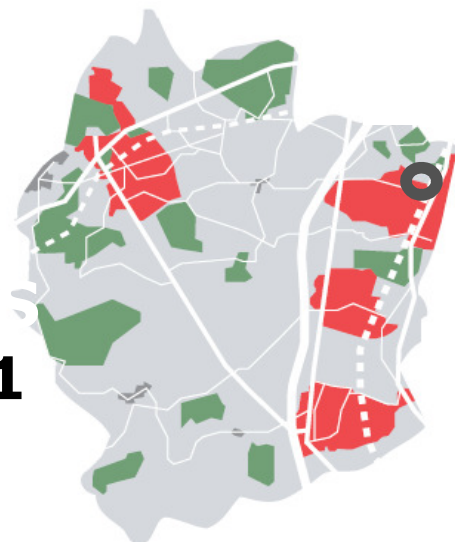




FREDESBORG
KOMMUNE

FORSLAG
LOKALPLAN H115
HUMLEBÆK CENTER, ETAPE 1
SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG 2



INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS INDHOLD	5
KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER	21
MILJØVURDERING	22
KLAGEVEJLEDNING	23
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	23
BESTEMMELSER FOR H115	25
§ 1 FORMÅL	25
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	25
§ 3 ANVENDELSE	26
§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD	26
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	27
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	29
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	31
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	34
§ 9 GRUNDEJERFORENINGER	36
§ 10 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG	37
§ 11 SERVITUTTER OG LOKALPLANER	37
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	37
REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING	39
STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING	39
PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING	40
KORT OG BILAG	44

INDLEDNING

Fredensborg Byråd har i henhold til planloven vedtaget at offentliggøre et forslag til Lokalplan H115 Humlebæk Bymidte, etape 1.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside via dette link til [Høringer og tilladelser](#).

Fra den **4. januar 2023** til den **1. marts 2023** fremlægges lokalplanforslaget i offentlig høring.

Bemærkninger til lokalplanforslaget skal sendes til

mitplansvar@fredensborg.dk senest den **1. marts 2023 kl. 23.59**

Har man ikke adgang til e-mail kan bemærkninger sendes pr. brev til Fredensborg Kommune, Center for By og Land, Egevangen 3B, 2980 Kokkedal.

Hvis der rettidigt er fremsat bemærkninger til lokalplanforslaget, kan byrådets vedtagelse af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

BORGERMØDE

Borgermøde om forslag lokalplanen afholdes den **24. januar 2023 kl. 17** på **KulturStationen i Humlebæk**.

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet, der omfatter det eksisterende Humlebæk Center samt daginstitutioner og bibliotek, udgør første etape af realiseringen af den strategiske helhedsplan for Humlebæk Bymidte.

Området ligger i byzone og omfatter 32.630 m².

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af boligbebyggelserne Enebærhaven og Louiseparken samt en parkeringsboulevard, der rummer parkering til de mange funktioner i bymidten. Længere mod nord afgrænses bymidten af en større landskabsfredning.

Mod øst grænser området op til Kystbanen. Mod syd og vest falder terrænet cirka 4 meter ned mod henholdsvis til Fredensborgvej og Teglgårdsvej.

Den vestlige del af lokalplanområdet indeholder en akse af offentlige byggerier, med 2 institutioner og et bibliotek. Den resterende del af lokalplanområdet omfatter Humlebæk Center med 3 dagligvarebutikker, en række detailbutikker samt i mindre omfang etageboliger.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor det stationsnærekerneområde i ydre storbyområde til Humlebæk station. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1ll, 1lz, 1mg, 32, 1nh og dele af 7000q Krogerup, Humlebæk.



Lokalplanområde aftegnet med hvidt

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

I 2018 besluttede byrådet at igangsætte en udviklingsplan for Humlebæk Bymidte. Med baggrund i et visionsoplæg fra 2018 og i tæt dialog med borgerne, brugere og interessenter blev der i oktober 2021 vedtaget en Strategisk helhedsplan for Humlebæk Bymidte øst og vest for Kystbanen.

Visionen er at bymidten er det attraktive og centrale omdrejningspunkt for livet i Humlebæk. Nye attraktive boliger, en markant grøn identitet, der binder bymidten sammen på tværs af Kystbanen, udbygning af bymidtens kommercielle, kulturelle og kommunale tilbud med fokus på synergier, og nye imødekomende opholdsrum der inviterer til aktivitet, ophold og samvær er hovedindholdet i planen.



Den strategiske helhedsplan 2021

I maj 2022 besluttede Byrådet at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan H115 med kommuneplantillæg 2. Formålet med disse planer er at muliggøre en realisering af 1. etape af den strategiske helhedsplan.

I overensstemmelse med kommuneplantillæg 2 udlægger lokalplanen området til boligområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, og offentlige formål som sundhedsinstitutioner, daginstitutioner og kulturelle institutioner.

Lokalplanen muliggør en tættere bydel med et blandet udbud af etageboliger, der kan imødekomme ønsket om blandede boligformer, som familieboliger, boliger egnede for seniorer, boliger til singler og bofællesskaber. Der vil fortsat være et udbud af dagligvarebutikker. Butikker med udvalgsvarer og lejemål til serviceerhverv vil få lidt færre, men nyere lokaler. Lokalplanen omfatter også kommunens nuværende institutioner og biblioteksgrund mod vest. På biblioteksgrunden åbnes for anvendelsen til daginstitution. Det kan blive aktuelt ved flytning af biblioteket til et nyt centralt beliggende kulturhus ved stationen.

EKSISTERENDE FORHOLD

Tilbage i 1897 blev Kystbanen anlagt i Humlebæk, men området vest for stationen henlå ubebygget helt frem til 1977, hvor Humlebæk Center blev opført omtrent samtidig med biblioteket, posthuset, børneinstitutionerne og etagehusene Enebærhaven.

I 1996 blev området vest for stationen yderligere udbygget med boligbebyggelsen Louiseparken og opførelsen af boliger med detailbutikker og serviceerhverv i stueetagen ved Humlebæk Center. Infrastrukturen i området blev samlet og optimeret i en central akse gennem bydelen.

Humlebæk Center er i dag en central del af Humlebæk Bymidte. Som i mange andre bysamfund af Humlebæks størrelse, er bymidten udfordret af ændrede handelsstrukturer, og særligt Humlebæk Centeret opleves ikke længere tidssvarende og attraktivt.

Byggeriet i den vestlige del af bymidten er planlagt efter modernistiske idealer. Hver bebyggelse lukker sig om sig selv i selvstændige funktionsopdelte enklave, der orienterer sig mod interne byrum og adskilt fra den øvrige by af infrastruktur, skråninger og beplantning mm., hvilket er medvirkende til at bymidten ikke opleves sammenhængende.



Lokalplanområdet set med drone fra øst

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanen for Humlebæk Bymidte, etape 1 udmønter visioner i den strategiske helhedsplan om en aktiv, grøn og bæredygtig bydel i Humlebæk Bymidte.

Lokalplanen muliggør nedrivning af eksisterende center- og dagligvarebygninger og omdannelsen af lokalplanområdet til en fortættet bymidte med butikker, boliger, erhverv, institutioner, byrum og grønne arealer.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger bebyggelsernes placering, omfang og udseende, og beskriver det arkitektoniske kvalitetsniveau. Ligesom bydelens nye infrastruktur, grønne arealer og offentlige byrum fastlægges, og der sikres løsninger for bynatur og regnvands håndtering.

Anvendelse

Med lokalplanen inddeles området i 4 delområder A-D (kortbilag 2).

Delområde A – Område syd med etageboliger, grønne stræder og hovedsti

Delområdet udlægges til etageboliger med udnyttet tagetage. I det sydøstlige hjørne kan bebyggelsen pga. faldende terræn lokalt fremstå i 4 etager med udnyttet tagetage. Stueetagen, skal mod det centrale bystræde og opholdspladsen, bruges til udadvendte funktioner som butik, institution, liberalt erhverv, publikumsorienterede serviceerhverv som café, fælleslokale mm. Inden for delområdet udlægges areal til grønne stræder, cykelparkering samt plads til friareal og renovation for boliger og erhverv. Der er kælder til parkering og mindre areal til serviceerhverv under delområdet.

Delområde B – Område nord med urbane stræder og eksisterende bygninger

Delområdet udlægges til etageboliger, hvor stueetagen anvendes til butikker, liberalt erhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv som café. På butikkernes tag anlægges taghaver til boligerne. Inden for delområdet udlægges areal til stræder, varelevering, cykelparkering samt plads til friareal, og renovation for boliger og erhverv.

Delområde C – Bystrædet

Bystrædet har et varieret rumligt forløb fra indgangspladsen ved stationen til Irmatorvet ved nr. 26. Bystrædet er et grønt og bilfrit strøg. Bydelspladsen, som er en del af Bystrædet, er bydelens sociale samlingspunkt med mulighed for indretning til ophold, udeservering og legeplads.

Delområde D – Område vest med offentlige institutioner

Delområde udlægges til offentlige funktioner som bibliotek, kulturhus, sundheds-, og daginstitutioner. Endvidere kan der etableres nødvendig bil- og cykelparkering samt tekniske anlæg herunder til renovation.

En bæredygtig bymidte

Den nye bydel i fremtidens Humlebæk Bymidte er grøn. Hårde belægninger er reduceret, og der bliver plads til en varieret beplantning i gårdhaverne, i stræderne, på facaderne og i taghaverne ovenpå dagligvarebutikkerne. Det gavner biodiversiteten, mikroklimaet, regnvandshåndteringen og oplevelsesværdien. Det forstærker byens grønne identitet, og fremhæver forbindelsen med de store naturkvaliteter i området.

I den fremtidige bebyggelse er der tænkt naturmaterialer i byrummene og på bygningerne forankret i områdets karakter. Træ som CO2 neutralt materiale og tegl og granit som genbrugsmateriale. Materialerne er robuste og patinerer flot, så de holder i mange år. Bygningerne er skaleret, så det er nemt at vælge træ som konstruktivt system.

Med den nye bymidte får Humlebæk et trygt og tilgængeligt mødested. De nye boliger og de udadvendte funktioner i stueetagen er

med til at generere et trygt og livligt bymiljø. Bevægelseslinjerne leder gennem områder til ophold og aktivitet, de er designet til at bringe mennesker sammen. Byrummene er tilgængelige, bilfri, proportioneret efter en menneskelig skala, og med kantzoner som spænder fra beskyttende privat til transparent og offentlig alt efter beliggenhed og funktion. Veldesignede byrum bringer lokalsamfundet sammen og fremmer fællesskaber i hverdagen.

Veje, stier og parkering

Den nye bymidte er bilfri, og grøn mobilitet er gjort nem. Den eksisterende forbindelse mellem forpladsen ved stationen mod øst og forpladsen ved biblioteket mod vest bliver omdannet til det varierede grønne bystræde. Urbane stræder mod nord og grønne stræder mod syd kobler Bystrædet sammen med parkeringsboulevarden nord for centret og gang/cykelstien langs Fredensborgvej. En landskabelig fodgængerpassage slynger sig gennem gårdrummene i de 3 sydlige karréer, og binder nabolaget sammen.

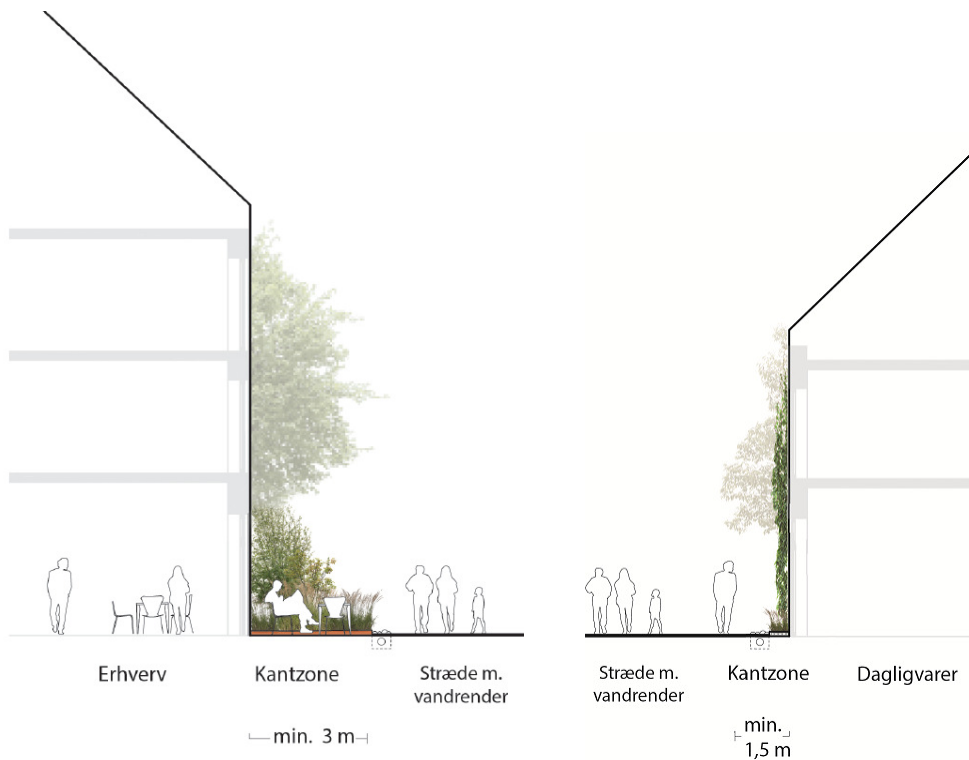
Tilkørsel og parkering til boligerne sker via en parkeringskælder fra Fredensborgvej. Med elevator er der adgang fra parkeringskælder til bydelen og boligerne.

