige. Disse bygninger 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. En samlet oversigt over bygninger med bevaringsværdi fra 1 til 4 fremgår af [listen over bevaringsværdige bygninger](#), der kan tilgås via linket.

SAVE-metoden

Registreringen af de bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer, er foregået ved SAVE-metoden. Det er en international registreringsmetode, der anvendes til kortlægning, registrering og vurdering af arkitektoniske og miljømæssige værdier af 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 og 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 og 7-9 lav bevaringsværdi.

Bevaringsværdige bygninger

Når en bygning har status som bevaringsværdig, er det kun bygningens ydre som 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, samt at om- 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 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.

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. Eks. 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 f.eks. 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 utidssvarende landbrugs- og erhvervsbygninger eller boliger. Ejere kan renovere, ombygge og opføre tilbygninger til bevaringsværdige bygninger, inden for lokalplanens eller byplanvedtægtens rammer, hvis der eksisterer en 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 utidssvarende landbrugs- og erhvervsbygninger, undersøges alternativer til nedrivning. Idet 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.

Nordsjællands parforcejagtlandskab

Det unikke parforcejagtlandskab i St. Dyrehave, den sydlige del af Gribskov 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 vejsystem 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 m 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 landområdet 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.

Beskyttelse af kirke- og mølleomgivelser

Møller og kirker er væsentlige kulturhistoriske pejlemærker i landområdet, hvorfor kommuneplanen fastlægger retningslinjer om, 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.

Kirker er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19, kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygning, der beskytter mod opførelse af bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Kirkebyggelinjer samt yderligere information herom kan også ses på Danmarks Miljøportal under arealinformation. [Klik på linket for at tilgå Miljøportalen.](#)

Landsbyer og udskiftningsstrukturer

Landsbyerne udgør en særlig omfattende og vigtig del af regionens kulturarv og bosætning. I afsnittet Landområdet 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 markstrukturer og vejforløb, som tydeligt opdeler landskabet i forhold til en marklod pr. gård. I Fredensborg Kommune 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 f.eks. 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, samt i rammerne for lokalplanlægning for jordbrugsområder.

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 landområdet.

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 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.

Sten- og jorddiger

Enkelte sten- og jorddiger er fredet som fortidsminder efter museumslovens § 29e, mens langt den største del er beskyttet efter museumslovens § 29s, 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 m beskyttelseslinje.

Kulturarvsarealer

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Der er udpeget to kulturarvsarealer 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. Kulturarvsarealerne 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 m 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 eks. siloer, elmastere 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 udvalgmøde 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 Slots- 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.

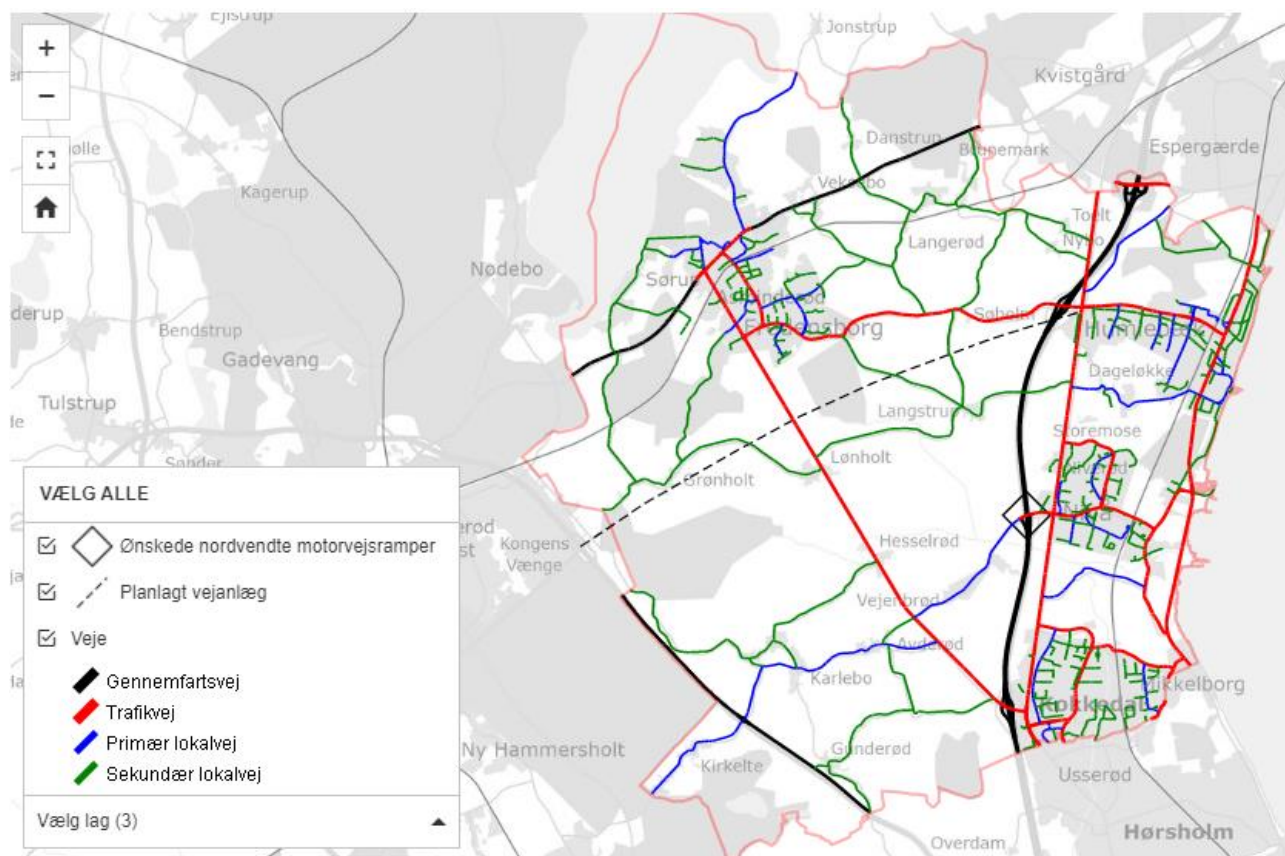
Trafik

Kommunen har overordnet en veludbygget infrastruktur, hvor veje og stier skaber forbindelser i og mellem kommunens byer og landsbyer. Den kollektive trafik spiller ligeledes en vigtig rolle for mange borgere og pendlere, der ønsker at komme rundt i kommunen og regionen uden bil.

Veje

Kommunens vejnet er grundlæggende effektivt og veludbygget, og problemer med trængsel begrænser sig til myldretiden på de overordnede trafikveje i kommunen. Trængselsproblemerne spredes dog i stigende grad til de tilstødende veje og har en negativ betydning for miljøet.

Kommunens vejstruktur består af gennemfartsveje, trafikveje, primære lokalveje og sekundære lokalveje. Dertil kommer tertiære lokalveje, som er alle øvrige veje, der betjener de mindre landsbyer og bebyggelser.



Nye vejanlæg

1. Ved placering, udformning og renoverings af vejanlæg, skal der lægges særligt vægt på:
 - Hensynet til trafiksikkerheden.
 - Hensynet til tilgængelighed for alle trafikanter, herunder handicappede.

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.

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

Det overordnede vejnet

Vejanlæggenes forløb fremgår af retningslinjekortet.

4. Gennemfartsvejene skal afvikle den gennemkørende fjern- og regionaltrafik på statsvejene Helsingørsmotorvejen (rute E47), Helsingørvej/Hillerødvej (rute 6) og kommunevejen Isterødvej (rute 19).
5. Trafikvejene skal afvikle trafikken ind og ud af kommunen, mellem byerne og mellem lokalområderne.

6. På trafikvejene skal tilstræbes høj fremkommelighed for bil- og busstrafikken og et høj sikkerhedsniveau for alle trafikanter.
7. Trafikvejes barriereeffekt for bløde trafikanter skal søges begrænset ved etablering af krydsningsmuligheder, f.eks. over hævede flader, deleheller ved lysregulerede kryds, stitunneller eller stibroer.
8. Kommuneplan 2021 giver mulighed for at etablere følgende overordnede vejanlæg:
 - Isterødvej, 3 spor
 - Ring 6, Overdrevsvejens forlængelse, Hillerød-Humlebæk
9. Kommuneplan 2021 giver mulighed for etablering af nordvendte til- og frakørselsramper til Helsingørmotorvejen ved Nivå.

Lokalveje

Vejanlæggenes forløb fremgår af retningslinjekortet.

10. Lokalveje afvikler den lokale trafik og giver tilgængelighed til de enkelte ejendomme og servicefunktioner, med stor sikkerhed for alle trafikanter.
11. Der kan etableres nye lokalveje i Humlebæk Syd, i form af forlængelse af Langebjergvej, Brogårdsvej og Boserupvej.
12. Primære lokalveje skal afvikle trafikken til bysamfund eller større funktioner i landområdet. I byerne forbinder de primære lokalveje større boligområder, erhvervsområder og servicefunktioner.
13. Sekundære lokalveje afvikler trafikken til mindre bysamfund i landområdet og mindre boligområder i byerne.

Støj

14. 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.

Redegørelse Veje

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.

Den videre planlægning

Fredensborg Kommune har i 2017 udarbejdet en Mobilitets- og Infrastrukturstrategi for perioden 2018 til 2029. Hvert fjerde år udarbejdes en handlingsplan til strategien, som skal sikre realiseringen af strategiens målsætninger. I strategien arbejdes med tre hovedtemaer:

- Fremtidens by og infrastruktur
- Trygge og sikre nærområder
- Bæredygtig hverdagstrafik

Tilkørselsramper

Der er ikke etableret nordvendte tilkørselsramper på Helsingørmotorvejen ved Nivå. Ramperne har længe været et 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. Nordvendte tilkørselsramper aktualiseres yderligere af nyt udlæg til transport og distributionserhverv ved Teglbuen.

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

Kommuneplan 2021 udlægger et nyt boligudbygningsområde i Fredensborg ved Petersholm-ejendommen, Hillerødvejen 3. Den fremtidige vejbetjening af Petersholm fastlægges i forbindelse med den videre planlægning for området. Området afgrænses af Kongevejen mod øst (kommunevej) og Hillerødvejen mod vest (statsvej). Vejdirektoratet har den april 2021 truffet afgørelse om, at Petersholm ikke kan vejbetjenes fra Hillerødvejen. Det følger endvidere, at det er en national interesse i kommuneplanlægningen, at den kommunale planlægning for nye byområder har fokus på at forebygge senere trafikale overbelastning af det overordnede vejnet i forbindelse med nye byområder.

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.

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 en udvidelse af Helsingørmotorvejen til 3 spor mod nord til Kokkedal.

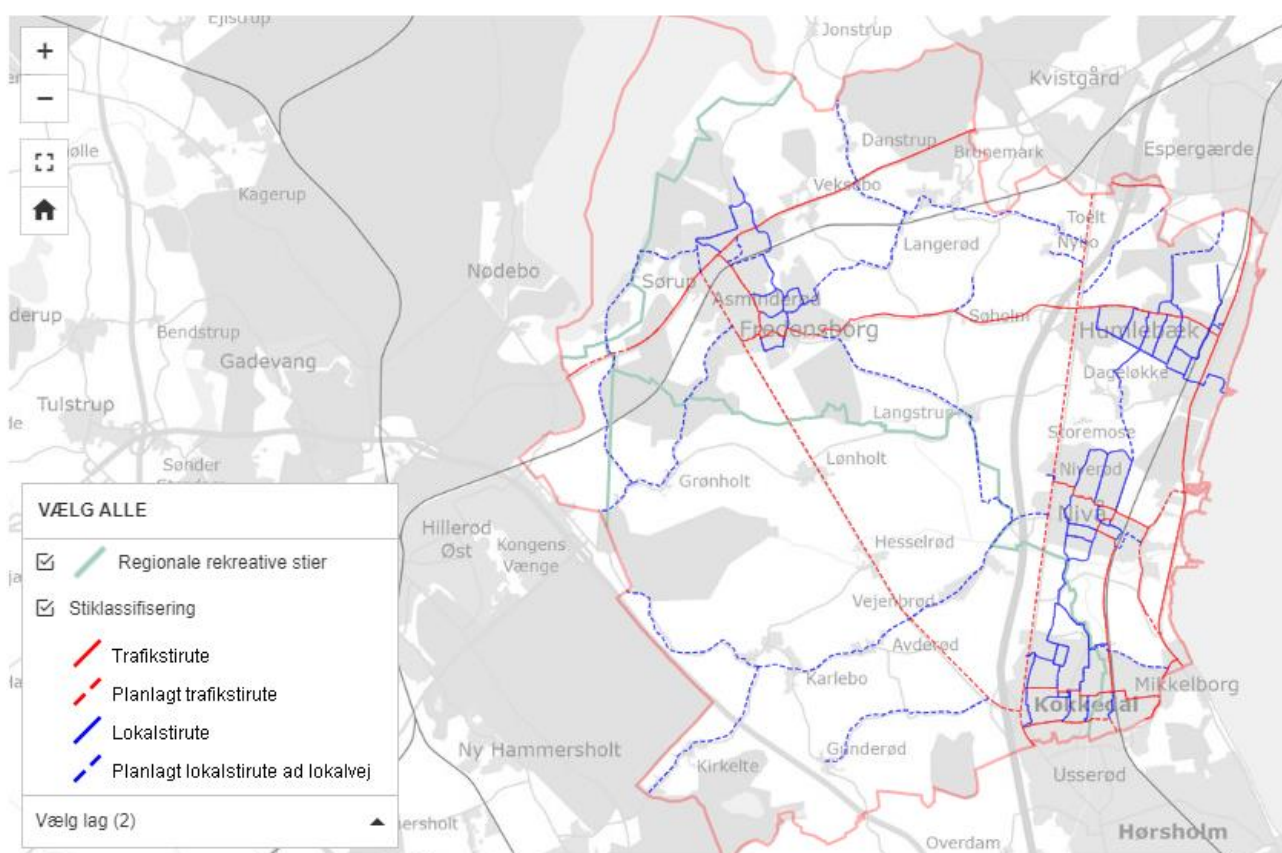
Lovgrundlag

Planloven

Vejloven

Stier

Kommunens stinet består af stier med trafikale funktioner og stier med rekreative funktioner. Stier med trafikale funktioner består dels af overordnede forbindelser mellem byerne, togstationer, skoler, uddannelsessteder, butiksområder større boligområder m.v. og dels af lokale stier, som leder fra boligområderne til de overordnede rekreative stier og mellem boligområderne. De rekreative stier giver forbindelse til skov- og naturområder.