Stræder og pladser fungerer på fodgængernes præmisser, med mulighed for cyklister og mindre køretøjer i begrænsede tidsrum. Overalt er det naturen og bylivets gode vilkår, der definerer løsningerne.

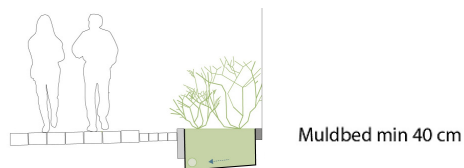
Bystrædet

Bystrædet er det centrale byrum i bymidten, hvor det uformelle møde mellem borgerne i Humlebæk foregår. Bystrædet skal fremstå grønt og med mulighed for både ophold, udeservering og legeplads. Bystrædet designes, så det er tilgængeligt og imødekomende for mennesker i alle aldre samt med eventuelle mobilitets-, sansemæssige eller kognitive funktionsnedsættelser.

Langs facaderne etableres kantzoner, der fremstår som en integreret del af Bystrædet og danner overgang fra Bystrædets belægning til bygninger. Kantzoner udformes så de understøtter brugen af udearealer i tilknytning til facaden og stueetagens funktion. Mod den sydlige del af Bystrædet er kantzoner indrette med grønne bede, belysning og byinventar.



Kantzone i Bystrædet



Princip for bed i kantzonen.

Hvor der etableres boliger i stueetagen mod Bystrædet, er minimum 3 m reserveret til at etablere private bufferzoner tilhørende beboerne.



Reference – privat bufferzone

En plads midt på Bystrædet ligger som et krydsfelt for alle fodgængere - Bydelspladsen. Bydelspladsen indrettes med et stort løvfældende træ i midten, som danner pladsens samlingspunkt og der kan indrettes med bænke og en legeplads.



Illustration – Bydelsplads

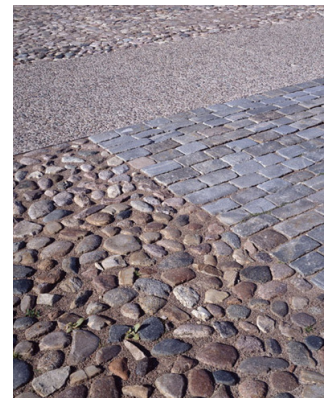
Arealer til udeservering eller udstilling synliggøres med et tydeligt skift i belægningen. Udemøbler eller andet inventar til udeservering må ikke anbringes udenfor dette reserverede areal. Skift i belægningen skal sikre, at personer med synshandicap kan orientere sig og færdes sikkert.

Belægninger på Bystrædet og Bydelspladsen er hovedsageligt brosten og i mindre omfang chaussésten. Valg af belægning skaber sammenhæng med de omkringliggende arealer udenfor lokalplanområdet. Belægninger i kantzoner udføres med gennemtrængelig knoldebro med mulighed for at forsinke og aflede regnvand mod det lokale regnvandssystem. Gangarealer etableres med ledelinjer og opmærksomhedsfelter.

Belysningen på Bystrædet og Bydelspladsen består af parkarmaturer, der binder Bystrædet sammen med stationsforpladsen.

De urbane stræder

De nordlige urbane stræder kobler Bystrædet med parkeringsboulevarden nord for området. Stræderne er belagt med brosten, som er behandlet i en jævn og flad overflade for at sikre god tilgængelighed. Der etableres grønne bede, der beplantes med træer, buske og stauder i hvert stræde. De grønne bede anlægges som regnbede, der kan håndtere regnvand fra belægninger og tagflader.



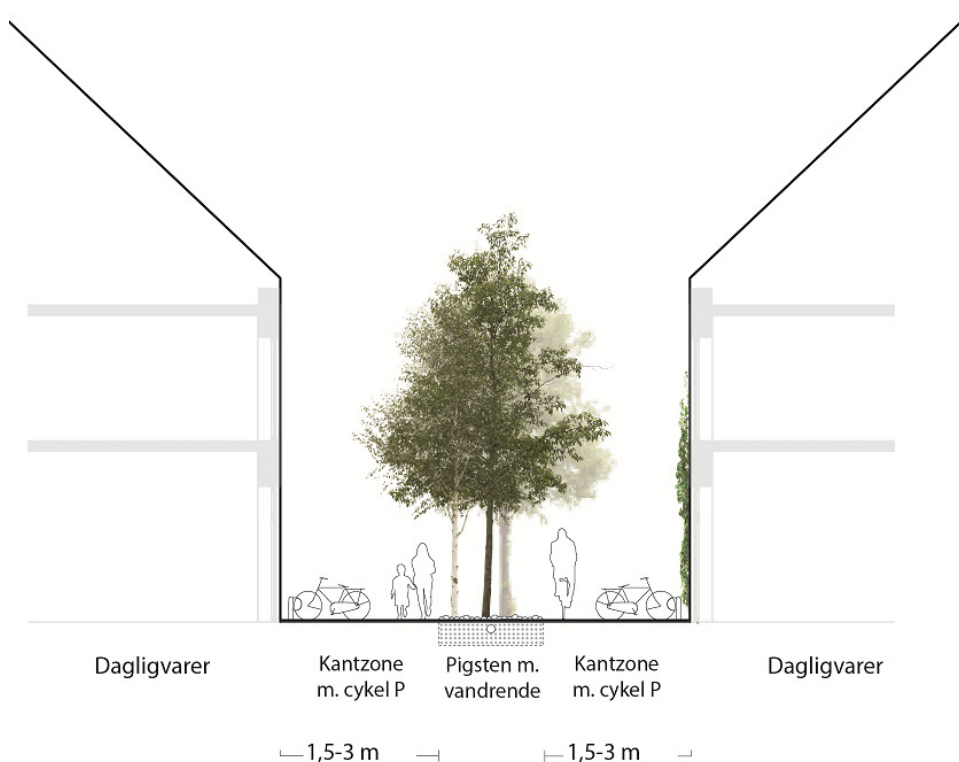
Reference –

Brosten og knoldebro pigsten



Reference - regnbede

Kantzonen består af plantebede, stativer til cykelparkering, inventar og belysning. I plantebedene langs udvalgte facader plantes slyngplanter eller klatreplanter. Belysningen i de urbane stræder består af parkarmaturer, der binder Bystrædet sammen med Parkeringsboulevarden og Bystrædet.



Kantzone og regnbede i de urbane stræder

De grønne stræder

De sydlige grønne stræder kobler Bystrædet med cykel- og gangstien langs Fredensborgvej. De grønne stræder har en mere privat karakter med frodige grønne kantzoner og private opholdszoner for boligerne i stueetagen. Belægningen ændrer sig fra granit ved Bystrædet

til grus lignende belægning mellem de grønne kantzoner langs boligerne. De grønne stræder afsluttes med et trappeforløb som forbinder dem til gang- og cykelsti. Trapperne udføres med fast belægning og plantebede.

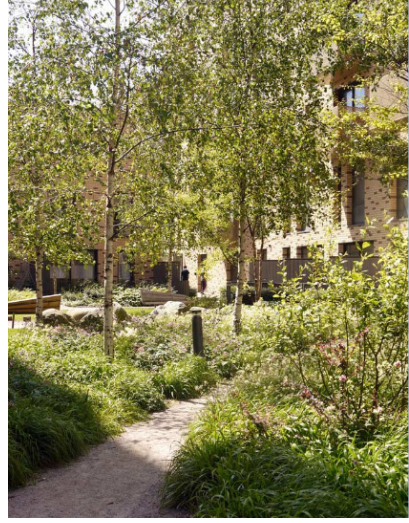


Reference – Belægningsskift, facade og trappe begrønning

Belysning i de grønne stræder skal være afdæmpet i form af lav belysning for at undgå gener til boliger.

De grønne gårdrum

Gårdrum planlægges som ét rum med flere organisk formede grønne bede og slyngende landskabelige stier. Stier forbinder de forskellige adgangsveje gennem gårdrummet, og definerer de grønne bedes former. Pladskrævende funktioner som boligrenovation, storskrald og cykler må ikke placeres i gårdrummene, hvorved der frigøres plads til træer, beplantning, siddemuligheder. Samlet vil gårdrummene sikre gode rammer for ophold og fællesskab. Der indarbejdes mindre græsplæner og højbede med stauder og prydgræsser og stambuske. Der skal plantes mindre træer med en opbygning af gode vækstforhold (opbygning til grønne elementer på tage). De forskellige beplantningsstrukturer skal supplere hinanden, så der skabes mindre lommer til aktivitet og solrige kroge til ophold.

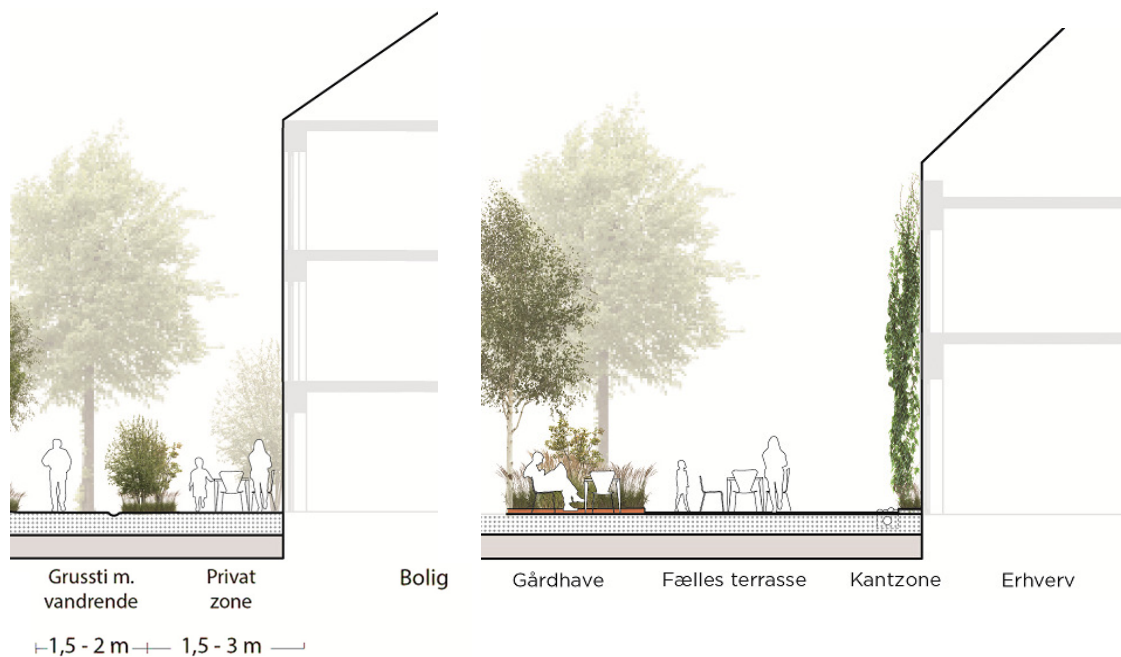


Reference grønne gårde og landskabelige stier



Illustration – gårdrum mellem boligklyngerne

Langs boligfacader anlægges kantzoner, som skal fremtræde med en privat og tilplantet grøn karakter. Der må ikke opsættes hegn ved de private terrasser.



Kantzone ved boliger mod gård, passage og stræder

Kantzone ved erhverv mod gårdrum

Langs erhvervsfacader i gårdrummenes nordlige ende anlægges kantzonen som fælles terrasser til brug for alle, der bor eller arbejder i de omgivende bygninger. Terrasserne skal udføres med stenmel eller andet naturmateriale.

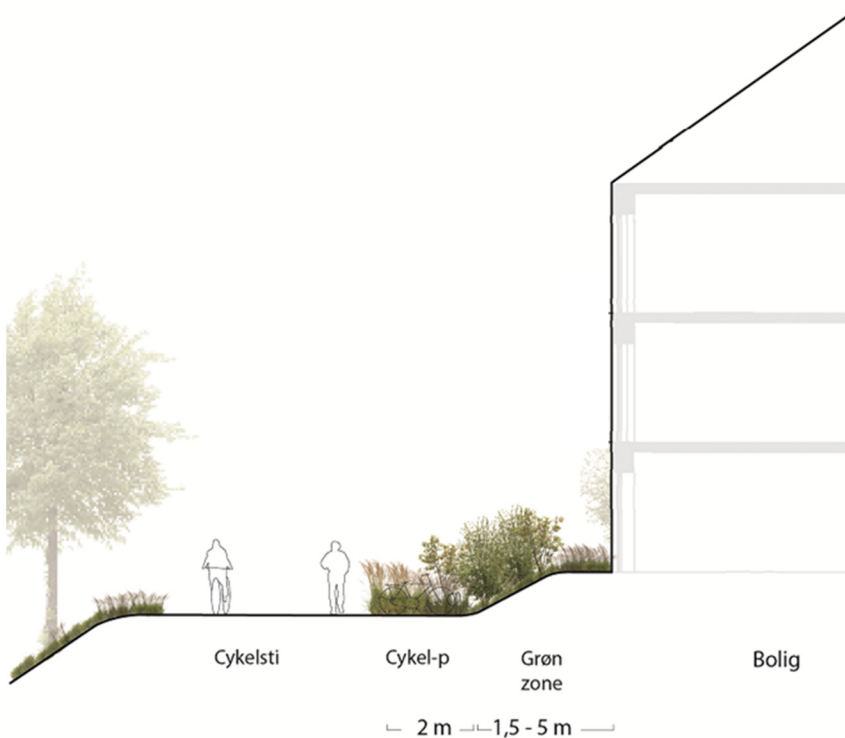
Belysning i gårdrummene skal være afdæmpet i form af pullerter for at undgå gener til boliger.