Planlægning af nye stier

1. I planlægningen skal trafikstier indarbejdes, og der skal sikres sammenhæng mellem trafikstier, lokalstier og regionale rekreative stier. Ved ombygning og udbygning af stinettet skal der særligt være fokus på:
 - Skoleveje, forbindelsen mellem boliger og skole.
 - Tilgængelighed for gangbesværede m.fl.
 - Trafiksikkerhed ved krydsende forbindelser.
 - Adgang til den kollektive trafik.
 - Tryghed på stinettet.

2. Nye stier skal etableres ved bedst mulig indpasning i landskab og bymiljø, således at stiernes sikkerhed, sammenhæng og oplevelsesværdi tilgodeses.

Trafikstier

Stinettet fremgår af retningslinjekortet.

3. 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.
4. Trafik- og lokalstiernes belægning skal være jævn og egnet til cykling.
5. I byområder skal de overordnede trafikstier anlægges med belysning.

Rekreative stier

Stinettet fremgår af retningslinjekortet.

6. 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.
7. Tidligere og eksisterende skole-, jagt-, kirke- og markstier o.lign. skal i muligt omfang bevares og reetableres. Rekreative stier kan anlægges eller bevares som trampede eller anden simpel udformning.
8. Ved særligt heste- og rideintensive områder kan der anlægges ridestier i eget tracé.

Redegørelse Veje

Formål med retningslinjerne

Fredensborg Kommune ønsker at fremme miljøvenlige og sundhedsfremmende transportformer ved at gøre det attraktivt at bruge cykel 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.

Kommunens mål med trafikstinettet er:

- At give pendlerne 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.
- 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.
- At medvirke til realisering af et differentieret stinet der også rummer ridning, mountainbike, rulleskøjter samt mulighed for bevægelseshandicappede og brugere med barnevogn mv.

Nuværende forhold

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 kommunen. Herunder mangler blandt andet god stiforbindelse mellem Fredensborg og Kokkedal.

Den videre planlægning

Fredensborg Kommunes har udarbejdet en Mobilitets og Infrastrukturstrategi 2018-2029, som bredt behandler kommunens trafik, herunder gang, cykling, kollektiv transport og biltrafik. Planen indeholder en overordnet vision for kommunens infrastruktur, og behandler temaer som trafiksikkerhed, trængsel og hastighed. I planen opstilles desuden krav til de overordnede stier og stiruter i kommunen. Herunder skal der endvidere sikres trafiksikre løsninger for bløde trafikanter ved motorvejes tilslutningsanlæg.

Med udgangen af 2021 vil der blive udarbejdet en ny handlingsplan som skal være med til at realisere målene i strategien. Planen vil indeholde en række konkrete tiltag, som skal gennemføres i årene 2022-2025.

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 studie.

Andre myndigheder

Staten (Vejdirektoratet) er vejmyndighed for Helsingørmotorvejen 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

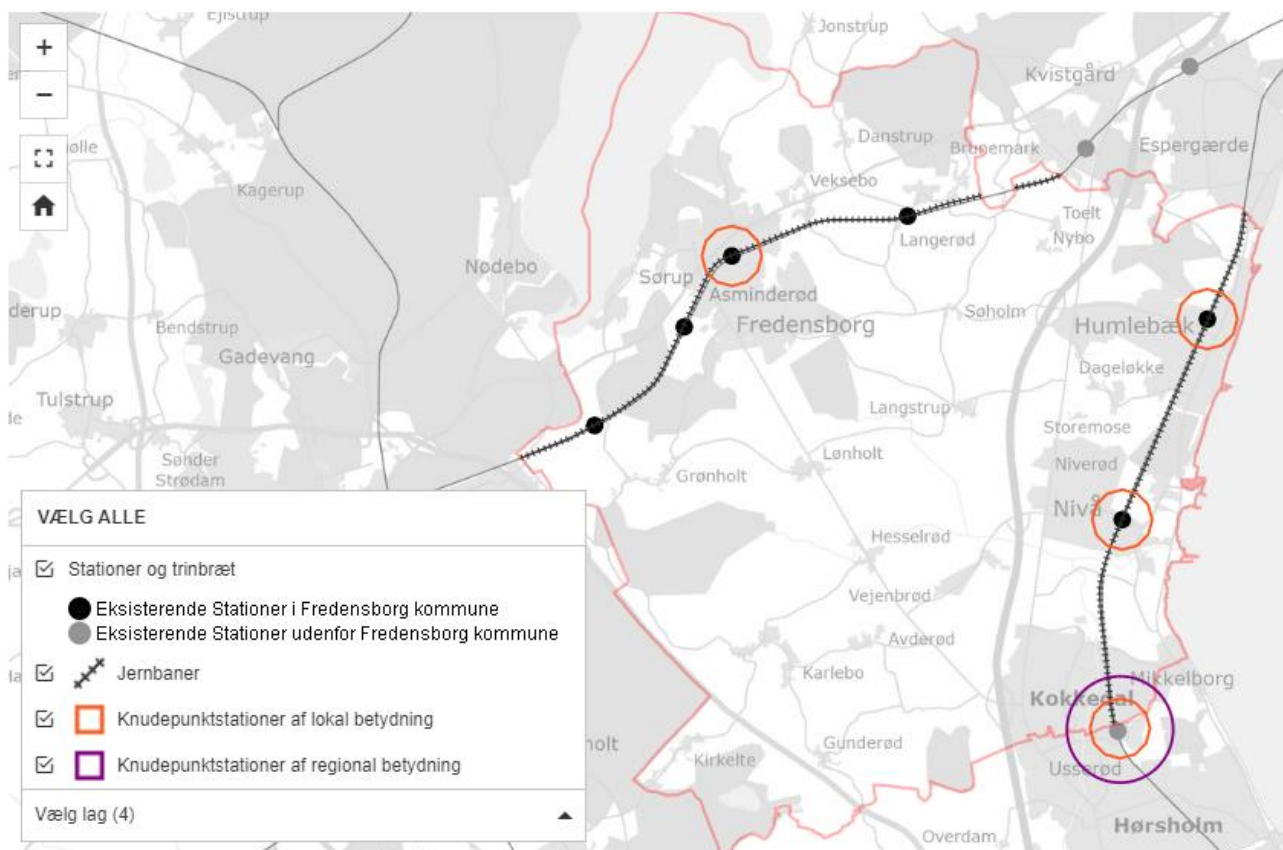
Naturbeskyttelsesloven

Kollektiv trafik

Rygraden i det kollektive trafiksystem i Hovedstadsregionen er et sammenhængende regionalt system af høj kvalitet. 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 finmasket net af regionale og lokale busser.



Kollektiv trafik

1. Den kollektive trafikplanlægning skal foretages i sammenhæng med den øvrige trafik- og arealplanlægning.
2. Der skal tilstræbes korrespondance og gode skiftemuligheder mellem den kollektive trafik; herunder korte gåafstande.
3. Ved planlægning af større bolig- og erhvervsområder skal der sikres tilslutning til det kollektive trafiknet.

Togtrafik

Stationerne fremgår af retningslinjekortet.

4. Kommunens centrale knudepunkter for den kollektive trafikbetjening:
 - Kokkedal Station (knudepunktstation af regional betydning, jf. fingerplanen - primært beliggende i Hørsholm Kommune)
 - Humlebæk Station (Kystbanen)
 - Nivå Station (Kystbanen)
 - Fredensborg Station (Lokalbanen)

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

Bustrafik

6. Den kollektive bustrafik skal sikres god fremkommelighed i kommunen og til de større byer i regionen. Busbetjeningen i de fire centrale byområder planlægges fortsat at ske med en normal afstand på 400 meter mellem stoppesteder.

Redegørelse Kollektiv trafik

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.

Den videre planlægning

Trafikstyrelsens Trafikplan for jernbanen 2012-2027 gælder for den statslige togtrafik. Staten har i 2021 vedtaget en plan for udviklingen af den statslige infrastruktur. I denne aftale er der afsat midler til en strategisk analyse af metrodrift på Kystbanen. I Movias Mobilitetsplan 2020 lægges der i Fredensborg Kommune op til et kvalitetsløft af stoppesteder og indførelse af fossilfrihed i busdriften. Kommunen prioriterer Fredensborg Station højest i vægtningen mellem stationernes 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.

Udviklingen af de kollektive trafikanlæg og busbetjeningen fastsættes i Movias Mobilitetsplan og kommunens egen Mobilitets- og Infrastrukturplan. 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.

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.

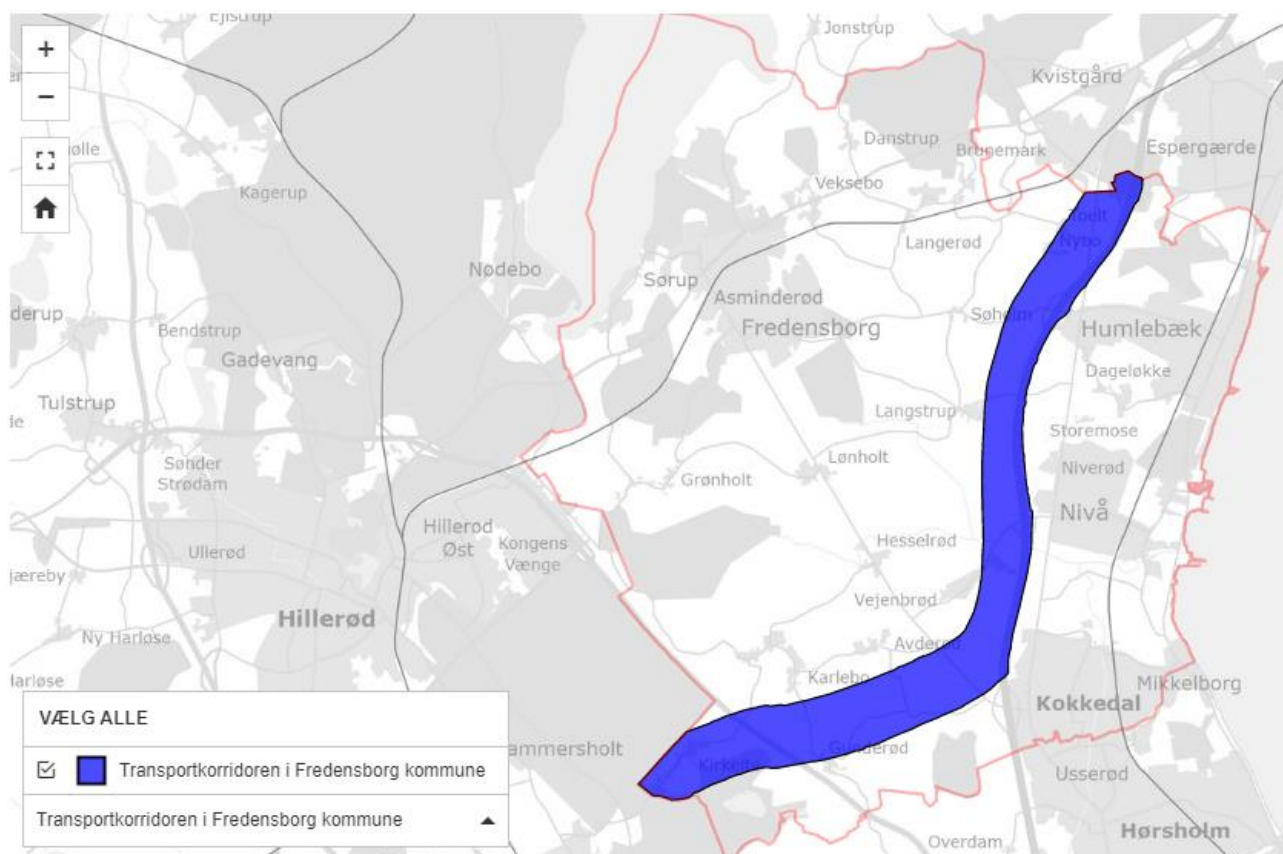
Lovgrundlag

Planloven

Lov om trafikselskaber

Transportkorridor

Transportkorridoren er en langsigtet arealreservation, der skal sikre placeringsmuligheder for fremtidige nationale og regionale infrastrukturanlæg (forsynings- og trafik anlæg) af betydning for hele hovedstadsområdet samt på landsplan.



Regulering

Afgrænsningen af transportkorridoren fremgår af retningslinjekort.

1. Den langsigtede reservation af transportkorridoren til fremtidig overordnet trafikal infrastruktur og tekniske anlæg fastholdes.
2. Transportkorridorens landzonearealer skal friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg omfattet af planlovens §§ 36 og 37.
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. Udnyttelse af byzonearealer i transportkorridoren må ikke intensiveres eller ske i modstrid med konkrete infrastrukturformål.
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.lign.

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

Redegørelse for Transportkorridoren

Formål med retningslinjerne

Formålet er at sikre mulighed for fremføring og passage af større trafikanlæg 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 500 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 ny bolig.

Udnyttelse af byzonearealer i korridoren må ikke intensiveres.

Midlertidige bygninger og anlæg (f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, drivhuse, udhuse og lignende bygninger) 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. Omkostningstunge tekniske anlæg, såsom solenergianlæg, kan ikke tillades i transportkorridoren.

Råstofinteresser

Råstofindvinding inden for transportkorridoren er, når visse betingelser er opfyldt, undtaget af de generelle bestemmelser for transportkorridoren. Råstofinteresser inden for transportkorridoren skal forstås som de arealer, der er udpeget til råstofindvinding, men hvor der endnu ikke er givet gravetilladelse eller er anmeldt rettigheder.

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.

Nuværende forhold

Arealreservationen til transportkorridorer blev med regionplanlægning for hovedstadsområdet i 1982 gjort bindende for kommune- og lokalplanlægningen. Efter kommunalreformen i 2007 er arealreservationen videreført i fingerplanen (landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning).

Transportkorridorerne er en langsigtet arealreservation til fremtidige besluttede eller ikke kendte 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 strækningsanlæg 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. Med Fingerplan 2013 blev arealreservationen øst for Helsingørmotorvejen indskrænket indtil 60 m. byggelinje fra motorvejen i Fredensborg Kommune.

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

Bolig- og Planstyrelsen
Vejdirektoratet

Staten er overordnet myndighed for transportkorridoren, som er fastlagt i fingerplanen. Fingerplanen er som landsplandirektiv bindende for den kommunale planlægning.

Lovgrundlag

Planloven
Fingerplan 2019

Tekniske anlæg

God digital infrastruktur i hele kommunen er af stor betydning for både borgere, turister og erhvervsliv. Udviklingen på området vil betyde en påvirkning af mange af vore landskaber og byområder, da det vil kræve, at der etableres flere mobilmaster. Stigende trafik og fokus på sundhedsskadelige effekter fra støj øger behovet for støjfaskærmning. Støjvolde og støjhegn er ligesom mobilmaster dominerende anlæg i landskabet og i byerne. Kommuneplanen skal medvirke til, at udviklingen på området sker under hensyntagen til planforhold, bevaringsinteresser og landskabelige forhold.

Digital infrastruktur

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

4. Nye mobilmaster og -antenner skal placeres og udformes så de indpasses bedst muligt i bybilledet og landskabet.
5. Teknisk udstyr skal så vidt muligt etableres i eksisterende bygninger. Nye teknikhuse og tekniskskabe skal placeres og udformes så de indpasses bedst muligt i bybilledet og landskabet.
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.

Forbudszone

Forbudszonen fremgår af retningslinjekortet.

7. I forbudszonen må der som udgangspunkt ikke opstilles nye mobilmaster og -antenner. Dog kan der placeres antenner på eksisterende master og højde konstruktioner.

Redegørelse Digital infrastruktur

Formål med retningslinjerne

Formålet med retningslinjerne er at kommunikere så klart som muligt til borgere, teleselskaber og andre interesserede, om mulighederne for at etablere digital infrastruktur i kommunen. Derfor er kommunen inddelt 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 sikrer hensyntagen til natur, kultur og landskabelige interesser samt værdifulde byrum og arkitektur.

Målsætning

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.

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 f.eks. 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, f.eks. 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, f.eks. 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 -antennener 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 -antennener i områder med lokalplaner, som indirekte (dvs. hvor en lokalplan hverken har bestemmelser som konkret muliggør opsætning af master, men omvendt heller ikke har bestemmelser der udelukker det) 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 -antennener er kommunen principielt positiv overfor nødvendige dispensationer til placering, højde og udformning, forudsat at kommunen har den fornødne dispensationskompetence og forudsat, at det er foreneligt med konkrete hensyn til f.eks. naboer, kulturværdier, landskabsværdier og naturværdier.
- Det er umiddelbart ikke muligt at etablere mobilmaster og -antennener 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 -antennener:

- Kommunen er positiv overfor, at der kan opsættes nye mobilmaster og -antennener på kommunalt ejede arealer og bygninger.
- Kommunen ser gerne, at nye mobilmaster og -antennener 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 retningslinjekortet.
- Kommunen er positiv overfor, at der kan opsættes mobilmaster og -antennener i områder udlagt til centerformål.
- Kommunen indgår gerne i en dialog om mulighederne for at opsætte nye mobilmaster og -antennener 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 -antennener.

Den videre planlægning

I den kommende planperiode skal der udarbejdes en strategisk plan for placering af mobilmaster, der skal sikre fuld dækning i hele kommunen.

Andre myndigheder

Energistyrelsen

Lovgrundlag

Planloven

Jordvolde og Støjhegn

Jordvolde og støjhegn er markante tekniske anlæg, som kan være meget dominerende i bymiljøet og landskabet, hvorfor de kan være vanskelige at placere. Støj er en alvorlig miljøgener, 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. Jordvolde repræsenterer ligeledes en deponeringsmulighed for ren og lettere forurenede overskudsjord fra bygge- og anlægsaktivitet.

Jordvolde og støjhegn

1. Støjende anlæg og støjfølsomme områder skal så vidt muligt udformes og placeres, så der ikke opstår behov for støjdemper ved hjælp af jordvolde eller støjhegn.
2. 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 jordvold/støjhegn.
3. 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. 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.
5. Jordvolde og støjhegn langs veje skal i sin helhed, inklusiv eventuel beplantning, holdes indenfor egen grund og må ikke overskride vejskel.
6. Jordvolde må kun etableres af ren jord eller lettere forurenede jord. Sidstnævnte forudsætter, at der kan opnås godkendelse/tilladelse efter miljølovgivningen.

Redegørelse for jordvolde og støjhegn

Formål med retningslinjerne

En uplanlagt etablering af jordvolde og støjhegn kan medføre væsentlige ændringer og forringelser af bymiljø/landskab og aktualiserer 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

Støjvolde langs Helsingørmotorvejen kan fremmes, hvor det er muligt under hensyntagen til landskabelige værdier mv. som skal varetages i planlægningen. Vejdirektoratet skal godkende støjhegn og jordvolde langs statsveje.

Andre myndigheder

Vejdirektoratet

Lovgrundlag

Planloven

Miljøbeskyttelsesloven

Om planen

Forord

Byrådets vision om en bæredygtig kommune i udvikling har været rammen om byrådets arbejde i denne byrådsperiode.

Med udgangspunkt i visionen præsenterer Planstrategi 2032 byrådets strategi for, hvordan Fredensborg Kommune skal fortsætte den positive udvikling som en attraktiv og bæredygtig bosætnings- og erhvervskommune. Med forslag til Kommuneplan 2021 omsættes de planstrategiske visioner og indsatser til konkrete rammer og handlemuligheder, der vil forme Fredensborg Kommunes udvikling over de næste 12 år.

Kommuneplanen handler først og fremmest om den fysiske planlægning: Om hvordan kommunens by- og landområder må bruges og bebygges, og om hvordan den samlede kommune og de enkelte områder skal udvikle sig fremover.

I de kommende år handler de vigtigste indsatser om at håndtere klimaforandringerne, at styrke kommunens grønne profil, at fremme en bæredygtig trafik- og energiforsyning, at skabe attraktive rammer om et aktivt byliv, at skaffe plads til flere borgere samt at understøtte et velfungerende erhvervsliv.

Forslag til Kommuneplan 2021 er kulminationen på byrådets planarbejde i denne byrådsperiode. Nu fremlægges forslaget så i en 8 ugers høring, hvor vi indbyder alle borgere og øvrige aktører til at komme med forslag og synspunkter til kommunens fremtidige udvikling.

På Byrådets vegne

Thomas Lykke Pedersen
Borgmester



Om Kommuneplanen

Fredensborg Kommuneplan 2021 sætter rammerne for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år, med en revision hver fjerde år. Kommuneplanen behandler kommunes udvikling og arealanvendelse gennem tre dele: Hovedstruktur, Retningslinjer for arealanvendelse og Rammer for lokalplanlægning.

Hovedstrukturen beskriver den overordnede vision for kommunens udvikling, herunder hvilke indsatsområder, der særligt lægges vægt på. Hovedstrukturen bygger på visionerne om en *Bæredygtig kommune i udvikling*, om *Bosætning midt i mulighederne* og om et *Varieret boligudbud*.

Retningslinjerne angiver administrationsgrundlaget for arealanvendelsen. Retningslinjerne er inddelt i ti forskellige temaer, hvortil der knytter sig retningslinjekort med relevante områdeudpegninger samt en redegørelse for retningslinjernes baggrund og forudsætninger.

Rammerne fastlægger overordnede bestemmelser for anvendelses- og byggemuligheder i mindre geografiske områder. Rammerne danner grundlag for lokalplanlægning, samt kommunens byggesagsbehandling, når et areal ikke er omfattet af en lokalplan.

Baggrund

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 fireårig periode.

Fredensborg Kommuneplan 2017 er løbende blevet revideret i form af kommuneplantillæg, når dette har været nødvendigt og hensigtsmæssigt. Det er Byrådets vurdering, at Kommuneplan 2017 i væsentlig grad fortsat er aktuel og udgør et dækkende grundlag for den fremtidige planlægning.

I forbindelse med vedtagelse af Planstrategi 2032 har Byrådet derfor besluttet, at der skal foretages en delvis revision af kommuneplanen. Afsættet for revisionen er de visioner og indsatser, som planstrategien beskriver for hvert af bysamfundene og landområdet.

Derudover har ny statslig lovgivning medført behov for at planlægge for enkelte nye temaer i kommuneplanen, herunder klimatilpasning og arealer til produktions- og logistikerhverv. Endvidere er der vedtaget et nyt Detailhandelsdirektiv 2018 og en ny Fingerplan 2019, som giver anledning til ændringer i kommuneplanen. Endelig har der fra politisk hold og i administrationen været ønsket til en række ændringer og præciseringer i kommuneplanen, som primært skal tjene til at forbedre kommuneplanen som administrationsgrundlag.

De dele af Kommuneplan 2017, der ikke er berørt af revisionen, videreføres for en ny fireårig periode.

Strategiens rolle

Kommuneplanen bygger videre på de visioner og indsatser, der blev fastlagt med Planstrategi 2032. Planstrategien 2032 er byrådets strategi for en bæredygtig udvikling af Fredensborg Kommunes byer og landområde. Planstrategien fastlægger de temaer, som byrådet finder væsentlige at prioritere, for at sikre den rette udvikling i kommunen. For hvert tema præsenteres udviklingsmål og indsatser, som skal lede udviklingen i den ønskede retning. Strategien skaber grundlag for en langsigtet planlægning, med afsæt i aktuelle udfordringer, og sikrer at kommunens potentialer realiseres. Planstrategien er således et oplæg til revisionen af kommuneplanen, hvor planstrategiens udviklingsmål kan omsættes til konkrete retningslinjer og rammer for arealanvendelse. Byrådet lægger med Kommuneplan 2021 en overordnet og langsigtet plan for den fysiske udviklingen af Fredensborg Kommune. Den overordnede ramme for udviklingen skal sikre, at Fredensborg Kommune fortsat vil være en velfungerende og attraktiv kommune at bo og arbejde i.

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.

Forhold til overordnet planlægning

Kommunens planlægning og udvikling skal ske i et samspil med den overordnede statslige planlægning og Region Hovedstadens udviklingsplanlægning. Kommuneplan 2021 må således ikke stride mod statslige og regionale udviklingsplaner, herunder landsplandirektiver, Vandområdeplaner, Natura 2000-planer og Råstofplan.

Rammerne for kommunernes planlægning i Hovedstadsregionen fastsættes i landsplandirektiver, dels Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet fra 2018, og dels Fingerplan 2019.

Landsplandirektivet for detailhandel fastlægger den overordnede detailhandelsstruktur i hovedstadsområdet i form af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. I Fredensborg Kommune udlægges ny bymidte i Kokkedal, således har hver af kommunens fire bysamfund en bymidte.

Fingerplanen fastlægger et planlægningsprincip for hovedstadsområdets udvikling. Kommuneplanens overordnede disponering hviler på Fingerplanens planlægningsprincip og strukturering af Hovedstadsområdet, hvor Fredensborg Kommune indgår i tre geografiske områdetyper: *Det ydre storbyområde*, herunder "Helsingørfingeren", hvor Kokkedal, Nivå og Humlebæk er beliggende, *De grønne kiler*, som er kystkilerne mellem Kokkedal, Nivå og Humlebæk og *Det øvrige hovedstadsområde*, der omfatter Fredensborg og landområdet.