Den grønne passage på tværs af gårdrummene

De tre sydlige gårdrum er forbundet af en landskabelig fodgængersti - den grønne passage - som binder nabolaget sammen. Forløbet er varieret og omgivet af beplantning. I gårdrummene udvider det sig til små netværk af fodgængerstier. I passagerne mellem bygningerne holder forgængerstierne sig minimum 1,5 m fra facaderne, når der er boliger i stueetagen. Den grønne passage er kun til fodgængere, dog med mulighed for krydsende cykler på de to grønne stræder.

Den grønne kant langs Fredensborgvej

Boligerne adskilles fra Fredensborgvej og cykel- gangsti med en markant grøn kantzone. Der etableres cykelparkering i kantzonen.



Kantzone langs Fredensborgvej

Vejadgang og parkering

Parkeringspladserne til boligerne i lokalplanområdet trafikbetjenes fra Fredensborgvej via en parkeringskælder, der er placeres under de 3 karréer i delområde A. Der er direkte adgang fra parkeringskælderens til bydelen via trapper og elevatorer.

Butikker og erhvervsfunktioner trafikbetjenes via Teglgårdsvej og Kirkeskov Allé som det sker i dag.

Der er mulighed for varelevering i mindre køretøjer i definerede tidsrum i Bystrædet. Adgang for større køretøjer til renovation og varelevering til dagligvarebutikkerne sker fra parkeringsboulevarden mod nord.

Parkeringsnormen i bydelen tager afsæt i den stationsnære lokaliserings, og opfordre til brug af offentlig transport. Lokalplanen følger Fredensborg Kommunes Kommuneplan 2021's parkeringsnorm for stationsnære kerneområder.

Anvendelse	Parkeringsnorm biler
Åben/lav boliger	1,5 pr. bolig
Tæt/lav boliger	1 pr. bolig
Etageboliger	0,75 pr. bolig
Ældreboliger	0,5 pr. bolig
Ungdomsboliger	0,2 pr. bolig
Detailhandel	1:60 m ² etagemeter
Erhverv	1:70 m ² etagemeter
Institutioner	Beror på en konkret vurdering

Lokalplanen følger Fredensborg Kommunes Kommuneplan 2021's parkeringsnorm for cykler.

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

Cykelparkeringsnormen sikrer, at der er nok attraktive cykelparke-
ringsmuligheder ved både bydelens offentlige funktioner samt til boliger. Cykelparkeringsnormen bidrager derved til at fremme den grønne mobilitet i bymidten.

Alle gårdrum er friholdt for cykler.

Arkitektur

Bygnings- og byrumsdesignet tager udgangspunkt i stedets eksisterende kvaliteter. Det henter sit arkitektoniske udtryk fra de omgivende bygningshøjder, teglfacaderne og granitbelæggningerne, og det lyse kystmiljø. De varierende saddeltage refererer til det arkitektoniske udtryk på størstedelen af de eksisterende huse i Humlebæk. Overalt er der kig til noget grønt.

Den nye bydel bliver Humlebæks nye kommercielle og kulturelle mødested. Bydelen tilføjer et urbant miljø midt i den landskabelige have- og kystby. En nyfortolkning af den klassiske købstad.

Boligerne er fordelt på 5 klynger, der hver integrerer et grønt gård/haverum. I hver gård/haverum er der fælles sydvendte opholdsterrasser, bede med nytteplanter, og plads til sociale aktiviteter. Altaner på facaden og private forhaver trækker livet fra boligerne ud i gården/haven i rummets fulde højde. Hele bebyggelsen er disponeret, så det er nemt at skabe en varieret beboersammensætning og god tilgængelighed generelt.

Bygningsdesign

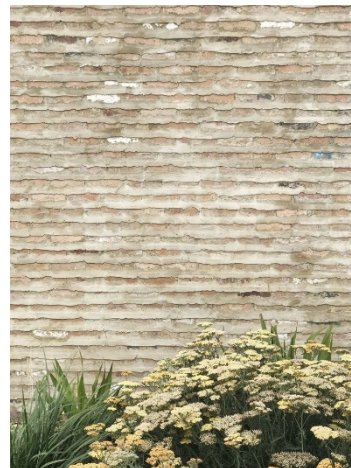
De nye bygninger er 2-3 etager med udnyttet tagetage. Højden tilpasser sig facaderne på de tilstødende bygninger. Lokalt i den sydøstlige del falder terrænet, så bygningens hjørne helt lokalt fremstår i 4 etager med udnyttet tagetage. Hver af de 5 klynger består af 2-4 separate bygninger, der knytter sig til hver sit hjørne. Der er fuld parkeringskælder under de 3 sydlige klynger.

De 5 bygninger langs Fredensborggade indeholder etageboliger på alle etager over terræn. De 5 bygninger syd for Bystrædet har plads til detailbutikker, serviceerhverv, offentlige funktioner eller boliger med ekstra rumhøjde i den høje stueetage. Her er der etageboliger på de øvrige etager samt udnyttet tagetage. I de nordlige klynger er

der planlagt boliger i 1 etage med udnyttet tagetage og fælles gård-
haver hævet op på 1. sal oven på dagligvarebutikker i stueetagen.

Bygningerne fremstår massive med vindues- og dørhuller i en fast
rytme. Mange steder er facaderne begrønnede med planter. Tagene
har sadeltag, ingen udhæng eller spinkel detaljering. Facaderne har
særlig opmærksomhed i øjenhøjde og stueetagen langs parkerings-
boulevarden, Bystrædet, Bydelspladsen og de urbane stræder er
både højere og med større vinduesfelter end de øvrige. Alle boliger
har adgang til fælles gårdrum, altan, forhøvet eller tagterrasse, og in-
gen boliger er ensidigt belyst fra nord.

Materialer på facader, tage og i byrum er naturlige, lyse, stoflige og
fremstår generelt uden vedligeholdelseskrevende overfladebehand-
ling. Lyse tegl, væghængt skærmtegl eller træ i gyldne, varm grå el-
ler sandfarvede nuancer binder de nye bygninger sammen med de
eksisterende gule teglbygninger og de hvidpudsede facader på Ene-
bærhaven. Mod stræderne, Fredensborgvej og stationen har fac-
derne et solidt og urbant udtryk i tegl, mod haverummene kan de
have et lettere udtryk i blanding af tegl og træ.



Reference - materiale

Når man kommer tættere på, opdager man, at detaljerne skifter.
Hvor der er tegl kan der være et anderledes forbandt, udformningen

af fugerne skifter, eller der er særlige stik omkring døre og vinduer. Hvor der er træbeklædningen kan den have varierende formater og rytme. Hver bygning har sit eget særkende. Det kan f.eks. være en særlig karnap, et halvtag, en tilbagetrækning, altan eller indgangsdør. Døre, vinduer, blændfelter eller værn på altaner kan også have forskellig design. Detaljerne er med til at skabe variation og forskellige identiteter i bydelen. Det styrker både orienteringen og beboernes tilhørsforhold.



Reference - facade og stræder og gårdrum

Tagbeklædningen er mat som f.eks. stålplader med stående fals eller tegl i farve som facaderne. Der er ingen synlig tagpap, cementplader eller kompositmaterialer.

Langs Fredensborgvej og Kystbanen skal vinduer og døre udføres, så trafikstøj indendørs ikke overstiger den tilladte grænseværdi jf. Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj samt støj og vibrationer fra jernbaner med tillæg.

Byrumdesign

Projektet byder på en vifte af nye byrum. Som hovedgreb gentænkes fodgængerforbindelse, der findes i dag, til et nutidigt bystræde.

Materialerne i byrummene er bæredygtige og i høj kvalitet. Stemningen er inspireret af Humlebæk som kystbyen med et robust og maritimt udtryk, hvor naturmaterialer som for eksempel træ, granit og stål anvendes som gennemgående elementer.



Reference – maritimt inspireret beplantning

De forskellige byrum er varierede og beslægtede, og har alle grønne elementer i forskellige former og udtryk: Plantebede, bytræer og tørketolerante klimatræer, facader begrønnede med slyng- og klatreplanter, regnvandsbede og vilde kanter. Byrum møbles med byrumsinventar i naturmaterialer og bænke med ryglæn.

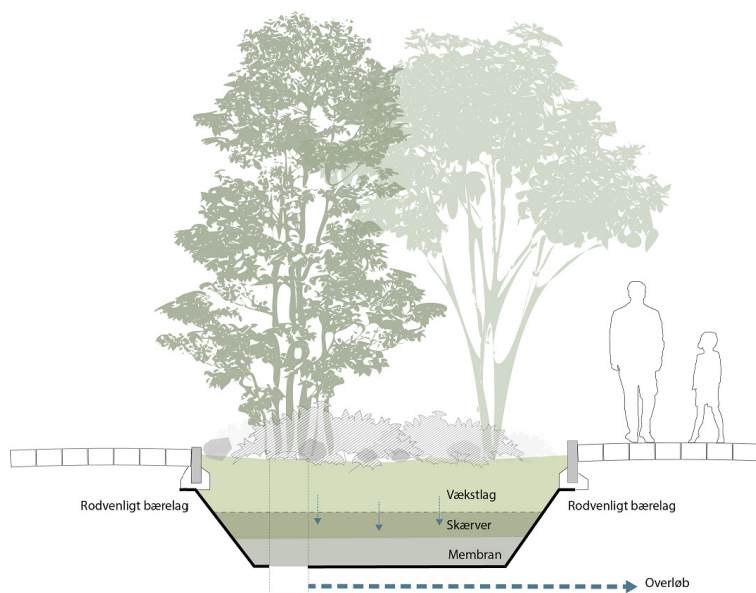
Belysning

Belysningen skal leve op til Fredensborg kommunes gældende belysningsplan og armaturkatalog. På Bystrædet skal der etableres belysning, der binder Bystrædet sammen med stationsforpladsen og parkeringsboulevarden. I områder med boliger skal der etableres en lav belysning, som matcher Bystrædets udtryk.

Regnvandsstrategi

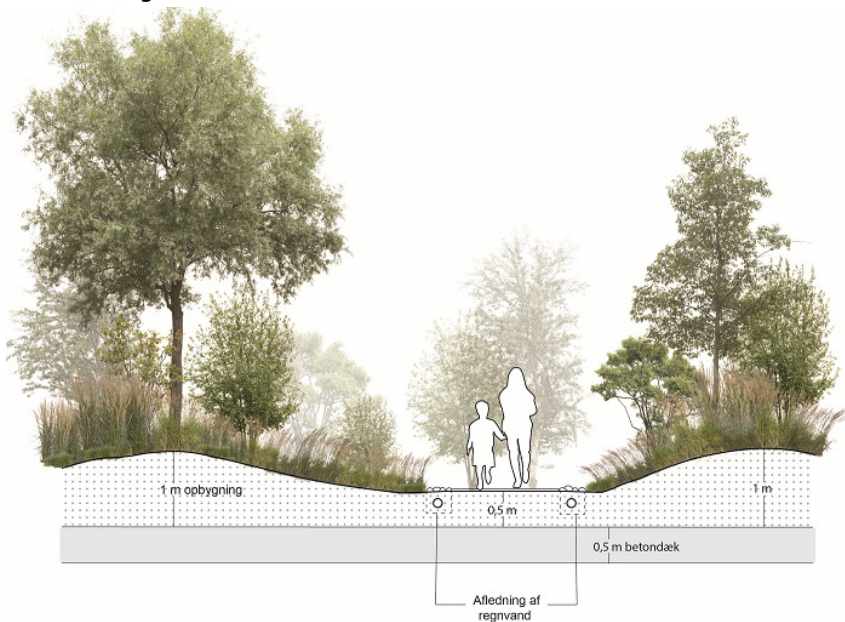
Den samlede afløbskoefficient for lokalplanområdet er 0,8 for delområde A-C og 0,6 for delområde D. Vandet skal tilbageholdes og vandets forløb skal synliggøres så meget som muligt i alle delområder, for eksempel i form af vandrender, grønne regnbede og forsinkelingsanlæg.

På Bystrædet skal der tilbageholdes så meget vand som muligt. Der etableres synlige vandrender for at transportere vand på terræn. De suppleres med faskiner eller regnbede til forsinkelse af regnvand. Bystrædet skal planlægges, så der er kapacitet til at modtage den kraftigere regnhændelse op til det definerede serviceniveau.



I gårdrummene er der lagt op til forsinkelse af regnvand i de mange planlagte plantebede. Opbygning over parkeringskælder og dagligvarebutikker skal etableres, så der er volumen til forsinkelse af regnvand.

For at undgå opstuvning i gårdrum i tilfælde af kraftige regnhændelser, udformes det fremtidige terræn, så vandet afledes ud fra gårdrum til de grønne kanter, hvor der etableres faskiner eller forsinkeltesanlæg.