I overensstemmelse med Fingerplanen er byvæksten koncentreret i Helsingørfingeren i de tre afgrænsede byområder. Byfortætning sker særligt i nærhed til stationerne, så der er let adgang til kollektiv trafik, og det bliver et oplagt valg for flest mulige borgere. Byvækst i det øvrige hovedstadsområde skal være af lokal karakter i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund. De grønne kiler skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse, her er hovedformålet at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvor mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet.

Retsvirkninger

Rammerne for lokalplanlægning og retningslinjerne er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet er imidlertid forpligtet til at arbejde for kommuneplanens gennemførelse, og rammerne og retningslinjerne vil derfor også danne grundlag for behandling af alle sager vedrørende byggeri og anlæg m.v. jf. planloven § 12, stk. 1.

Rammerne har desuden følgende retsvirkninger, som kan få betydning for ejere og brugere af ejendomme:

- Kommunen kan inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen, jf. planloven § 12, stk. 2.
- Kommunen kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer, som er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentlige offentligt formål, eller omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan, jf. planloven § 12, stk. 3.
- Kommunen kan desuden nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et sådant forbud kan højst nedlægges for en periode på indtil et år.

Inden for periodens udløb skal der offentliggøres et forslag til lokalplan som regulerer forholdet, jf. planloven § 14.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af væsentlige forhold i kommuneplanforslaget, som er nye i forhold til Kommuneplan 2017. På baggrund af screeningen og scoping konkluderes det, at der er behov for at foretage en miljøvurdering af udlæg af nyt erhvervsområde (Teglbuen), da det vurderes, at anvendelsen kan medføre øget trafik og støjgene samt potentielt påvirke grundvandet. Øvrige ændringer i Kommuneplan 2021 vurderes ikke i væsentlig grad at påvirke miljøet negativt. Screening og scoping er foretaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, jf. LBK nr. 1976 af 27.10.2021.

På baggrund af screeningens konklusion er der gennemført en miljøvurdering af Kommuneplan 2021 for så vidt nyt erhvervsområde Teglbuen. [Miljøvurdering for Teglbuen kan tilgås via dette link.](#)

Planlægning siden sidst

Den fysiske planlægning i Fredensborg Kommune har siden sidste revision af kommuneplanen overvejende omhandlet planlægning, der skal styrke tilpasning, omstilling og udvikling af byerne til nye lokale behov.

Særligt har bymidterne i de fire bysamfund været i fokus – med planlægning for en ny bymidte i Kokkedal og planlægning for transformation af de eksisterende bymidter i Nivå, Humlebæk og Fredensborg. I planperioden er der udarbejdet strategiske byudviklingsplaner for de fire bymidter, samt lokalplaner for Fredensborg bymidte, 1. etape af Nivå bymidte og Kokkedal bymidte. Bymidte projekterne har stor betydning for hele kommune, hvorfor der i udarbejdelse af planerne har været særlig fokus på inddragelse af borgere, kultur- og erhvervsliv.

I Fredensborg er helhedsplanen for *Den Grønne Slotsby* vedtaget. Planens formål er at skabe sammenhæng mellem slottet og bymidten ved hjælp af landskabelig bearbejdning og byrumsfornyelse. Det skal forbedre ankomsten og de trafikale forhold i bymidten og styrke byens identitet som slots- og handelsby. Endvidere er der vedtaget en ny lokalplan for bymidten, som grundlag for realisering af helhedsplanen.

I Humlebæk er en strategisk helhedsplan for *Humlebæk Bymidte* vedtaget. Bymidten omfatter Humlebæk Center, boligområder, stationsområdet samt forretninger og park øst for banen. Helhedsplanen indebærer en fortætning af den stationsnære bymidte med flere boliger, en transformation af centeret, et nyt kulturhus og bibliotek med faciliteter til børn og ældre, mulighed for en ny daginstitution, samt nyt byrum og fornyet liv til parkområdet.

I Nivå er en strategiske byudviklingsplan for *Fremtidens Nivå Bymidte* vedtaget. Her revitaliseres bymidten gennem fortætning med offentlige funktioner i Generationernes hus, flere boliger, liberale erhverv, dagligvare- og udvalgswarebutikker og evt. en svømmehal samt bedre trafikale sammenhænge.

I Kokkedal er der planlagt for en ny bymidte i området ved Cirkelhuset og rådhuset, som følge af nye muligheder givet i Fingerplan 2019. Udviklingen har fokus på etablering af store udvalgswarebutikker, boliger og etablering af en ny moderne skole for Nordsjællands Grundskole og Gymnasium (NGG).

I landområdet har en ny lokalplan for Dysseager ved Karlebo muliggjort opførelse af ti nye familieboliger og en ny lokalplan for Karlebo Landsby har skabt fornyet fokus på bevaring og udvikling af landsbyen bl.a. med muligheder for opførelse af enkelte nye huse som huludfyldning.

Kommuneplantillæg i planperioden

Følgende kommuneplantillæg er vedtaget

- KPT nr. 1 Fredensborg Bymidte
- KPT nr. 2 Detail- og erhvervsområde ved Præstemosevej
- KPT nr. 4 Klimatilpasning
- KPT nr. 5 Lindelyvej
- KPT nr. 8 Teamtillæg om detailhandel og afgrænsning af ny bymidte i Kokkedal
- KPT nr. 9 Boliger ved Ulriksdal
- KRT nr. 10 Parkeringsnorm i stationsnære kerneområder
- KPT nr. 11 Boliger på Nyvej
- KPT nr. 13 Oversvømmelse og erosion

Lokalplaner i planperioden

Følgende lokalplaner er vedtaget

Fredensborg

- F116 Detail- og erhvervsområde ved Præstemosevej
- F117 Fredensborg Bymidte
- F120 Revision af Lokalplan F116
- F122 Lindelyvej
- F123 Boliger ved Ulriksdal

Humlebæk

- H111 For et rækkehusområde ved Gammel Torpvej 2
- H112 Institution ved Teglgårdsvej – Tillæg til lokalplan H103
- H113 Boliger på Nyvej

Nivå

- N104 Tillæg til Lokalplan 50 for Sølyst Teglværk
- N109 Kildehøj Nivå
- LP50-2 Tillæg 2 til Lokalplan 50 Sølyst Teglværk

Kokkedal

- K106 Område for erhverv og særligt pladskrævende varer ved Kokkedal Industripark

Landområdet

- L101 Institutions- og fritidsområde ved Græstedgård
- L102 Toelt Landsby
- L103 Dysseager (Karlebo)
- L104 Revision af Lokalplan 31 Avderød Landsby
- L01-1 Tillæg 1 til Lokalplan 01 Lønholt
- LP37-1 Tillæg 1 til Lokalplan 37 Karlebo Landsby

Bilag

Miljøvurdering

Fredensborg Kommune har udarbejdet Forslag til Kommuneplan 2021. En kommuneplan er omfattet af krav om miljøvurdering i miljøvurderingsloven. I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021) skal der i henhold til § 8, stk. 1 gennemføres en miljøvurdering af kommuneplanforslaget, da planforslaget fastlægger rammer for den fremtidige arealanvendelse og det skal belyses, om disse udpegninger vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreening og scoping af kommuneplanen viser, at der kan være væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til planforslaget udlæg af nyt rammeområde til transport- og logistikerhverv ved Teglbuen i Nivå. De miljøfaktorer, der sandsynligvis vil blive påvirket ved planforslaget omhandler forurening (herunder støj samt påvirkning af grundvandet) og trafik (herunder øget trafik og støjgener).

Miljøvurderingen er derfor afgrænset til at omhandle det konkrete udlæg af nyt rammeområde til transport- og logistikerhverv ved Teglbuen i Nivå og de i miljøscreeningen afgrænsede miljøfaktorer, der sandsynligvis vil blive påvirket ved planforslaget.

[Miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2021 kan tilgås via dette link](#)

Redegørelse for arealbehov til byvækst

I henhold til Planlovens §11a skal kommuneplanen udlægge nye arealer til byzone for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år. Der skal imidlertid kunne redegøres for, at rummeligheden i den gældende kommuneplan ikke er tilstrækkelig til at imødekomme den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år. Reglerne om byvækst tilsidesætter dog ikke Fingerplanens bestemmelser om arealudlæg.

[Redegørelsen kan tilgås via dette link](#)

Grundvandsredegørelse for byvækst

Kommuneplanen ledsages af en redegørelse for, hvordan grundvandsbeskyttelse varetages i planlægning af arealanvendelsen. Grundvandsredegørelsen behandler derfor byudvikling i Fredensborg Kommune, i forhold til de potentielle problemstillinger, der kan være i forbindelse med grundvandets beskyttelse.

Formålet med redegørelsen er, at Fredensborg Kommune kan planlægge byudvikling fremover i forhold til grundvands- og drikkevandsinteresser for den nuværende og fremtidige drikkevandsforsyning.

[Rapport for grundvandsredegørelse kan tilgås via dette link](#)

Rammer

Om rammerne

Kommuneplanens rammer fastlægger overordnede bestemmelser for anvendelses- og byggemuligheder i mindre geografiske områder (rammeområder). Rammerne danner grundlag for lokalplanlægning, samt kommunens byggesagsbehandling, når et areal ikke er omfattet af en lokalplan.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter berøres ikke af evt. rammeændringer.

Rammeområderne opdeles ved kommunens fire bysamfund og landområdet, samt den primære anvendelse indenfor det geografiske område.

Rammeområderne er angivet med bogstaver og numre. Første bogstav angiver enkeltområdets geografiske placering:

- F: Frendesborg
- 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

Generelle rammer

Der fastsættes generelle rammebestemmelser for friareal og parkering, som omfatter hele kommunen.

I forbindelse med lokalplanlægning, nybyggeri, ændring af eksisterende bebyggelse, herunder ændret anvendelse, samt ved matrikulære ændringer skal der sikres tilstrækkeligt fri- og parkeringsareal i tilknytning til bebyggelsen.

Friareal

Der stilles krav om, at der skal indrettes et minimumsareal til friareal set i forhold til bebyggelsens samlede etageareal. Tabellen angiver krav til friareal i forhold til etageareal angivet i procent.

Normen for friarealer fastsættes til følgende minimumsnorm

Anvendelse/ Bebyggelsesprocent	40 - 60 %	60 - 100 %	>100 %	Bymidter & Stationsnære områder
Bolig	100	50	30	25

Anvendelse/ Bebyggelsesprocent	40 - 60 %	60 - 100 %	>100 %	Bymidter & Stationsnære områder
Erhverv, kontor, service, kultur mm.	15	10	10	5

Skoler

For grundskoler gælder, at opholdsarealerne som minimum skal udgøre 40 % af skolernes etageareal. Hvor der er mulighed for at anvende nærtliggende rekreative arealer som legepladser, parker og idrætsfaciliteter, kan kravet i særlige tilfælde fraviges på baggrund af en konkret vurdering.

Definition: Friarealer dækker typisk over grønne arealer, haver, visse udendørs befæstede arealer o.lign. I særlige tilfælde kan tagterrasser, altaner, overdækkede arealer, kantzoner, pladser, fælles gadearealer mf. indgå som opholdsareal. Arealer som svalegange, parkering, tilkørselsarealer samt arealer til håndtering af affald indgår ikke som opholdsarealer. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes på de primære opholdsarealer.

Cykelparkering

Parkeringsnorm fastsættes til følgende minimumsnorm

Anvendelse	Parkeringsnorm, antal pladser
Tæt/lav boliger	2 pr. bolig
Etageboliger	2. pr. bolig
Ungdomsboliger	1. pr. bolig
Detailhandel	1:100 m ² etageboliger
Erhverv	0,5:100 m ² etageareal
Institutioner	0,5 pr. ansat, samt et areal til kort parkeringsophold
Skoler	0,5 pr. elev og ansat

Bestemmelser for etablering

- Cykelparkering skal etableres, hvor den er let tilgængeligt for brugene.
- Cykelparkering skal etableres i umiddelbar nærhed til indgangspartier.

Bilparkering

Parkeringsnormen for biler differentieres mellem en primær parkeringsnorm for hele kommunen, hvor der kan opnås reduktion inden for de stationsnære bymidter, samt en parkeringsnorm for de stationsnære kerneområder.

Parkeringsnorm fastsættes til følgende minimumsnorm

Anvendelse	Parkeringsnorm antal p-pladser	Stationsnære kerneområder antal p-pladser
Åben/lav boliger	2 pr. bolig	1,5 pr. bolig
Tæt/lav boliger	1,5 pr. bolig	1 pr. bolig

Anvendelse	Parkeringsnorm antal p-pladser	Stationsnære kerneområder antal p-pladser
Etageboliger	1,5 pr. bolig	0,75 pr. bolig
Ældreboliger	1 pr. bolig	0,5 pr. boliger
Ungdomsboliger	0,25 pr. bolig	0,20 pr. bolig
Detailhandel	1:25 m ² etagemeter	1: 60 m ² etagemeter
Erhverv	1:50 m ² etagemeter	1:70 m ² etagemter
Institutioner	1: 50 m ² etagemeter	Beror på en konkret vurdering

Reduktion i parkeringsnorm inden for stationsnære bymidter

Inden for de stationsnære bymidter kan der være mulighed for reduktion af parkeringsnormen. Denne mulighed skal vurderes i forhold til potentialet for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.