Regnvandsafløb fra bygningen etableres med faldforhold, der sikrer, at regnvandet fysisk, f.eks. via vandrender i terræn, ledes til grundens regnvandssystem.

Ved indkørsel til parkeringskælder sikres en lokal forhøjelse, så regnvandet ikke ledes ind i kælderen.

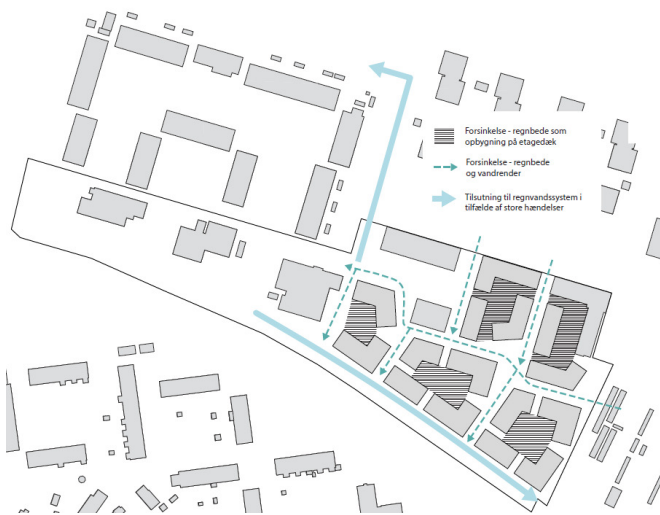


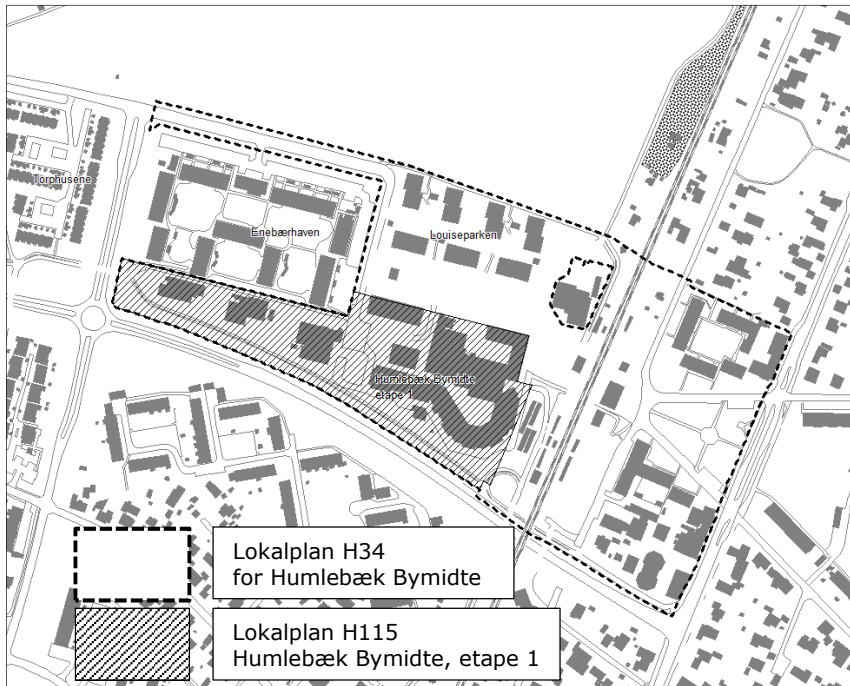
Diagram for regnvand

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER

Eksisterende lokalplaner

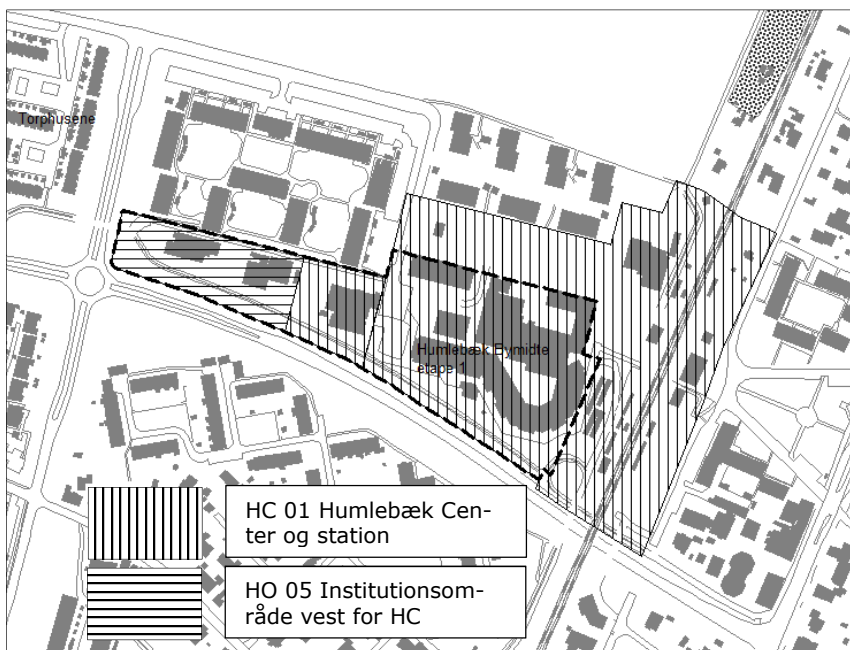
Afgrænsningen af forslaget til lokalplan H115 omfatter del af Lokalplan H34 for Humlebæk Bymidte. Lokalplan H34, aflyses delvist for så vidt angår lokalplanområdet, med vedtagelse af den nærværende lokalplan.

På kortet herunder ses afgrænsningen af Lokalplan H115, samt den eksisterende lokalplans afgrænsninger.



Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet er i (Tillæg 2 til) Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde



HO 05

Institutionsområde vest for Humlebæk Center Plandistrikt:

Humlebæk

Generel anvendelse:

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse:

Område til offentlige formål, Daginstitutioner. På 1. sal må der desuden indrettes til boligformål.

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

40% for området som helhed

Maks. antal etager:

2

Notat:

- a) Bebyggelse må max være 8 m høj.
- b) Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål; institutioner. På 1. sal må der desuden indrettes til boligformål.

HC 01

Humlebæk Center og Station

Plandistrikt:

Humlebæk

Generel anvendelse:

Centerområde

Specifik anvendelse:

Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål, Sundhedsinstitutioner, Daginstitutioner, Kulturelle institutioner, Trafikterminal

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

75 % for området som helhed

Maks. antal etager:

4*

Notat:

- 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.
- c) * I det sydøstligst hjørne af lokalplanområdet kan kælderetagen pga. faldende terræn fritlægges og bebyggelsen lokalt fremstå i 4 etager med udnyttet tagetage.

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening af lokalplanforslag H115 samt Kommuneplantillæg 2 efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det vurderes, at det i henhold til miljøvurderingsloven § 8, nr. 3, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af planforslagene, idet planerne alene fastlægger anvendelsen af et mindre

område på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage til Planklagenævnet over retlige spørgsmål i forhold til afgørelsen om miljøscreening af planforslagene, jf. miljøvurderingsloven § 48 samt planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav til miljøscreeningen ikke bliver opfyldt.

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

Klagefrist

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

Sådan klager du

Du skal sende klagen via Planklagenævnets digitale klageportal. [Du kan tilgå Planklagenævnet via dette link.](#)

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

Klagegebyr

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

Søgsmål

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

BESTEMMELSER FOR H115

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1. at sikre mulighed for omdannelse af Humlebæk Center til en bymidte med dagligvare- og udvalgswarebutikker, liberal erhverv, publikumsorienteret service, boliger, bibliotek og institutioner.
- 1.2. at skabe mulighed for fortætning med boliger i det stationsnære kerneområde.
- 1.3. at sikre arkitektonisk kvalitet i ny bebyggelse, så der opnås et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til højde, placering og skala.
- 1.4. at sikre at ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til facaderytme, bygningshøjde, materiale- og farvevalg samt tagformer.
- 1.5. at sikre etablering af et sammenhængende stræde.
- 1.6. at sikre at der etableres løsninger til synlig håndtering af regnvand i byrum, stier, veje, parkeringspladser og grønne områder i bymidten.
- 1.7. at sikre indretning af grønne friarealer indenfor boligbebyggelsens gård- og haverum.
- 1.8. at sikre boligerne etableres med parkeringskælder.
- 1.9. at give mulighed for etablering og opsætning af anlæg til produktion af vedvarende energi på bygninger.
- 1.10. at fastlægge vejadgang til lokalområdet.
- 1.11. at give mulighed for nedrivning af bebyggelse i det eksisterende Humlebæk Center.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1ll, 1lz, 1mg, 32, 1nh og del af 7000q Krogerup, Humlebæk, samt alle matrikler der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.
- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder som vist på kortbilag 2.

2.3. Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1. Lokalplanområdet indeholder 4 delområder som vist på kortbilag 2.

3.2. Delområde A:
Delområdet anvendes primært til etageboliger. Dele af stueplan mod Bystrædet kan anvendes til butik for udvalgsvarer, dagligvarer (f.eks. bager, kiosk og lign.) og publikumsorienteret service (f.eks. café med udeservering og lign.) samt liberalt erhverv som vist på kortbilag 5.

Den maksimale størrelse for udvalgsvarer er 400 m² og den maksimale størrelse for dagligvarebutik er 300 m².

Den resterende del af stueplan og øvrige etager må kun anvendes til boliger. Delområdet må endvidere anvendes til friarealer, stier, cykelparkering, varelevering og tekniske anlæg herunder renovation for boliger og erhverv.

Der skal i delområde A etableres kælder til parkering og under A3 kan der etableres publikumsorienteret service (fitness og indendørs sportsaktiviteter og lign.).

3.3. Delområde B:
Delområdet anvendes primært til etageboliger. Stueplan kan anvendes til dagligvarebutikker, butik for udvalgsvarer, publikumsorienteret service (café med udeservering og lign.) og liberalt erhverv som vist på kortbilag 5.

I delområde B må der maks. etableres 2.000 m² udvalgsvarerbutikker, hvor hver enhed er max 500 m² og max 4.000 m² dagligvarebutik, hvor hver butiksenhed er max 2.000 m².

Delområdet må endvidere anvendes til friarealer, vej, stier, bil- og cykelparkering samt tekniske anlæg, herunder renovation for boliger og erhverv.

3.4. Delområde C - Bystrædet:
Delområdet må kun anvendes til byrum, opholdsarealer, legeplads, synlig regnvandshåndtering og kantzoner for beplantning, privat opholdsareal, cykelparkering, samt kørsel til varelevering jf. kortbilag 8.

3.5. Delområde D:
Delområdet må kun anvendes til kultur, bibliotek, sundheds- og daginstitutioner, parkering og teknisk anlæg herunder renovation. Jf. kortbilag 5. På 1. sal må der desuden indrettes til boligformål.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1. Inden for lokalplanens område må der ske udstykning, sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.
- 4.2. Inden for de enkelte områder kan der ske sokkeludstyknin g med tilhørende udearealer og udstykning til ejerlejligheder.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1. Vejdgang til lokalplanområdet fastlægges til parkeringskælder en fra Fredensborgvej og via Kirkeskov Allé som vist på kortbilag 6.

Bystrædet og stræder

- 5.2. Bystrædet (A-B) og urbane stræder (C-D) anlægges som primære gangstier. De grønne stræder (E-F) som sekundære stier. Bystrædet og stræderne skal anlægges med forløb som vist på kortbilag 6 og udlægges med en bredde på min. 9 m inkl. kantzoner.
- 5.3. Bystrædet skal anlægges med plads til opholdsmuligheder, legeplads, gående og cyklende, samt færdselsmulighed for varelevering i et tracé med en bredde på min. 4 m.
- 5.4. Bystrædet og urbane stræder anlægges i granitbrosten eller tilsvarende naturmaterialer. Færdsels- og opholdsarealer skal markeres med skift i belægningsmønstre.
- 5.5. Belægnin ger i kantzoner i Bystrædet udføres med permeabel belægning med mulighed for forsinkelse og afledelse af regnvand til det lokale regnvandssystem.
- 5.6. De grønne stræder anlægges med grus eller lignende permeabel belægning
- 5.7. Mod Fredensborgvej, hvor de grønne stræder ender, skal der etableres en trappe med fastbelægning, der forbinder Bystrædet med eksisterende cykel- og gangsti.
- 5.8. Indretning og belægnin ger i Bystrædet, urbane- og grønne stræder skal tilgodese sikker færdsel for gang- og synsbe sværede. Der skal etableres ledelinjer og opmærksomhedsfelter enten som en integreret del af designet i de grønne stræder eller som egentlige ledelinjer og opmærksomhedsfelter i belægningen.
- 5.9. Bystrædet, urbane- og grønne stræder skal anlægges med kantzoner til beplantning, ophold og cykelparkering. Der skal etableres render og plante/regnbede til forsinkelse af regnvand.
- 5.10. De urbane stræder etableres med centralt beliggende plante/regnbede.

- 5.11. Bystrædet anlægges med en Bydelsplads. Bydelspladsen etableres med et stort løvfældende træ, legeplads og opholdsmuligheder jf. kortbilag 8.
- 5.12. Bystrædet A-B, de urbane stræder C-D og de grønne stræder E-F skal sikres trafiksikker kobling til de eksisterende gang- og cykelstier i kanten af lokalplanområdet jf. kortbilag 6.

Stier

- 5.13. Inden for lokalplanområdet skal den eksisterende primære gang- og cykel sti (g-h) bevares som vist på kortbilag 7. Ved omlægning skal stien samlet set have en minimumsbredde på 4,5 m inkl. vandrende.
- 5.14. Inden for lokalplanområdet skal eksisterende primære gang- og cykel sti (i-j) bevares som vist på kortbilag 7. Ved omlægning skal stien samlet set have en minimumsbredde på 5,5 m inkl. vandrende.
- 5.15. De interne grønne passager (K-L) gennem de sydlige karréer og frem til indgangsdørene i delområde A anlægges i en min. bredde af 1,5 m med en fast og jævn belægning i lighed med grus jf. kort bilag 6
Indretning og belægninger skal tilgodese sikker færdsel for gang- og synsbesværede. Der skal etableres ledelinjer og opmærksomhedsfelter enten som en integreret del af den grønne passages design eller som egentlige ledelinjer og opmærksomhedsfelter i belægningen.

Parkering

- 5.16. Inden for lokalplanområdet fastsættes følgende parkeringsnorm for biler, der følger Fredensborg Kommunes Kommuneplan 2021's parkeringsnorm for stationsnære kerneområder:

Anvendelse	Parkeringsnorm biler
Tæt/lav boliger	1 pr. bolig
Etageboliger	0,75 pr. bolig
Ældreboliger	0,5 pr. bolig
Ungdomsboliger	0,2 pr. bolig
Detailhandel	1:60 m ² etagemeter
Erhverv	1:70 m ² etagemeter
Institutioner	Beror på en konkret vurdering

- 5.17. Parkering til boliger i delområde A og B skal anlægges i parkeringskælder under delområde A jf. kortbilag 6.
- 5.18. Parkering til dagligvarebutikker, detailhandel og erhverv i stueplan findes på parkeringsboulevarden nord for lokalplanområdet.
- 5.19. I den vestlige og østlige side af Bystrædet skal der etableres i alt 2 handicapparkeringsplads for 1 kassevogn (liftbil). I par-

keringskælderens skal der etableres i alt 7 handicapparkeringspladser heraf skal 4 etableres for kassevogn (liftbil).

- 5.20. Lokalplanen følger Fredensborg Kommunes Kommuneplan 2021's parkeringsnorm for cykler:

Anvendelse	Parkeringsnorm cykler
Tæt/lav boliger	2 pr. bolig
Etageboliger	2 pr. bolig
Ungdomsboliger	1 pr. bolig
Detailhandel	1:100 m ² etagemeter
Erhverv	0,5:100 m ² etagemeter
Institutioner	0,5 pr. ansat, samt areal til kort parkeringsophold

Cykelparkeringen etableres som i princip vist på kortbilag 7

Alle gårdrum friholdes for cykelparkering.

Generel bestemmelse

- 5.21. Veje, stier og adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, så de tilgodeser tilgængelighed for alle, herunder personer med syns- handicap og bevægelseshandicap.

Belysning

- 5.22. Belysningen skal leve op til Fredensborg kommunes gældende belysningsplan og armaturkatalog.
- 5.23. På Bystrædet og i de urbane stræder skal der etableres belysning, der binder Bystrædet sammen med stationsforpladsen og parkeringsboulevarden.
- 5.24. I de grønne stræder, grønne passager og gårdrum er der en lav (pullert) belysning med armatur af samme type som i Bystrædet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1. Bebyggelse herunder småbygning skal placeres indenfor de på kortbilag 3 angivne byggefelter.

Bebyggelsen med facade mod Bystrædet skal placeres med facade i den på kortbilag 3 viste facadelinje.

Delområde A

Byggefelt A1 – kortbilag 3

- 6.2. Indenfor byggefelt A1 jf. kortbilag 3 må der max opføres 3.300 m² bebyggelse.
- 6.3. Bebyggelsen i A1 må, jf. kortbilag 3, opføres i henholdsvis 2 og 3 etager med udnyttet tagetage.

På ejendomme i 2 etager plus udnyttet tagetage må facadehøjden være max 9 m. Den samlede bygningshøjde kan opføres i max 13 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

På ejendomme i 3 etager må facadehøjden være max 11 m. Den samlede bygningshøjde kan opføres i max 16,5 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

Byggefelt A2 – kortbilag 3

6.4. Indenfor byggefelt A2 må der max opføres 6.100 m² bebyggelse.

6.5. Bebyggelsen i A2, må jf. kortbilag 3, opføres i henholdsvis 2 og 3 etager plus udnyttet tagetage.

På ejendomme i 2 etager må facadehøjden være max 8 m. Den samlede bygningshøjde kan opføres i max 12 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

På ejendomme i 3 etager må facadehøjden være max 11 m. Den samlede bygningshøjde kan opføres i max 16,5 m målt fra bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

Byggefelt A3 – kortbilag 3

6.6. Indenfor byggefelt A3 må der max opføres 6.400 m² bebyggelse.

6.7. Bebyggelsen i A3 må, jf. kortbilag 3, opføres i henholdsvis 3 og 4 etager plus udnyttet tagetage samt delvis fritlagt kælder.

På ejendomme i 3 etager må facadehøjden være max 11 m. Den samlede bygningshøjde kan opføres i max 16,5 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

I det sydøstlige hjørne mod Fredensborgvej og Kystbanen vil bygningen lokalt fremstå i 4 etager, da kælderen er fritlagt pga. det faldende terræn. Her kan facadehøjden være max 15 m.

Delområde B

Byggefelt B1 – kortbilag 3

6.8. Indenfor byggefelt B1 må der max opføres 4.200 m² bebyggelse.

På ejendomme i 2 etager må facadehøjden være max 9 m. Den samlede bygningshøjde kan opføres i max 13,5 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

Byggefelt B2 – kortbilag 3

6.9. Indenfor byggefelt B2 må der max opføres 4.100 m² bebyggelse.

- 6.10. Bebyggelsen i B2 må, jf. kortbilag 3, opføres 2 etager plus udnyttet tagetage.

På ejendomme i 2 etager må facadehøjden være max 9 m. Den samlede bygningshøjde kan opføres i max 13,5 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

Byggefelt B3 – kortbilag 3

- 6.11. Indenfor byggefelt B3 må der max opføres 1.650 m² bebyggelse.

- 6.12. Bebyggelsen i B3 må, jf. kortbilag 3, opføres 2 etager plus udnyttet tagetage.

På ejendomme i 2 etager må facadehøjden være max 8,6 m. Den samlede bygningshøjde kan opføres i max 12 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

Byggefelt B4 – kortbilag 3

- 6.13. Indenfor byggefelt B4 må der max opføres 725 m² bebyggelse.

Bebyggelsen i B4 må jf. kortbilag 3 opføres i 2 etager plus udnyttet tagetage.

På ejendomme i 2 etager må facadehøjden være max 9 m. Den samlede bygningshøjde kan opføres i max 12 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

Delområde D

Byggefelt D1 – kortbilag 3

- 6.14. Indenfor byggefelt D1 må der max opføres 3.010 m² bebyggelse.

- 6.15. Bebyggelsen i D1, må jf. kortbilag 3, opføres i 2 etager.

Den samlede bygningshøjden må ikke overstige 8 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

Byggefelt D2 – kortbilag 3

- 6.16. Indenfor byggefelt D2 må der max opføres 3.060 m² bebyggelse.

- 6.17. Bebyggelsen i D2 må, jf. kortbilag 3, opføres i 2 etager.

Den samlede bygningshøjden må ikke overstige 8 m målt fra færdigt bearbejdet terræn, jf. kortbilag 9.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Delområde A og B

Facader

- 7.1. Facader i stueplan mod parkeringsboulevarden, Bystrædet, Bydelspladsen og de urbane stræder skal fremstå med

mindst 60% transparente facadepartier med henblik på at bidrage til en aktiv facade og skabe relation mellem den indvendige funktion og byrummets udvendige byliv. Mod de urbane stræder skal facader i stueplan fremstå med mindst 20% transparente facadepartier.

Hele bebyggelsen skal have vindues- og dørhuller i en fast rytme, se illustration side 9 og 12.

- 7.2. De overordnede materialevalg skal være gennemgående for alle bygninger. Facader skal udføres i teglsten, (der kan stå i blank mur, pudset, filset eller kalket) væghængt teglbeklædning, i træ med udtryk som ubehandlet. Farver på facader er lyse i gyldne, varm grå eller sandfarvede nuancer.
- 7.3. Facaderne i stueplan skal adskille sig med høj detaljeringsgrad. Hver bygning skal have et individuelt særkende ved et skift i detaljeringen. Skiftet kan være et andet forbandt, fuger i forskellig udformning, mindre forskydninger i facaden, et særligt stik omkring døre og vinduer eller lign.
- 7.4. Vinduer og døre skal være i træ og eller aluminium. Vinduer og døre skal fremtræde i træets naturlige farve eller i naturlig varm jordfarve, der komplimenterer facadefarverne.

Altaner

- 7.5. Facader (herunder vinduer og altandøre) skal lydisoleres således, at det indendørs støjniveau i bygningerne ikke overskrider Lden 33 dB med lukkede vinduer/udluftningsventiler og Lden 46 dB i sove- og opholdsrum med delvis åbne vinduer (0,35 m² åbningsareal), jf. BR18 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' samt vejledning nr. 1/1997. Støj og vibrationer fra jernbaner med tillæg fra 2007.
- 7.6. Alle boliger har altan eller forhave samt adgang til gård- eller haverum. Ingen boliger er ensidigt belyst fra nord. Altaner, forhave, gård- og haverum skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for at indgå i krav om friarealer.
- 7.7. De private udendørs opholdsareal på altaner må være mellem 1,4 m og 2,6 m brede og mellem 1,2 m og 1,5 m dybe pr. bolig.
- 7.8. Mod Bystrædet og stræderne er altaner integreret i bygningsvoluminet og kan suppleres med en udkragning på op til 0,6 m dybde.
- 7.9. Mod Fredensborgvej, stationen og gårdrum må altaner være helt eller delvis integreret i bygningsvoluminet, og kan laves med en udkragning på op til 1,2 m dybde.
- 7.10. Altaner kan støjafskærmes helt eller delvist med værn som indgår som integreret bygningsdel. Værnet kan opføres, så opholdsarealer overholder de gældende grænseværdier.

Tage

- 7.11. Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag uden udhæng.
- 7.12. Tagbeklædningen skal udføres i mat materiale i f.eks. lertegl, stålplader med stående fals eller samme materialer og farve som facaden. Der må ikke anvendes synlig tagpap, kompositmaterialer eller cementtagsten.
- 7.13. Der kan opsættes solceller/solpaneler på alle tage i delområdet. Det skal tilstræbes, at indtænke solceller/solpanelers placeringer i tagkonstruktionerne og tage, så de fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- 7.14. Tagmaterialer og tagrender må ikke indeholde kobber eller zink.
- 7.15. For boligbebyggelse over 2 etager gælder, at elevatortårne og trappehuse til boliger skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur og holde sig inden for bygningens max højde.

Delområde D

Facader

- 7.16. Facader skal udføres i teglsten, (der kan stå i blank mur, pudset, filset eller kalket) ophængte skærmtegl, i træ i natur, og med træ-lameller. Farver på facader er gul, lyse i gyldne eller sandfarvede nuancer.

Tag

- 7.17. Tagbeklædningen skal udføres i mat materiale som lertegl, stålplader med stående fals eller tagpap.
- 7.18. Der kan opsættes solceller/solpaneler på alle tage i delområdet. Det skal tilstræbes, at indtænke solceller/solpanelers placeringer i tagkonstruktionerne og tage, så de fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- 7.19. Tagmaterialer og tagrender må ikke indeholde kobber eller zink.

Generelle bestemmelser

Småbygninger

- 7.20. Der kan ved den vestlige karré (A1) opsættes skur max 60 m² mod delområde D. I de øvrige gård- og haverum i delområde A og B kan der ikke opføres skure.
- 7.21. Der kan i gård- og haverum i delområde A og B opsættes ét drivhuse på max 30 m².
- 7.22. Småbygninger opføres med facader i træ, der harmonerer med bebyggelsens udtryk og farveholdning. Tag udføres som beplantet grønt tag.

Skiltning

- 7.23. Skiltning på bebyggelse må ikke få karakter af facadebeklædning eller helt eller delvis dække arkitektoniske elementer. Der må kun skiltes med butiksnavn i form af enkeltbogstaver direkte på facaden. De løse enkeltbogstaver må maks. have en højde på 1,2 m og skal placeres mindst 2 m fra bygnings hjørne. Der må maks. opsættes et skilt pr. facade pr. butik.
- 7.24. Skiltebelysning skal udformes således at kun bogstavers oplyses i form af indvendig belysning (coronabelysning).
- 7.25. Overdækninger må kun uføres som markise af let og sammenklappelig konstruktion. Underkant af markise skal være hævet min. 2,20 m. over gangareal. Markiser må kun opsættes i forbindelse med, vindueshullerne ved detailbutikker, publikumsorienteret service og offentlige institutioner. Ved bebyggelse i vejskel må der ikke anbringes markiser.
- 7.26. Pyloner er ikke tilladt.

Belysning

- 7.27. Armaturer skal være afskærmede og nedadrettede samt udført med plant, klart glas. Armaturer, der belyser indgangspartier, skal placeres, så de belyser selve indgangen samt de tætteste omgivelser.