Gælder dobbeltudnyttelsen for flere ejendomme skal der tinglyses aftale om dobbeltudnyttelse.

Der kan maksimal opnås følgende reduktionsfactor ved dobbeltudnyttelse

Boliger & Detailhandel	Boliger & Erhverv	Erhverv & Detailhandel
20 %	30 %	20 %

Bestemmelser for etablering

- Parkeringspladser skal etableres på egen grund. Efter konkret vurdering kan det i lokalplaner tillades, at en andel af parkeringsdækningen finder sted i kvarteret.
- Der kan i lokalplaner stilles krav om, at en andel af parkeringspladserne etableres med eller forberedes for el-ladestander.

Rammer for lokalplanlægning

I følgende oversigt er alle kommunens rammeområder angivet.

Hvert rammeområde er angivet ved navn og nummer, samt hvilke bestemmelser, der er fastsat for det pågældende rammeområde. Her kan være angivet bebyggelsesprocent (B%), et maksimalt antal etager, en note med evt. specifikationer for rammeområdet og retningslinjer for klimatilpasning, hvis rammeområdet er i risikozone.

Retningslinjer for klimatilpasning

I kolonnen *Klimatilpasning* er det angivet, hvis rammeområdet er beliggende i et risikoområde

med hensyn til oversvømmelse ved *regnhændelser*, *havvandsstigning*, *terrænnært grundvand* eller

kysterosion. Hvis ét eller flere risikoforhold gør sig gældende for rammeområdet er de nævnte forhold angivet i kolonnen. Tilhørende retningslinjetekst findes herunder.

Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

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

Havvandsstigninger

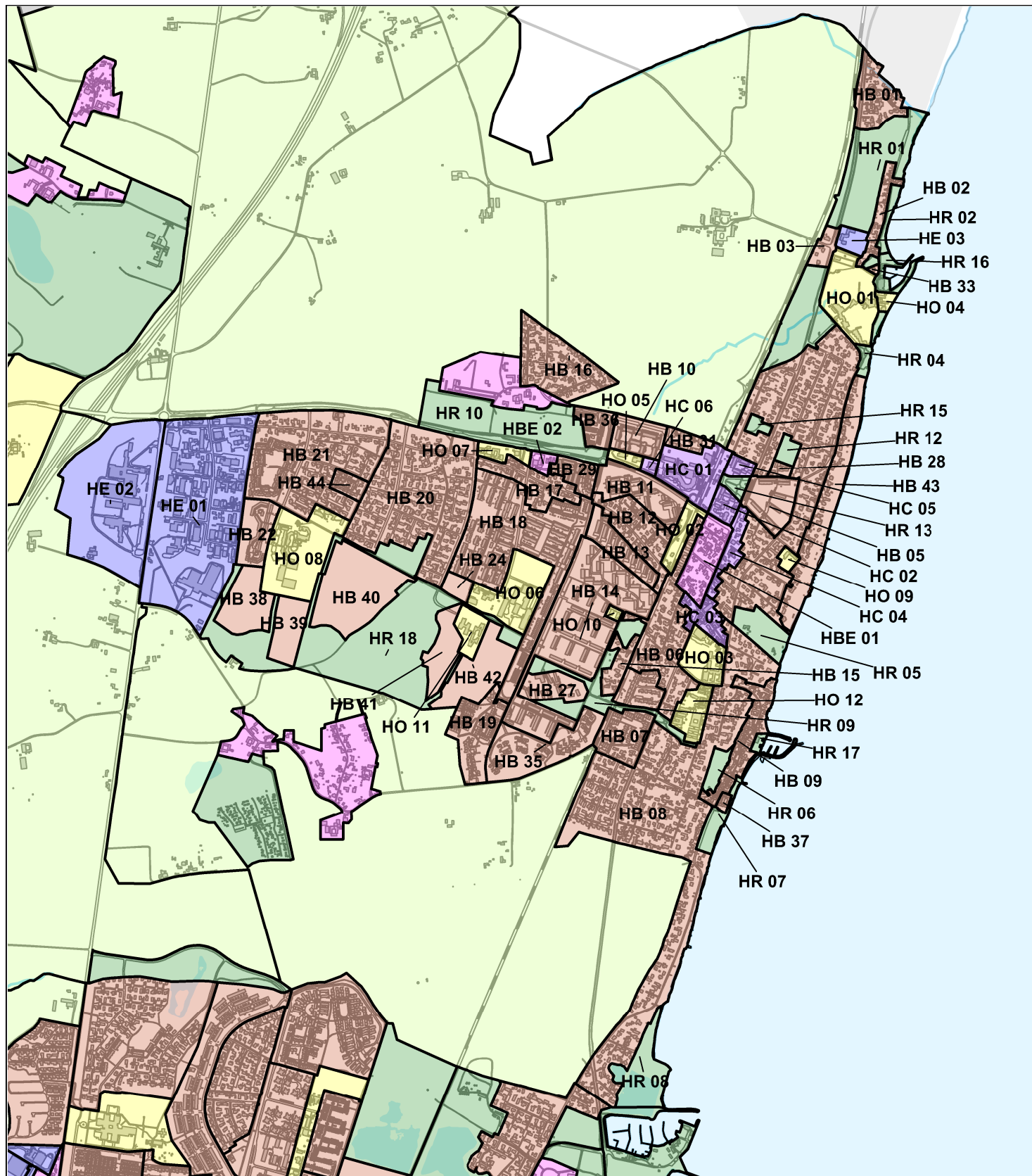
Dette rammeområde er udpeget i risikokort for havvandsstigning. Der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger med henblik på at forebygge problemer med havvandsstigninger og stormflod. Behovet for afværgeforanstaltninger fastlægges på baggrund af den konkrete vurderede risiko. F.eks. kan afværgeforanstaltninger være diger, mure/hegn eller sokkelkoter. Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringsniveau alt efter byggeriets værdi.

Grundvand

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

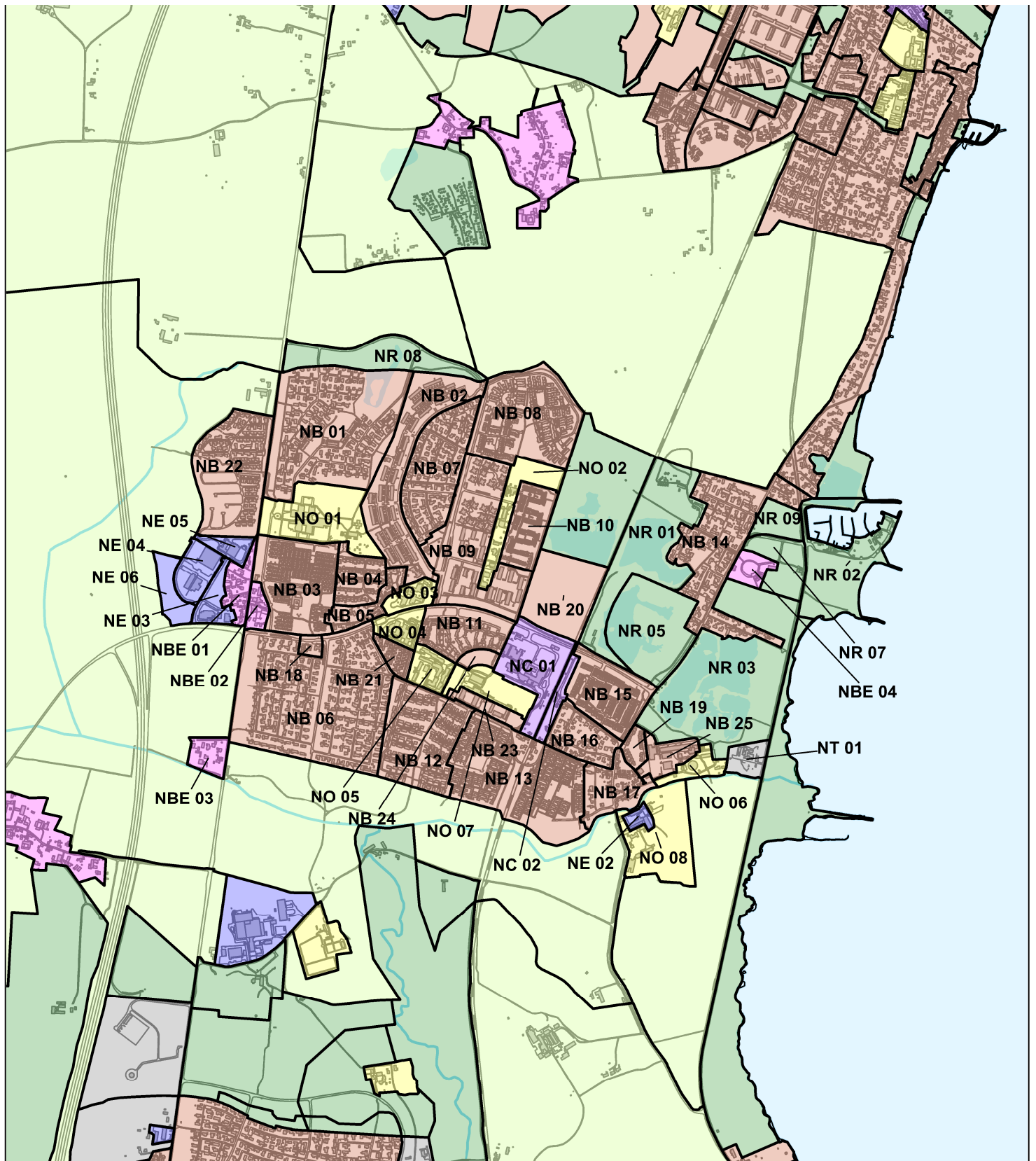
Erosion

Dette rammeområde er udpeget i risikokort for kysterosion. Der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger med henblik på at forebygge problemer med erosion. Behovet for afværgeforanstaltninger fastlægges på baggrund af den konkrete vurderede risiko. F.eks. kan afværgeforanstaltninger være kystfodring, bølgebrydere, høfder, skråningsbeskyttelser eller lokal sikring mod erosion. Som udgangspunkt følges statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte en højere eller lavere sikringsniveau alt efter byggeriets værdi.

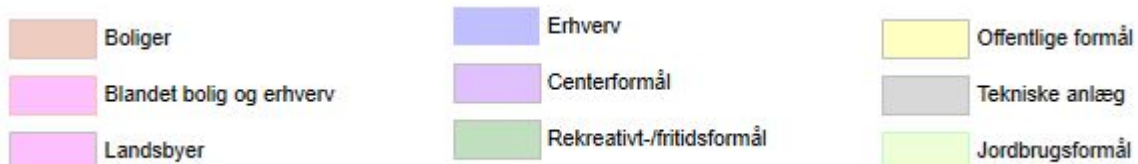


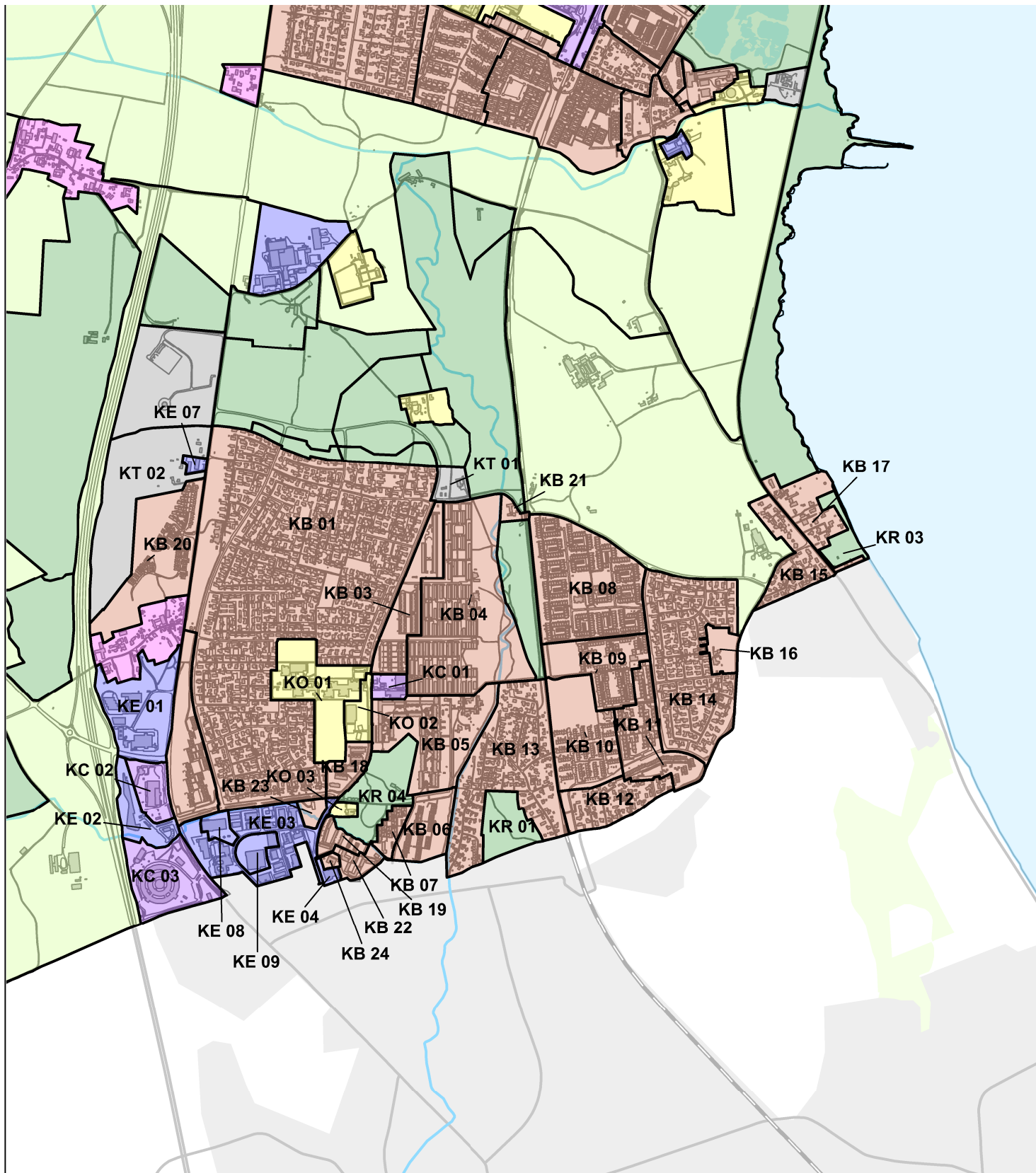
Rammer for lokalplanlægning i Humlebæk

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

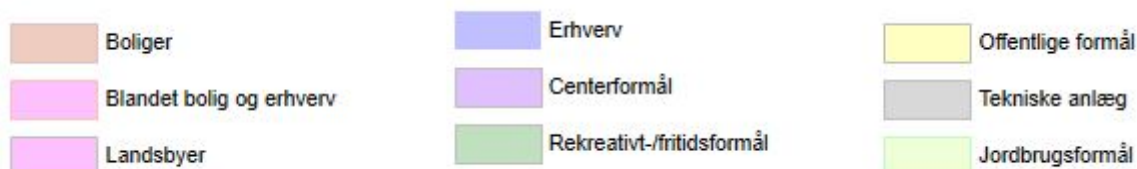


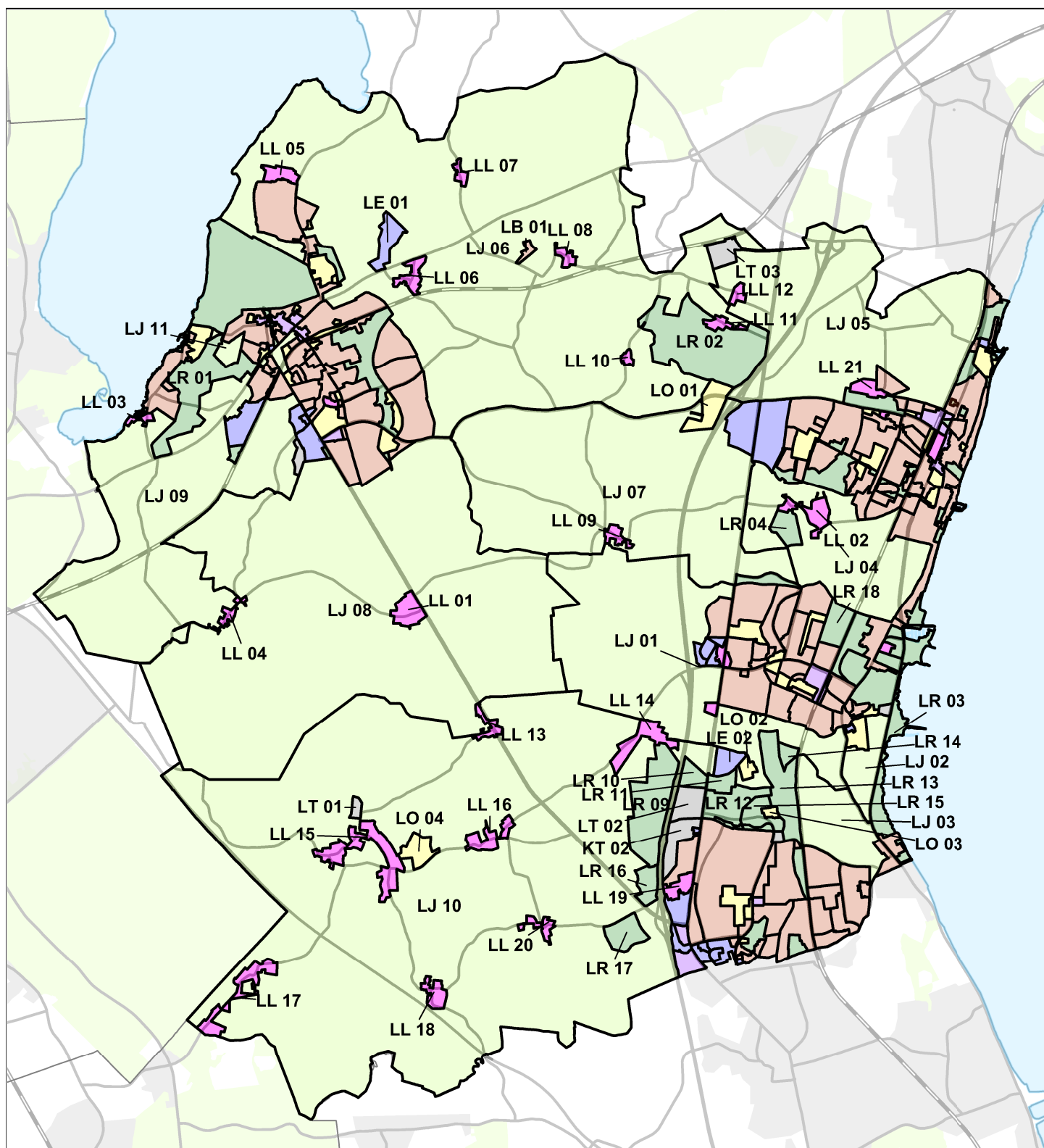
Rammer for lokalplanlægning i Nivå



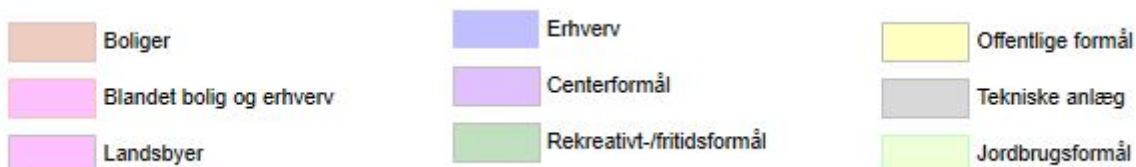


Rammer for lokalplanlægning i Kokkedal





Rammer for lokalplanlægning i landområdet



Plannavn	Nr.	B%	Etager	Note	Klimatilpasning
Boligområder nord-vest for Rådhuset	FB 01	40	2	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse. b) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde øst for Rådhuset	FB 02	30	1,5	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområde omkring Slotsgade og Slotsvænget	FB 03	30		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	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Gård- og rækkehusområde, Bakkedraget	FB 04			a) Yderligere bebyggelse må ikke opføres, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.	
Parcelhusområde; Kirsebærhaven	FB 05	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Niels W. Gadesvej	FB 06	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Parcelhusområde, Solvænget og Skovvænget	FB 07	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområde, Egeparken m.m.	FB 08	40	2		
Etageboligområde, Parken m.m.	FB 09	40	3		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Gård- og rækkehusbebyggelse, Toftegårdsvænget	FB 10	35	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde ved Asminderødgade	FB 11	30	1,5	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Parcelhusområde ved Ebbekøbvej	FB 12	30	1,5		
Parcelhusområde nord for stationen	FB 13	30	1,5	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde nord for Stadion	FB 14	25	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområde syd for stationen	FB 15	30	1,5	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Rækkehusbebyggelse ved Båstrupvej	FB 16	30	1		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde, Asmundeshøj	FB 17	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Blandet parcel- og rækkehusområde Vilhelmro	FB 18	30	2	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusbebyggelse ved Endrupvej	FB 19	30	1,5	a) Dog gælder for matrikelnumrene 2 I 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Fredensborg Søpark	FB 20	37	1,5	a) Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde ved Sørupsvejs nordlige del	FB 21	25	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Parcelhusområde i Sørup	FB 22	25	1,5	a) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Parcelhusområde ved Lykkemosegård	FB 23	30	2	a) Mindst 10 % af arealet udlægges til større samlet friareal.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Gård- og rækkehusområde, Dannevang	FB 24	30	2		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Boligområde mellem Båstrupvej og Humlebækvej	FB 25	30	2	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Del af ejendommen "Petersholm" samt området mellem "Petersholm" og baneterrænet	FB 26	25	2	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Rækkehusbebyggelse øst for Kongsdal "Bøgelunden"	FB 27	25	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Etageboligområde ved Chrst. Boecks Vej	FB 28	45	2,5		Grundvand
Parcelhusområde øst for Vilhelmsro	FB 29	25	1,5		
Boligområde ved Ryttervænget/ Stenbækgårdsvej	FB 30	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområde ved Rosenvænget	FB 31	25	1,5	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.	
Boligområde øst for Kongsdal	FB 32	30	1,5	a) Eksisterende fredskov må ikke indgå i beregning af bebyggelsesprocenten.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusejendom ved Endrupvej syd for Endrupskolen	FB 33	30	1,5		

Boligområde mellem Kongevejen og Vilhelmsro	FB 34	30	2	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Boligområde ved Bagerstræde	FB 35	40	2	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, åben-lav samt tæt-lav bebyggelse. b) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	
Boligområde ved Asminderødgade	FB 36	60	2	a) Områdets anvendelse fastsættes til blandet boligformål, tæt-lav samt etagebebyggelse.	
Boligområde ved Benediktevej	FB 37	45	4	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Pensionistboliger ved Toftegårdsvænget	FB 39	40	2		
Boligområde ved Kongevejen syd for Toftevænget	FB 40	45	3		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområde syd for Humlebækvej vest for Vilhelmro	FB 41	40	1	a) Bebyggelsen må opføres med en maksimal højde på 6,5 m.	