Tekniske anlæg

- 7.28. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygnings volumet, f.eks. i kælder.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1. Indenfor lokalplanområdet gælder følgende norm for friarealer jf. Kommuneplan 2021:

Anvendelse	Bymidter og stationsnære områder
Bolig	25 % af etagearealet
Erhverv, kontor, service, kultur mm.	5 % af etagearealet

Friarealkrav for delområde A og B. Arealer der i delområde C er indrettet med opholdsarealer, leg/bevægelse mm kan medregnes i friarealet for delområde A og B

- 8.2. Inden for lokalplanområdet skal der etableres kantzoner som vist på kortbilag 4. Kantzonerne udformes så de understøtter brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion. Kantzone synliggøres med tydeligt belægningskift.

Hvor kantzonen benyttes til facade beplantning skal plantebede etableres som vist på principsnit på side 8. Der plantes min. 4 slyng- eller klatreplante pr. løbende m.

- 8.3. Hvor der etableres bede til forsinkelse af regnvand skal bedet etableres som vist på principsnit på side 19.

Bystrædet

- 8.4. Kantzoner langs den sydlige del af Bystrædet skal etableres med 3 m dybde. Langs den nordlige del i 1,5 m dybde. Kantzonen etableres som en fleksibel zone, der giver plads til udeservering, udstilling som knytter sig til stueetagens funktioner, beplantning, byinventar, belysning og cykelparkering.
- 8.5. Hvor der etableres boliger i stueetagen mod Bystrædet, skal minimum 3 m reserveres til etablering af private bufferzoner tilhørende beboerne.

Bydelspladsen

- 8.6. På Bydelspladsen skal der plantes et stort løvtræ som elm el.lign., som danner pladsens samlingspunkt. Træet plantes i minimums stammeomkreds 35 cm. jf. kortbilag 8.
- 8.7. Bydelspladsen kan indrettes med bænke og legeplads.

Urbane stræder

- 8.8. Der skal i de urbane stræder etableres kantzone på mellem 1,5 og 3 m i dybden. Kantzonen etableres som en fleksibel zone, med plads til udstilling, der knytter sig til stueetagens funktioner, beplantning, belysning og cykelparkering jf. kortbilag 7.

Der etableres plante/regnbede i stræderne med samlet minimum 5 træer, buske og stauder.

Grønne stræder

- 8.9. Der skal i de grønne stræder etableres kantzone i en dybde på min. 1,5 m's dybde. Kantzonen etableres som en fleksibel zone, der giver plads til private opholdszoner for boliger, udstilling, der knytter sig til stueetagens funktioner, beplantning, belysning og cykelparkering jf. kortbilag 7.

Hvert stræde skal min. rumme 15 flerstammede træer og antal 10 stambuske (træer uden opstamning) og bundplantning i form af prydgræsser eller stauder. Der må ikke plantes opstammede træer.

Trapperne mod Fredensborgvej etableres med indbyggede plantebede med beplantning svarende til de grønne stræder.

Gård- og haverum samt grønne passager

- 8.10. I Gård- og haverum skal etableres tilstrækkeligt volumen/bede til forsinkelse af regnvand over parkeringskælder og varegård. Gård- og haverum planlægges som ét rum, medsløjemål et beplantet areal på minimum 45 %. Hvert gård- og haverum skal minimum rumme 15 træer og 10 stambuske, som vælges for deres tørketolerance som for eksempel rød el, fransk ahorn, eller løn.

I stueplan mod gårdrum, haverum og passager i delområde A og B skal der etableres en 1,5 – 3 m dyb privat kantzone ved hver bolig. De private kantzoner skal have en træterrasse, der er adskilt fra naboerne. Omkring de private kantzoner etableres beskyttende beplantning, der ikke må have karakter af hegn eller hæk.

Langs erhvervsfacader i delområde A skal gårdrummenes nordlige ende anlægges med fælles terrasser til brug for alle i de omkring liggende boliger og erhverv. Terrasserne skal udføres med granit, grus eller lignende belægning.

- 8.11. Hvor der i passagerne er bolig i stueplan skal der være en 1,5 m dyb privat kantzone langs facaderne.

Generelle bestemmelser

Terrænregulering

- 8.12. Der skal ved anlæg af bebyggelse, veje, stier, byrum reguleres, så det følger terrænkoter angivet på kortbilag 9 med +/- 0,5 m.
- 8.13. Det skal være muligt at terrænregulere til brug for etablering af parkeringskælder.

Affaldshåndtering

- 8.14. Der skal afsættes areal til håndtering af renovation samt andre nødvendige tekniske anlæg for bebyggelsen jf. kortbilag 6. Beholdere til affald etableres som nedgravede affaldssystem og placeres som vist på kortbilag 6.

Regnvandshåndtering

- 8.15. Der skal etableres regnbede i Bystrædet, de urbane- og grønne stræder samt gårdrum jf. illustration side 19. Regnbede planlægges, så der er kapacitet til at modtage den kraftigere regnhændelse op til det definerede serviceniveau. Regnbede har forskellige udformninger og størrelser.

Friarealerne i de nye gårdsrum, der er placeret over parkeringskælder og varegård skal fungere til forsinkelse af regnvand.

Befæstelsesgraden må ikke overstige 0,8 for Delområde A-C og 0,6 for delområde D.

Støj

- 8.16. Alle udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligen skal placeres, så de er afskærmet for støj, således at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt.

§ 9 GRUNDEJERFORENINGER

- 9.1. Der skal oprettes grundejerforening, med medlemspligt blandt grundejerne, der dækker lokalplanområdet.

- 9.2. Det er tilladt at oprette en grundejerforening med flere delområder som medlem.
- 9.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, veje, stier, ledninger og fællesanlæg.
- 9.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Fredensborg Kommune.
- 9.5. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når et delområde er bebygget.

§ 10 BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG

- 10.1. Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger i området, at færdsels- og parkeringskælder, areal til regnvandshåndtering samt fælles friarealer med beplantning er etableret.
- 10.2. Det er en forudsætning for ibrugtagning af boligbebyggelse inden for lokalplanområdet, at der skal være indgået driftsaftaler og etableret regnvandslav til vedligehold af fællesprivate regnvandsanlæg.
- 10.3. Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne og i de enkelte boliger.

Der henvises til Miljøstyrelsens gældende vejledning for vejstøj. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' samt vejledning nr. 1/1997. Støj og vibrationer fra jernbaner med tillæg fra 2007.

§ 11 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 11.1. Lokalplan H34 for Humlebæk Bymidte, vedtaget af Fredensborg Humlebæk Kommune, 26. oktober 1998 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan H115.
- 11.2. Der oprettes en deklaration, der sikrer detailbutikker og erhverv i delområde A og B brugsret til benyttelse af parkeringspladser på parkeringsboulevarden nord for lokalplanområdet svarende til 6.000 bruttoetagemeter jf. kortbilag 1.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 12.1. Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 12.2. De eksisterende lovlige forhold på en ejendom, samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 12.3. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.4. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående Lokalplan XXXX til offentlig fremlæggelse.

Fredensborg Byråd, den XX 20xx

Thomas Lykke Pedersen

Borgmester

Mads Toftegaard Madsen

Kommunaldirektør

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

Fingerplanen 2019

Lokalplanområdet er omfattet af Fingerplanen 2019, og er beliggende i det ydre storbyområde i byfingeren ved Kystbanen, inden for det stationsnære kerneområde.

Fingerplanen har overordnet set til formål at sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur. Samtidig skal det med planlægning i byfingrene sikres, at byfunktioner som pga. arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, fortrinsvis placeres inden for de stationsnære områder.



Lokalplanområde og stationsnærhedszone 600 m

Lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære kerneområde (600m) fra Humlebæk Station.

Dette giver mulighed for at planlægge for fortætning af det eksisterende byområde. I et helhedsperspektiv mindsker fortætning af bymidten behovet for inddragelse af nye landområder til byformål, hvilket kan give en spredt byudvikling, som er u hensigtsmæssig i forhold til trafikbetjening, serviceforsyning og bevaring af landskabelige værdier. Ifølge Fredensborg Kommuneplan 2021 (Stationsnærhed – Kystbanen, retningslinje 4) skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Det er med udgangspunkt heri samt kommuneplan ramme HC 01 og HO 05 at bebyggelsesprocenten for lokalplanen fastlægges til 75% for området HC 01 under et og 40% for HO 05.

Lokalplanen udlægger arealer til bl.a. bibliotek, institutioner, erhverv, detailbutikker samtidig med, at der fortættes med boliger. Derudover udlægges areal til ny infrastruktur, og byrum.

Lokalplanen danner rammer for byfunktioner, der i størrelse og besøgsmønstre har en intensiv karakter, hvilket svare overens med fingerplanens formål om at lokalisere sådanne funktioner i det stationsnære kerneområde.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen på 3 km. Den planlagte bebyggelse er højere end 8,5 m, og derfor skal der foretages en vurdering af indvirkningen på den kystlandskabelige helhed. Vurderingen omfatter en analyse af området, dets omgivelser og dets samspil med kystlandskabet som det fremstår i dag og med den planlagte bebyggelse.

Området i dag

Området er fuldt udbygget og en fuldt integreret del af Humlebæk Bymidte. Der er ingen visuel forbindelse mellem kystlandskabet og Humlebæk Bymidte. Terrænet i lokalplanområdet ligger omkring kote ca. 17 svarende til områder nord, øst og syd herfor. Bebyggelsen Louiseparken nord for området er i to og tre etager. Øst for banen er bebyggelsen i 2 etager med udnyttet. Mod syd langs Teglgårdsvej er etageboligerne i 4 etager.

Fremtidige forhold og vurdering af de visuelle virkninger

Det nye byggeri i 2 og 3 etager med udnyttede tagetager følger det eksisterende terræn og vil fremstå som en del af det allerede eksisterende byggeri i flere etager i Humlebæk by.

Samlet set vurderes det, at den nye bebyggelse ikke vil føre til en særskilt og øget påvirkning af kystlandskabet.

RÆKKEFØLGEPLANLÆGNING

Udviklingen af Humlebæk Center indgår i rækkefølgebestemmelserne for Kommuneplan 2021, som første prioritet.

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Byggeloven/BR18

Lokalplanen er udarbejdet 2022, hvor BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 har lovhjemmel i Byggeloven. Byggeloven/BR18 fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, som gælder, hvis forholdet ikke reguleres af lokalplanen.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttelse af flagermus og træer

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

Museumsloven

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i området med drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsoplande.

Arealanvendelsen i området er i dag centerformål og boliger, institutioner og lokalplanen vil fortsat udlægger området til centerformål, institutioner og boliger.

Med henblik på at beskytte grundvandet henstiller Fredensborg Kommune til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler og lignende til vedligeholdelsen af de ubebyggede arealer samt, at anvendelse af tømre og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Vandforsyning

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes vandforsyningsplan og forsynes fra Humlebæk vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er separat kloakeret. I spildevandskloakerede områder skal regnvand håndteres på egen grund.

For at reducere antallet og omfanget af oversvømmelser i Fredensborg Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til kloaksystemet, end det er dimensioneret til. Rent praktisk fastsættes der en maksimal befæstelsesgrad for området. Den maksimale befæstelsesgrad er et udtryk for, hvor stor en andel af et areal, der har tætte overflader, og som må afledes til kloak. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Hele Lokalplanområdet er udlagt til centerformål, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,5. Det betyder, at 50 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes på egen grund. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med fjernvarme i kommunens varmforsyningsplan. Afhængigt af projektet størrelse kan Norfors afgøre om det kræver nyt varmforsyningsprojekt.

Affald

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes affaldsplan samt regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald, som kan tilgås via følgende links: [affaldsplan](#) og [regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald](#)

Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser. Ved projektering

skal der afsættes de nødvendige arealer til affaldshåndtering fra husholdninger og erhverv.

Vejlovgivning

Omlægning af eksisterende og anlæg af nye veje, parkeringspladser i parkeringskælder og overkørsler er reguleret af vejlovene og skal godkendes af Fredensborg Kommune.

Ladestanderbekendtgørelsen

Anlæg af p-pladser skal ske iht. Ladestanderbekendtgørelsen. Jf. § 5 stk. 1 i bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestander i forbindelse med bygninger gælder, at alle nye beboelsesbygninger med mere en 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestander. Jf. §5 stk. 2 gælder, at alle nye bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestander.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret areal. Der er hverken registreret V1 eller V2 kortlagt forurening i området.

Lokalplanen muliggør, at der kan terrænreguleres i det omfang, som er nødvendigt for at kunne etablere bebyggelse, veje- og parkeringskælder, regnvandshåndtering og regnvandsbassiner hensigtsmæssigt.

Jordflytning er omfattet af Jordflytningsbekendtgørelsen og reglerne i kommunens jordregulativ. Forud for bygge- og anlægsarbejder, hvor jord skal flyttes inden for lokalplanområdet eller evt. bortskaffes, skal jorden derfor analyseres/forklassificeres. Hvis jorden fra lokalplanområdet kan betragtes som ren - og såfremt kommunen vurderer, at (gen)anvendelsen af jorden ikke kræver en miljøgodkendelse, jf. § 33 i Miljøbeskyttelsesloven - kan den som udgangspunkt anvendes uden særskilt tilladelse. Hvis jorden er lettere forurenede kræver genanvendelsen en § 19-tilladelse (iflg. Miljøbeskyttelsesloven). En § 19-tilladelse kan kun meddeles, hvis genanvendelsen ikke medfører en risiko for jord, undergrund og grundvand. Hvis noget af jorden mod forventning skulle vise sig at være kraftigt forurenede, skal det bortskaffes.