Boliger ved Ulriksdal	FB 42	45	3	a) Boligstørrelser varieres 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boliger nord for Endrupskolen	FB 43	35	2		Grundvand
Boligområde Petersholm Syd	FB 44		2,5	a) Der må maksimalt opføres 70 boliger. b) Bebyggelsen skal opføres som fritliggende enkeltbygninger i grupper eller som mindre singulære rækkehusklynger. c) Byggeri, veje og stiforløb skal indpasses nænsomt i landskabet. d) Områdets grønne kantforløb fastholdes, ligesom karaktergivende træer og buske skal bevares. e) Der skal anlægges stiforløb gennem området, som forbindes med det omkringliggende offentlige stinet.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Sørupvej	FB 45	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområde Petersholm Nord	FB 46				Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Asminderød Kro mv.	FBE 01	40	1,5	a) Områdets anvendelse fastsættes til liberale erhverv, hotel- og restaurationsvirksomheder, offentlige institutioner samt boligbebyggelse. b) Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Jernbanegade	FC 01	100		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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Store Kro	FC 02	60	2,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til hotel- og restaurationsvirksomhed med tilknyttede aktiviteter. b)Udpegede bevaringsværdige store træer skal bevares.	
Tinghusvej	FC 03	59	2,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til centerformål - butikker, administration, liberale erhverv, boliger, kultur, institutioner og lignende samt parkeringspladser.	
Området mellem Helsingørsvej og Stationsvej øst for Jernbanegade	FC 04	50	3	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Området mellem Helsingørsvej og Stationsvej vest for Jernbanegade	FC 05	40	2	a)Områdets anvendelse fastsættes til liberalt erhverv samt boligbebyggelse. b)Karakteristiske bygninger skal bevares.	
Området syd for Humlebækvej øst for Kongevejen	FC 06		1	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Område ved Store Kro overfor Slotsvænget	FC 07	40	2	a)Områdets anvendelse fastsættes til centerformål, herunder restaurationsvirksomhed.	
Erhvervsområde ved Hillerødvej, Kratbjerg	FE 01	50		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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Erhvervsområde ved Kongevejen, Præstemosevej	FE 02	45		a)Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Erhvervsområde ved Kongevejen, Højvangen	FE 03	50		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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Erhvervsområde øst for Kongevejen	FE 04	35		a)Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Tankstation ved Slotsgade/Hillerødvej	FE 06			a)Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål, tankstation.	
Erhvervs og detailhandelsområde ved Præstemosevej	FE 07	45		a)Områdets anvendelse fastsættes til detailhandel i form af særligt pladskrævende varer samt erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv.	
Thinghuset	FO 01	40	2,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; kulturelle, boliger, institutioner og lignende samt til grønt område.	
Niels W. Gadesvej, vest	FO 02	30	1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; børneinstitutioner.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
"Kongsdal" ved Kongevejen	FO 03	25	1,5	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Benediktehemmet m.v. ved Benediktevej, Toftegårdsvænget	FO 04	65	2	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; plejehjem.	
Fredensborg Station	FO 05		2,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; stationsområde/tekniske anlæg. b)Området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Fredensborg Skole	FO 06	50	3	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; skole.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Vest for Lystholm	FO 08	25	1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutionsområde, ældrecenter og børneinstitutioner.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Området ved Endrupskolen	FO 09	35	2	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; skole med tilhørende idrætsanlæg, børneinstitutioner, forsorgsinstitutioner, samt private institutioner af almennyttig karakter.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Øst for lystbådehavnen i Sørup	FO 10	25	1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutionsformål.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Område ved Nørredamsvej	FO 13	30	1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål. b)Området må ikke anvendes til støjfølsomme formål som boliger, børneinstitutioner og offentlig legeplads.	
Vandrerhjemmet på Østrupvej	FO 14	35		a)Området udlægges til offentlige formål; vandrerhjem kursusvirksomhed o.lign.	
Biografen ved jernbanegade/ Slotsgade	FO 15	35		a)Området udlægges til offentligt formål; foreningshus, biograf, mødelokale, udstillinger o.lign.	
"Birkedommergården" ved rundkørslen Slotsgade/ Hillerødvejen	FO 16			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutionsformål. b)Området må ikke yderligere bebygges.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Område ved Stenbækgårdsvej	FO 17	25	1	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål; institutioner, ungdomsboliger og pensionistboliger.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Område mellem Humlebækvej og Knurrenborgh Vang	FO 18	35		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.	
Asminderød Kirkegård	FO 19			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål, kirke og kirkegård. b)Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den til formålet nødvendige.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Institution og boliger ved Lindelyvej	FO 20				Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Langedam m.v.	FR 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Kastanievej- Lykkemosegård- området	FR 03			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål, grønt område, stadionanlæg, fritidshaver. b)Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den til formålet nødvendige.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Sørups nordlige del	FR 04			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.	Grundvand
Grønt område syd for erhvervsområdet Kratbjerg	FR 05			a)Områdets anvendelse fastsættes til lokalt naturområde. b)Området friholdes for bebyggelse. c)Søen bevares i nuværende tilstand.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Ved Endrupskolen	FR 06			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område, skoleidrætsbane. b)Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den til formålet nødvendige.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Område øst for erhvervsområde ved Kongevejen	FR 07			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område, afskærmende beplantning. b)Området friholdes for bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Sørups sydlige del	FR 08			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; blå støttepunkt, 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Fredensborg Slotspark	FR 09				Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Område mellem Fredensborg Skole Vilhelmsro og Knurrenborgh Vang	FR 10			a)Områdets anvendelse fastsættes til rekreativt grønt område, b)Området friholdes for anden bebyggelse.	
Område ved Højvangen	FT 01	25	1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; transformatorstation, containerplads, kommunal materielplads og renseanlæg.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Parcelhusområde nord for Barbylone Skov	HB 01	30	1,5	a)Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Humblebæk Fiskerleje	HB 02	25	1,5	a)Karakteristiske bygninger og beplantning skal bevares.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Boligbyggelse ved Ny Strandvej/ Krogerupvej	HB 03	30	1,5		
Parcelhusområde mellem Louisiana og Bjerre Strand	HB 04	30	1,5	a)Karakteristiske bygninger og bymiljøer skal bevares. b)Hvor det er muligt etableres stier fra vejnettet til stranden.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Etagehusbebyggelse øst for Stationen	HB 05	40	2,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde ved Gl. Mejerivej-Ny Strandvej	HB 06	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Rækkehusområde ved Bregnevænget	HB 07	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde fra Bjerre Strand til Lave Skov	HB 08	30	1,5	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion

Sletten Fiskerleje	HB 09	35	1,5	a)Karakteristiske bygninger og beplantning skal bevares.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Etagehusbebyggelse ved Teglgårdsvej/Kirkeskov Allé "Enebærhaven"	HB 10	90	5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Rækkehusbebyggelse på Torpenvangen	HB 11	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Parcelhusområde mellem Teglgårdsvej og banen	HB 12	25	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Rækkehusområde øst for Teglgårdsvej	HB 13	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Etagehusområde ved Teglgårdsvej	HB 14	60	4		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde ved Skeltoftevej	HB 15	25	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde nord for Stadion	HB 16	25	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Parcelhusområde ved Baunebjergvej	HB 17	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Rækkehusområde nord og øst for Baunebjergskolen	HB 18	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Gård- og rækkehusbebyggelse ved Teglgårdsvej syd, "Bakken" m.m.	HB 19	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Parcelhusområde ved Boserupvej og Bogårdsvej	HB 20	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Boligområde, Langebjergvejs nordlige del	HB 21	30	2	a)Områdets anvendelse fastsættes til åben/lav boligbebyggelse samt tæt/lav boligbebyggelse. b)Der udlægges areal til et 10 meter bredt beplantningsbælte.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Rækkehusbebyggelse vest for Langebjergskolen	HB 22	30	2	a)Der udlægges areal til et 20 meter bredt beplantningsbælte i områdets vestside.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boliger ved Boserupvej Syd	HB 24	35	3	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 etaper.	
Boligområde øst for Teglgårdsvej mellem Humleparken og Dageløkkeparken	HB 27	35	2	a)Eksisterende levende hegn, større buske og træer, skal i videst muligt omfang bevares.	
Rækkehusbebyggelse ved Oscar Brunsvej	HB 28	35	1	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområde syd for Fredensborgvej mellem Baunebjergvej og Teglgårdsvej	HB 29	30	1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til boligformål; blandet tæt-lav samt åben-lav bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Etageboliger nord for Humlebæk Center	HB 31	50	3		
Boligparcel vest for Humlebæk Havn	HB 33	25	1,5		Havvandsstigninger Grundvand

Boligområde ved Bellisvej	HB 34	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområdet syd og øst for Dageløkkeparken	HB 35	20	2	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområdet syd for Kirkeskov Allé vest for Teglgårdsvej	HB 36	45	4		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Slettenhus	HB 37	40		Karakteristiske bygninger og beplantning skal bevares	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Humblebæk Syd - den vestlige bydel	HB 38	35	3	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Humblebæk Syd - den vestlige bydel	HB 39	35	3	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Humlebæk Syd - den vestlige bydel	HB 40	35	3	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.	
Humlebæk Syd - den østlige bydel	HB 41	35	3	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Humlebæk Syd - den østlige bydel	HB 42	35	3	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
For parcelhusområdet øst for Kystvej og Gl. Strandvej	HB 43	20	1,5	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.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Studiebyen	HB 44	55	2		
Området syd for Fredensborgvej mellem banen og Ny Strandvej	HBE 01	40	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Område syd for Fredensborgvej øst for Baunebjergvej	HBE 02	25		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.	Grundvand

Humblebæk Center og Station	HC 01	75	4	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Etagehusbebyggelse med butikker syd-øst for Humlebæk Station	HC 02	40	2,5	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.	
Parcelhusområde med butikker ved Torpenvej	HC 03	35	1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til centerformål, butikker, liberale erhverv, mindre ikke genegivende fremstillingsvirksomheder samt boligbebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Ejendommene langs Ny Strandvejs østskel mellem Ida Tesdorfsvej og Torpenvej	HC 04	30	1,5	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.	
Etagehusbebyggelse med butikker nord-øst for Humlebæk Station	HC 05	40	2,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til centerformål, butikker, liberale erhverv, institutioner samt boligbebyggelse.	
Området vest for Humlebæk Center	HC 06	40	2	a)Områdets anvendelse fastsættes til centerformål; bibliotek og kulturhus. b)Bygningshøjden må ikke overstige 8 m.	
Erhvervsområde ved Bakkegårdsvej	HE 01	40		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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Erhvervsområde mellem Hørsholmvej og Helsingørmotorvejen	HE 02	45		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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Kølles Gård	HE 03			a) Områdets anvendelse fastsættes til administration og kursusvirksomhed med tilhørende beboelse. b) Området må ikke yderligere bebygges.	
Kirke, Kirkegård og Louisianna m.m	HO 01	25		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.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Baneterræn syd for Humlebæk Station	HO 02			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Humlebæk Skole	HO 03	30		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)	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Område syd for Humlebæk Havn	HO 04	35	2	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.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion

Institutionsområde vest for Humlebæk Center	HO 05	40	2	a)Bebyggelse må maksimalt være 8 m høj. b)Områdets anvendelse fastsættes til off. formål; institutioner.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Baunebjergskolen	HO 06	25	1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutioner, skole med tilhørende idrætsanlæg.	
Humlebæk Lille Skole m.m.	HO 07	30	1	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; skole og børneinstitutioner.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Langebjergskolen og Idrætscenter	HO 08	25	1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutioner, skole og idrætsanlæg. b)I området må der opføres et idrætscenter med en tagrygshøjde 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Else-Marie Hjemmet	HO 09	33	4	a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; institutioner for ældre.	
Frivilligcenter ved Teglgårdsvej	HO 10	60	4		
Humlebæk Syd den østlige bydel	HO 11	35	3	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	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Øresundshjemmet mv	HO 12	45		a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; plejecenter, ældreboliger og børnehave.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Babyloneskov og Stejlepladsen	HR 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Stejlepladsen ved Gl. Humlebæk Strandvej	HR 02			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b)Området friholdes for bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Hejreskoven	HR 03			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b)Området friholdes for bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Område syd og øst for Louisiana	HR 04			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b)Arealet friholdes for bebyggelse.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Bjerre Strand	HR 05			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område, tennisbaner samt børneinstitutioner. b)Arealet må ikke bebygges yderligere.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Sletten Stejleplads	HR 06			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b)Arealet friholdes for bebyggelse.	
Peder Mads Strand	HR 07			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b)Arealet friholdes for yderligere bebyggelse.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Tidligere lergrav ved kommunegrænsen	HR 08			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Området øst og syd for etagehusene ved Teglgårdsvej	HR 09			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område og regnvandsbassin.. b)Området friholdes for bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Humblebæk Stadion	HR 10		2	a)Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål; grønt område, idrætsanlæg og fritidsanlæg. b)Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Hans Rostgårdsvej	HR 12			a)Områdets anvendelse fastsættes til grønt område. b)Området friholdes for bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Grønt anlæg foran Humlebæk Station	HR 13			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Område vest for Humlebæk Havn	HR 14			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b)Området friholdes for bebyggelse.	Havvandsstigninger Grundvand
Område mellem Ny Strandvej og Hejreskov Allé	HR 15			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b)Området friholdes for bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Humblebæk Havn	HR 16	25		a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; fiskerierhverv og havneformål, herunder værkstedsformål og lignende. b)Karakteristiske bygninger, beplantninger, belægnings og havneanlæg skal bevares.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Sletten Havn	HR 17	25		a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; havneformål, herunder værkstedsformål og lignende. b)Karakteristiske bygninger, beplantninger, belægnings og havneanlæg skal bevares.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Humblebæk Syd - Naturpark og aktivitetsakse	HR 18			a)Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område. b)Området friholdes for bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Kokkedal Vest	KB 01	30	1,5	a)Der udlægges fælles friarealer.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Hvedevænget	KB 02			a)Der etableres støjafskærmning mod Brønsholm Kongevej (landevej nr. 502) i form af en beplantet jordvold i mindst 3 meters højde.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Boligbebyggelserne Holmegårdsparken, Nordhøjparken og Blåbærhaven	KB 03			a)Eventuel yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, fastlægges i en lokalplan.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligbebyggelsen Holmegårdsvænget	KB 04			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Egedalsvænge	KB 05			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligbebyggelsen Enghaven	KB 06			a)Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Brønsholmdalsvej 2-40	KB 07				Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Fasanvænget	KB 08				Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Ullerødhave	KB 09	30	2	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, som kan godkendes af byrådet, c)Boligbebyggelsen holdes i en afstand af 140 m fra jernbanen,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Jellerød Have	KB 10			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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Nordskrænten og boligbebyggelsen Ullerødpark	KB 11			a)Der kan etableres støjafskærmning mod Ådalsvej.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Udsigten m.v.	KB 12	30	1,5	a)Der skal udlægges fælles friarealer,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Gl. Kokkedal	KB 13	30	1,5	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	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Kokkedal Øst	KB 14	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Mikkelborg	KB 15	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Ullerødgård	KB 16	45	3	a)Bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området, b)Den eksisterende sø bevares, c)Omkring den eksisterende sø etableres et samlet friareal, der friholdes for bebyggelse, d)Der anlægges en rekreativ sti gennem friarealet, e)Eksisterende værdifuld beplantning bevares, f)Området vejbetjenes fra de eksisterende boligveje, Dådyrvænget og Hjortevænget.	
Mikkelborg Øst	KB 17			a)Der må ikke opføres væsentlig ny bebyggelse, b)Eksisterende værdifuld beplantning bevares. c)Ejendommen matr.nr. 2m m.fl. Ullerød by (Sankt Josefs Kirke) anvendes til kirkelige formål og rekreationshjem, d)Ejendommen matr.nr. 3d m.fl. Ullerød by, (Københavns Kommunes optagelseshjem) anvendes til døgninstitution.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion

Boligområde vest for Holmegårdsvej	KB 18	60	3,5	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 trafiksikre adgangsforhold.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Mølle dammen i Kokkedal	KB 19	50	2,5	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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Boligområde nord for Brønsholm Landsby	KB 20	35	2	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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Gl. Ullerødgård	KB 21			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) Usserød Ås bredder friholdes for hegn, faste anlæg og småbygninger. e) Bebyggelsen vejbetjenes ad de to eksisterende overkørsler til Ullerødvej.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Brønsholmdal	KB 22	45	2	a. Områdets anvendelse fastlægges til tæt lav og etagebebyggelse	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Donse Åpark	KB 23	45		a) Bebyggelse og vejanlæg indpasses naturligt i landskabet med særlig hensyntagen til Donse Å, Egedal Kirke og boligbebyggelsen Mølledammen. b) Området skal vejbetjenes fra Egedalsvej/Kokkedal Industripark.	
Farvergården	KB 24				Grundvand