Da en del af lokalplanområdets areal ændrer anvendelse til boligformål og offentlige arealer, skal ejer eller bruger i henhold til jordforureningslovens § 72b sikre, at enten de øverste 50 cm jord på de pågældende ubebyggede arealer ikke er forurenede eller, at der er etableret varig fast belægning.

Støj

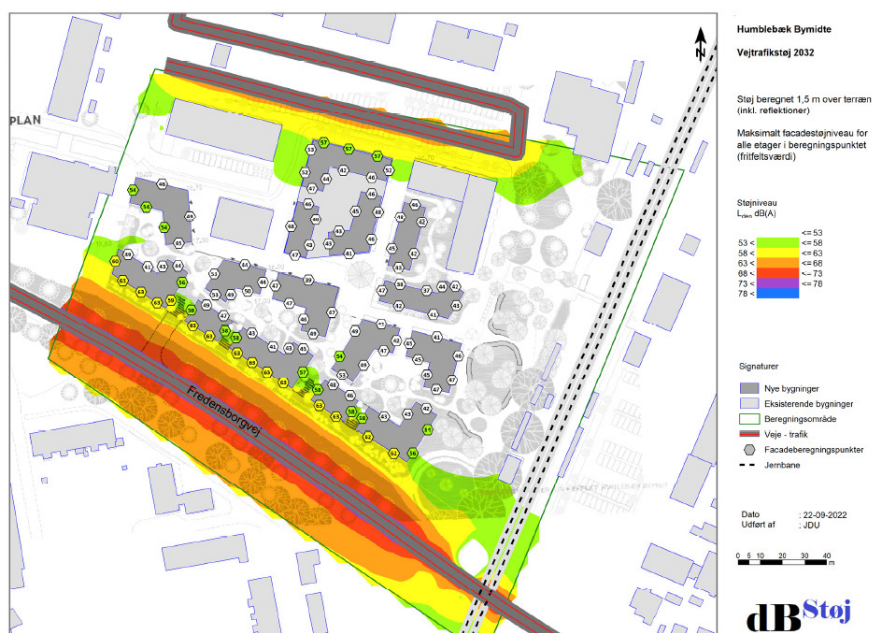
Trafikstøj

I henhold til planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Dette gælder for områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse.

Humblebæk bymidte etape 1 er afgrænset af Fredensborgvej mod syd og Kystbanen mod øst. Der er foretaget vejstøjsberegninger som viser, at Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj L_{den} 58 dB vil være overholdt ved hovedparten af boligerne i lokalplanområdet.

Dog vil grænseværdien overskrides ved de boliger, som ligger ud mod Fredensborgvej samt enkelte boliger i det vestligste grønne stræde. For de boliger hvor grænseværdien er overskredet, skal der foretages støjdæmpende foranstaltninger.

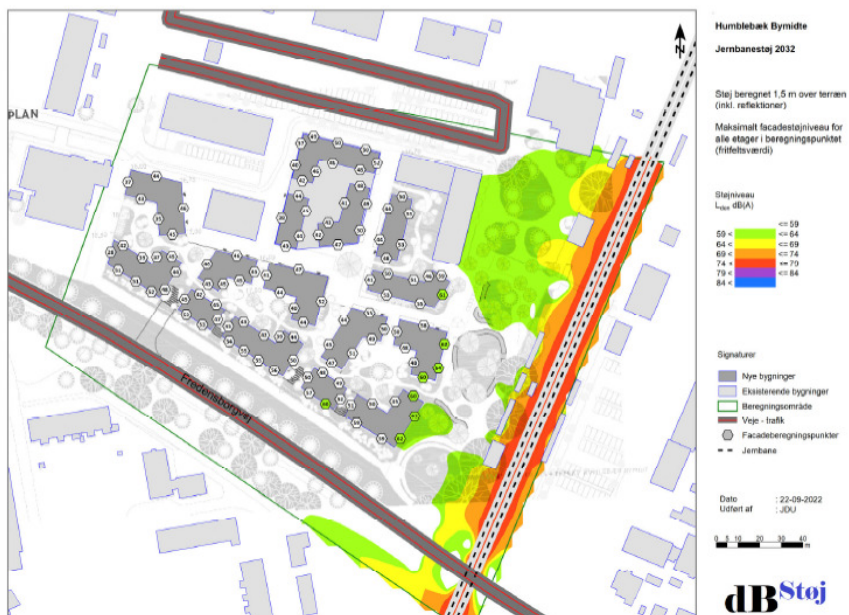


Kort over trafikstøjudbredelse i planområdet uden støjafskærmning.

Lokalplanen fastsætter derfor krav om, at der udarbejdes støjberegninger, før ny bebyggelse tages i brug, der godtgør, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt for de enkelte boliger og på de primære udendørs opholdsarealer. Det vil sige, at det indendørs støjniveau i bygningerne ikke overskrider L_{den} 33 dB med lukkede vinduer/udluftningsventiler og L_{den} 46 dB i sove- og opholdsrum med delvis åbne vinduer (0,35 m² åbningsareal) og for primære udendørs opholdsarealer ikke overskrider L_{den} 58 dB.

Jernbanestøj

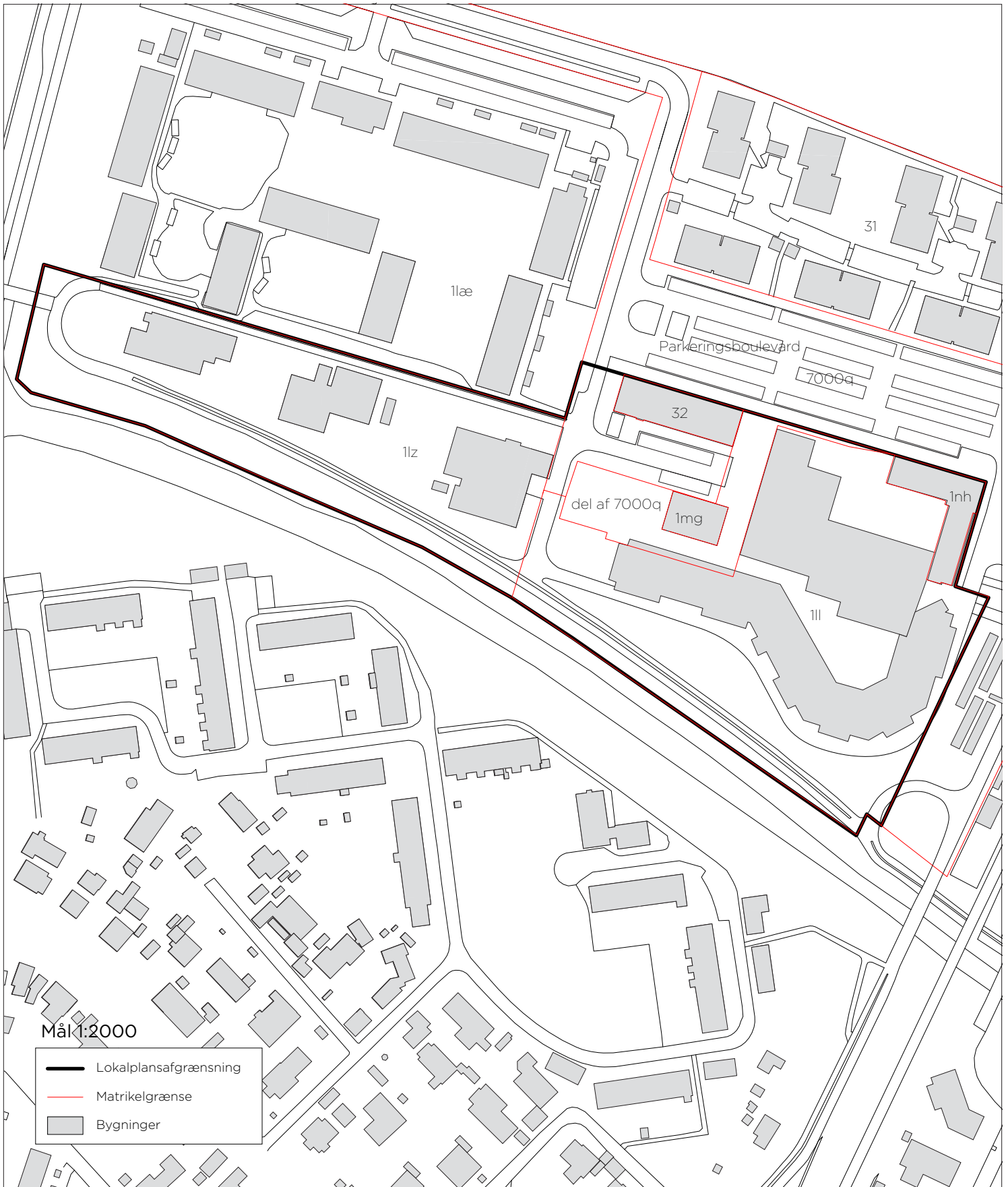

Lokalplanområdet grænser mod øst til Kystbanen. Støj fra Kystbanen er beregnet og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdien på 64 dB er overholdt ved de skitserede boliger i planområdet. Det vurderes derfor, at støj fra jernbanen er ubetydelig.




Kort over jernbanestøjudbredelse i planområdet

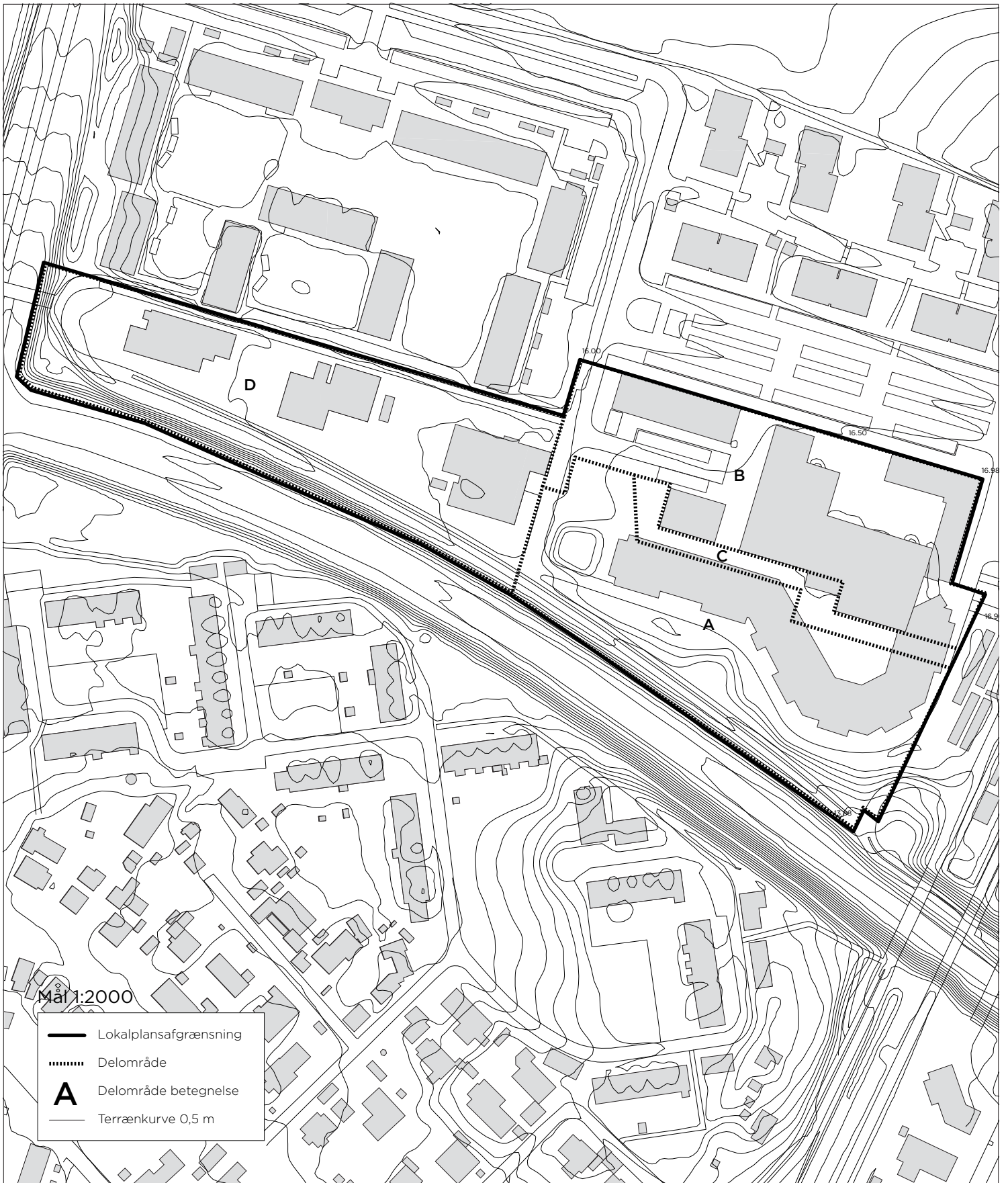
KORT OG BILAG

Kort 1	Matrikelkort
Kort 2	Delområder
Kort 3	Byggefelter
Kort 4	Kantzoner
Kort 5	Funktioner i stueetage
Kort 6	Veje, stier og parkering
Kort 7	Cykelsti og cykelparkering
Kort 8	Belægning og beplantning
Kort 9	Terræn
Kort 10	Illustration
Bilag	Skyggediagram