Holmegårdscentret	KC 01	50	4,5	a) Områdets anvendelse fastlægges til bytorv og centerformål med butikker, liberale erhverv, spisesteder, cafeer, netcafé, tankstation, samt offentlige formål som medborgerhus, bibliotek, rådhusbutik, nærpolitistation 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.	
Bydelscenter ved Egevangen	KC 02	40	2	a) Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med butikker, liberale erhverv, spisesteder, caféer, kontor, lagerhotel, offentlige formål og parkering. b) Ingen grund må udstykkes mindre end 1500 m². c) Der skal udlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Kokkedal Bymidte Syd	KC 03			a) Områdets anvendelse fastsættes til blandede byformål med butikker, blandede boligformer, service, liberalt erhverv, kultur, fritidsformål, skole, institutioner, tekniske anlæg o.l. offentlige funktioner. b) Der kan maksimalt etableres kontorbyggeri med et samlet etageareal på 1.500 m² i området. c) Boligstørrelser skal varieres inden for området. d) De grønne arealer mod Donse å skal friholdes for bebyggelse. e) Området skal udvikles med henblik på lokal håndtering af regnvand i bebyggelsens fælles friarealer. f) Bebyggelsen skal tilpasses skalamæssigt til nabobebyggelsen ved Christianshusvej mod syd.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Erhvervsområde syd for Brønsholm landsby	KE 01	40	2	a)Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom mindre håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed, lettere fabriktions- 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Egevangen	KE 02	40	2	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 m2. c)Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning, d)Donse Å skal sikres et åbent og frit løb gennem området.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Kokkedal Industripark	KE 03			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	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Tidligere rådhusaneks i Kokkedal	KE 04	40	2	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.	
Redningsstation i Kokkedal	KE 07	40	2	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 50o-45o, 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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Kokkedal Industripark - Audi	KE 08	65	2	a)Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel med særligt pladskrævende varer på op til 3.000 m2, erhverv i form af lettere industri-, værksteds-, lager-, transport- og servicevirksomhed. b)Bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 12,5 meter.	
Kokkedal Industripark 3-7	KE 09	75	2	c)Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel med særligt pladskrævende varer på op til 14.500 m2, erhverv i form af lettere industri-, værksteds-, lager-, transport- og servicevirksomhed. d)Bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 12,5 meter	

Holmegårdsskolen - Egedalsskolen	KO 01	35	2	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Område ved Holmegårdsvej/ Egedalsvej	KO 02	60	2	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Egedal Kirke	KO 03			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 m2. d)Der udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Jellerødskoven	KR 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Område mellem Kystbanen og Holmegårdsvænget	KR 02		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 evtuel tilhørende bygningsanlæg. d)Den i den nordlige del af området eksisterende bebyggelse GL Ullerødgård fastlægges til boligformål. e)Yderligere bebyggelse må ikke finde sted.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Mikkeltorg Strandpark	KR 03		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 "Mikkeltorg 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.	Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Bygrønning	KR 04		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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Området syd for Holmegårdsvejs nordlige forløb	KR 05				Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Transformerstation nord for Ullerødvej	KT 01			a)Områdets anvendelse fastlægges til tekniske anlæ, 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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Området nordvest for Brønsholm Eng	KT 02			a)Områdets anvendelse fastlægges til tekniske anlæ, 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Laugsgården	LB 01			a)Områdets anvendelse fastsættes til boligformål. b)Området må ikke yderligere bebygges. c)Området overføres ikke til byzone.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Erhvervsområde nord for Veksebo	LE 01		1,5	a)Områdets anvendelse fastsættes til turismeerhverv; lystfiskeri, falkepark og lignende. b)Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Møllevej m.v.	LE 02			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.	
Langstrup Mose og ådal	LJ 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Nivå Bugt og strandeng	LJ 02			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion

Lyngebæksgaard dyrkningslandskab	LJ 03			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 husstandsvindmøller 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Dageløkke skovlandskab	LJ 04			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand

Kelleris herregårdslandskab	LJ 05			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 hegnsstrukturer. 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Langerød småbakkede dyrkningslandskab	LJ 06			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 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Langstrup bølgede dyrkningslandskab	LJ 07			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 of 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Grønholt skovlandskab	LJ 08			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Sørup småbakked landskab	LJ 09			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Karlebo bakkede dyrkningslandskab	LJ 10			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 plantering 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Område syd for Slotshaven	LJ 11			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Lønholt Landsby	LL 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Dageløkke Landsby	LL 02			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Sørup Landsby	LL 03			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Grønholt Landsby	LL 04			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Endrup Landsby	LL 05			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Veksebo Landsby	LL 06			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Danstrup Landsby	LL 07			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Langerød Landsby	LL 08			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Langstrup Landsby	LL 09			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Søholm Landsby	LL 10			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Nybo Landsby	LL 11			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Toelt Landsby	LL 12			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Hesselrød Landsby	LL 13			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Vejenbrød Landsby	LL 14	25	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Karlebo Landsby	LL 15		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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Avderød Landsby	LL 16			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Kirkelte Landsby	LL 17			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Gunderød Landsby	LL 18			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 bevarer, 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
------------------	-------	--	--	--	---

Brønsholm Landsby	LL 19	25	1,5	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
-------------------	-------	----	-----	--	---

Fredtofte Landsby	LL 20			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Nederste Torp Landsby	LL 21			a)Områdets anvendelse fastsættes til jordbrugsformål, boligformål og offentlige formål (kirkegård og kapel mv.) 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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Kejserdal	LO 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Nivå Kirke m.v.	LO 02		1,5	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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Græstedgård	LO 03			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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Skydebanegård	LO 04			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Areal til golfbane på arealer øst for Sørup	LR 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Areal til golfbane syd for Nybo Landsby	LR 02			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Strandengene langs Øresund	LR 03			a)Områdets anvendelse fastlægges til offentligt tilgængeligt naturområde, b)Der må ikke ske indgreb af nogen art i områdets eksisterende naturtilstand, dog kan rørsækning fortsat finde sted, c)Området friholdes for bebyggelse af enhver art.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion

Fritidshaveområdet syd for Dageløkke	LR 04			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Fritidsområde syd for Vejenbrød landsby (Nivå Golf)	LR 09			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Fritidsområde syd for Vejenbrød landsby (Nivå Golf)	LR 10			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Karsemosegård Idrætsanlæg	LR 11		1,5	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	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Karsemosegård Idrætsanlæg	LR 12			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Usserød-Å-Dalen	LR 13			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Idrætsanlæg ved Møllevej	LR 14			a)Området udlægges til offentligt idrætsanlæg i form af boldbaner o. lign., samt offentlige friarealer, b)Området friholdes for belyningsanlæg, c)Nødvendig beplantning i området tilpasses landskabets karakter.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Område syd og vest for Græstedgård	LR 15			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 belyningsanlæg ud over den nødvendige stibelysning, e)Nødvendig beplantning i området tilpasses landskabets karakter og den eksisterende beplantning.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Sømosen samt område nord for Kirkestigård	LR 16			a)Området udlægges til offentligt tilgængeligt naturområde og friluftsmål, b)Områdets nuværende landskabsmæssige kvaliteter respekteres, c)Den nordlige del af området (Sømosen) friholdes for bebyggelse af enhver art.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Fredtofte Fritidsområde	LR 17			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).	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Jordbrugsformål Gl.Lergrave	LR 18			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Eksisterende renseanlæg og slammineraliseringsanlæg nordvest for Karlebo Landsby	LT 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Vandtårnet	LT 02		1	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Eksisterende losseplads med tilkørsel fra Hørsholmvej	LT 03			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Damgården	NB 01	30	1,5	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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Boligbebyggelsen Niverød III	NB 02			a)Der opføres ikke yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Mariehøj/boligbebyggelsen Niverød IV	NB 03			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Holtebakken	NB 04	25			
Byvejen og Rødehusvej	NB 05	25		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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Birkedommer Allé m.v.	NB 06	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Tjørnen m.v.	NB 07	25	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Hasselhøj m.v.	NB 08	25	1,5	a)Antallet af boliger inden for området må ikke overstige 250,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Islandshøjparken	NB 09			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 m2.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Rækkehusbebyggelse ved Islandshøj	NB 10	45	3	a)Parterreetage i et nærmere begrænset omfang, b)Antallet af boliger må ikke overstige 175, c)Området betjenes med vejadgang fra vest.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligområde ved Nivå Center	NB 11	45	3	a)Antallet af boliger må ikke overstige 175,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Nivåpark	NB 12	25	1	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Nivåvænge og Åtoften	NB 13			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Sølystparken, Skovparken m.v.	NB 14	30	1,5		Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Boligbebyggelsen Lergravsparken	NB 15			a)Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Vinkelvej m.v.	NB 16	30	1,5	a)Ved bebyggelse af et ubebygget areal må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for det pågældende areal under ét og for hver enkelt ejendom.	Grundvand

Nivå Landsby	NB 17	30	1,5	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Rantzausvej (eksisterende tæt-lav boligområde)	NB 18	25	1,5	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Stejlepladsen i Nivå	NB 19	25	1,5	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.	Havvandsstigninger Grundvand
Boligområde nord for Nivå Center	NB 20	40	4	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 m2 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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Boligområde ved Johs. Hages Allé	NB 21	30		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.	
Niverød Vest	NB 22	35	2	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 trafiksikre adgangsforhold, i)Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig, j)Der skal gøres rede for støjkonsekvenszone fra Niverød Kongevej.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligbebyggelse nord for Niverødvej - Nivå Bymidte	NB 23	45	3	Bebyggelse nedtrappes mod Niverødvej og tilpasses skalamæssigt til den omkringliggende bebyggelse.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Boligbebyggelse syd for Muretoften - Nivå Bymidte	NB 24	45	4	Boligbebyggelse nedtrappes og tilpasses skalamæssigt til boligbebyggelsen nordvest for området.	
Stejlepladsvej i Nivå	NB 25	35	2,5	a) Bebyggelse indpasses med særlig hensyntagen til Nivaagaard Teglværks Ringovn.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand

Niverød by vest for Niverød Kongevej	NBE 01	30	1,5	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 overstiger 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 m2,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Niverød by øst for Niverød Kongevej	NBE 02	30	2	a)Områdets anvendelse fastsættes til blandet byområde såsom offentlige formål, boligformål, lagervirksomhed, liberale erhverv og anden privat service (dog ikke detailhandel).	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Åvænget	NBE 03			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Sølyst Teglværk	NBE 04			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 m² 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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Nivå Center og Station	NC 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Nivå Center og Station - øst for banen	NC 02	25	1,5	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

Del af ejendommen Nivaagaard	NE 02			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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Niverød Erhvervspark	NE 03	40	1,5	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 m2 og større end 6500 m2, 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.	

Karlebo Teglværk	NE 04	40	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 m², 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 Teglbuen 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 Teglbuen 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 overstiger 9,5 m. Bygningshøjden i områdets sydlige zone må ikke overstiger 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 overstiger 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 Teglbuen 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, Teglbuen, 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/Teglbuen.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
------------------	-------	----	---	---

Niverød Erhvervspark/Teglbuen	NE 05	40		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 m², 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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Teglbuen	NE 06	40	2	a) Det skal vurderes, om der er behov for at indarbejdes bestemmelser, der sikrer, at de planlagte aktiviteter ikke udgør en trussel mod grundvandet.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Niverødgårdskolen m.v.	NO 01	40	2	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Islandshøj	NO 02	20	1	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,	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)

EGV-Nivå m.m.	NO 03	30	1	a)Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (plejehjem m.v.),	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Nivågård Hospital m.m.	NO 04	30	1	a)Områdets anvendelse fastlægges til institutionsformål, b)Der sikres vejarealer til eventuel regulering af Niverødvej ved vejtilslutningen til Nivåvej.	
Eksisterende institutionsområde vest for Nivå Bypark, Sundhedscenter Mergeltoften m.m.	NO 05	30	2	a)Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (børne- og ældreinstitutioner),	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Nivaagaard Teglværks Ringovn	NO 06			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Generationernes Hus - Nivå bymidte	NO 07	50	4	a)Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, bibliotek, idrætsanlæg, sportshaller, svømmehal, børneinstitutioner) samt etageboliger. b)Bebyggelse placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by)
Nivågårds Malerisamling og oml. park	NO 08			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Fritidsområde umiddelbart øst for Kystbanen nord for Nivåvej	NR 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand

Nivå Strandpark	NR 02	5	1,5	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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Gamle lergrave m.v. mellem Gl. Strandvej og Strandvejen	NR 03			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion
Gymnasiegrunden i Nivå	NR 05			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Sølyst Teglværk	NR 07			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand

Fritidsområde ved Nordvej	NR 08			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Grundvand
Sølyst Grønning	NR 09			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand
Nivå Renseanlæg	NT 01			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.	Regnhændelser (5 års og 100 års regn i land henholdsvis by) Havvandsstigninger Grundvand Erosion