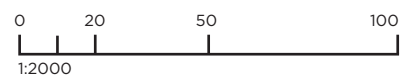
Forslag til lokalplan H115
 Humlebæk Bymidte Etape 1
Kortbilag nr. 1 **Matrikelkort**
 Mål 1:2000





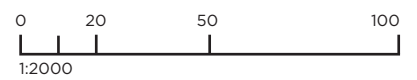
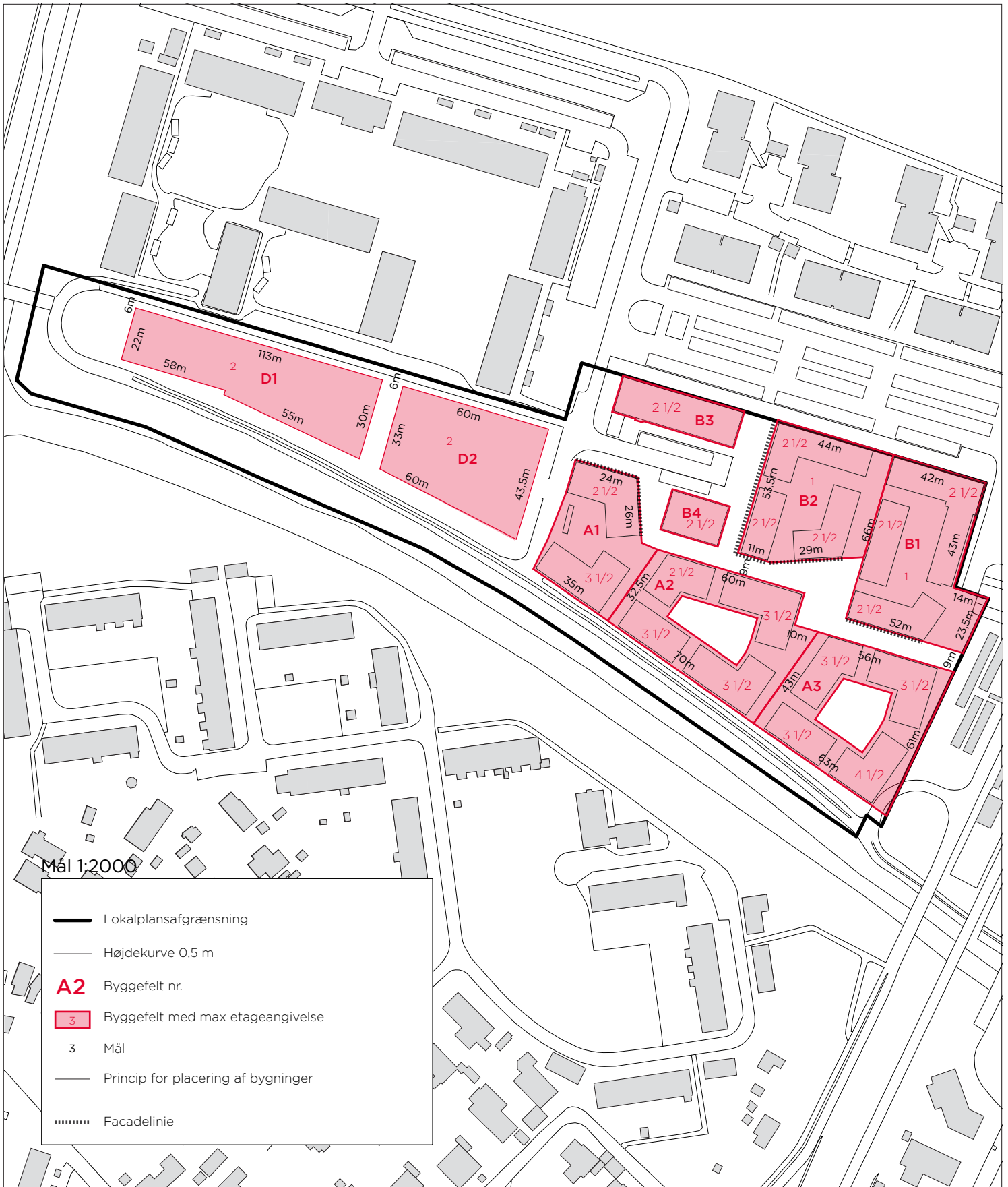



Mål 1:2000

- Lokalplansafgrænsning
- Delområde
- A** Delområde betegnelse
- Terrænkurve 0,5 m




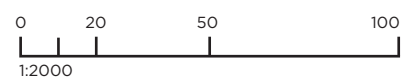
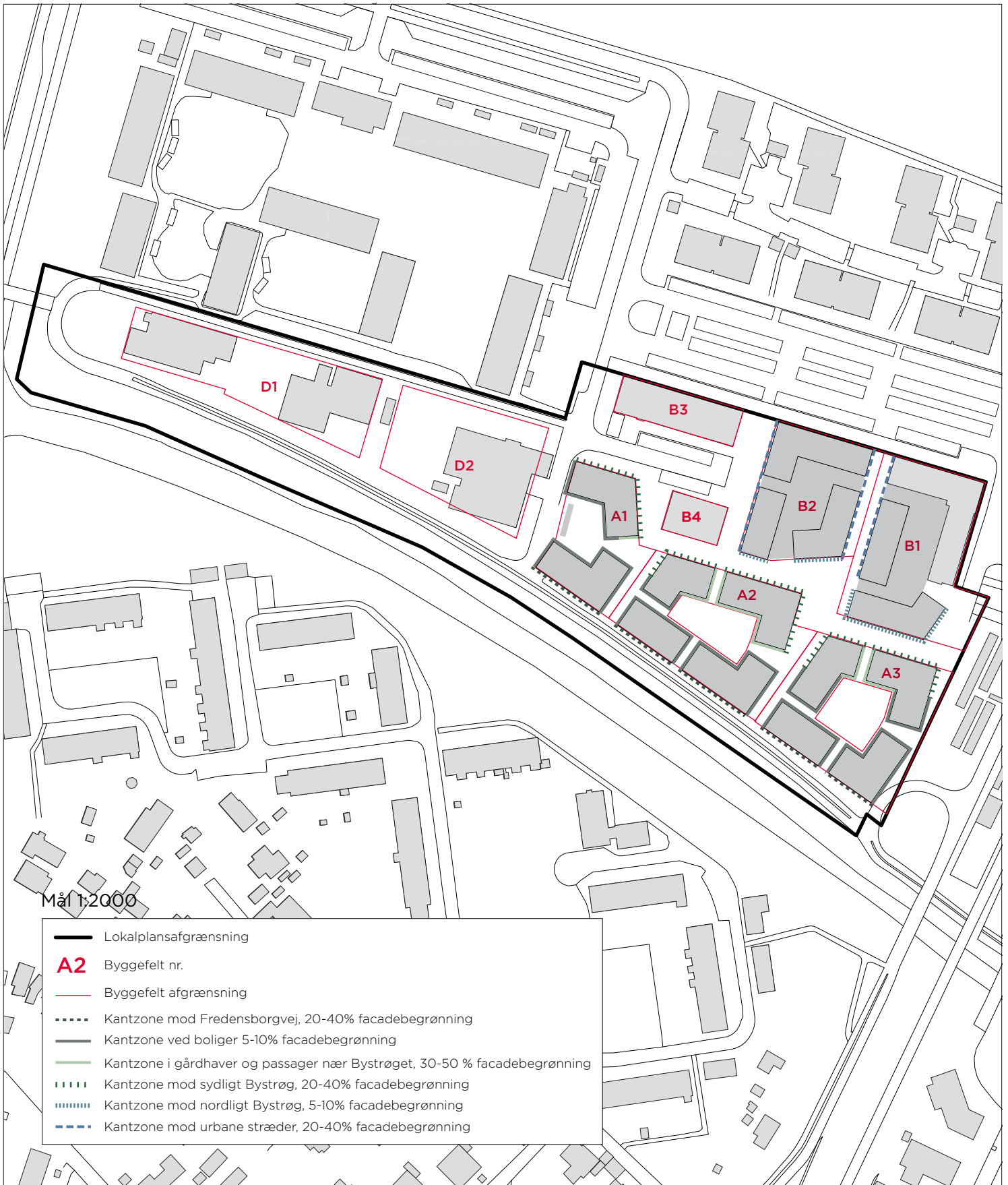
	Forslag til lokalplan H115		
	Humlebæk Bymidte Etape 1		
	Kortbilag nr. 2		Delområder
	Mål 1:2000		





Forslag til lokalplan H115
 Humlebæk Bymidte Etape 1
Kortbilag nr. 3 **Byggefelter**
 Mål 1:2000

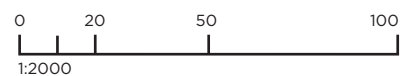







Mål 1:2000


- Lokalplansafgrænsning
- Delområde
- A** Delområde betegnelse
- Boliger og fællesfunktioner
- Dagligvarebutik, udvalgsvarer, liberalt erhverv, institutioner, restaurant, café m.m.
- Udvalgsvarer, liberalt erhverv, institutioner, restaurant, café, fællesfunktioner og boliger
- Kultur, bibliotek, sundheds- eller daginstitutioner
- ▨ Mulighed for erhverv i kælder

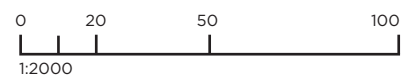
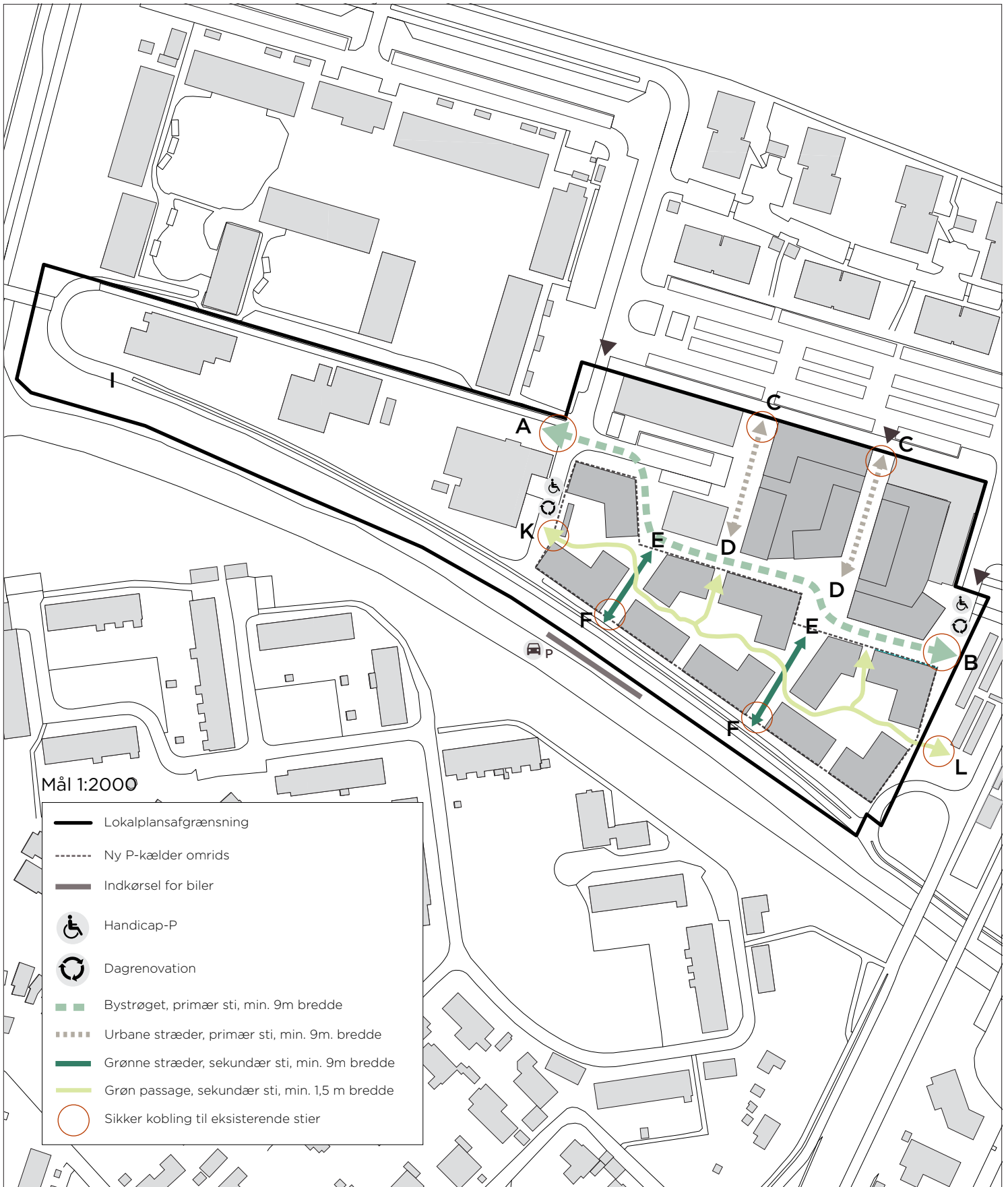


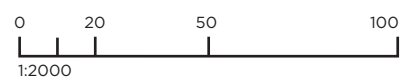
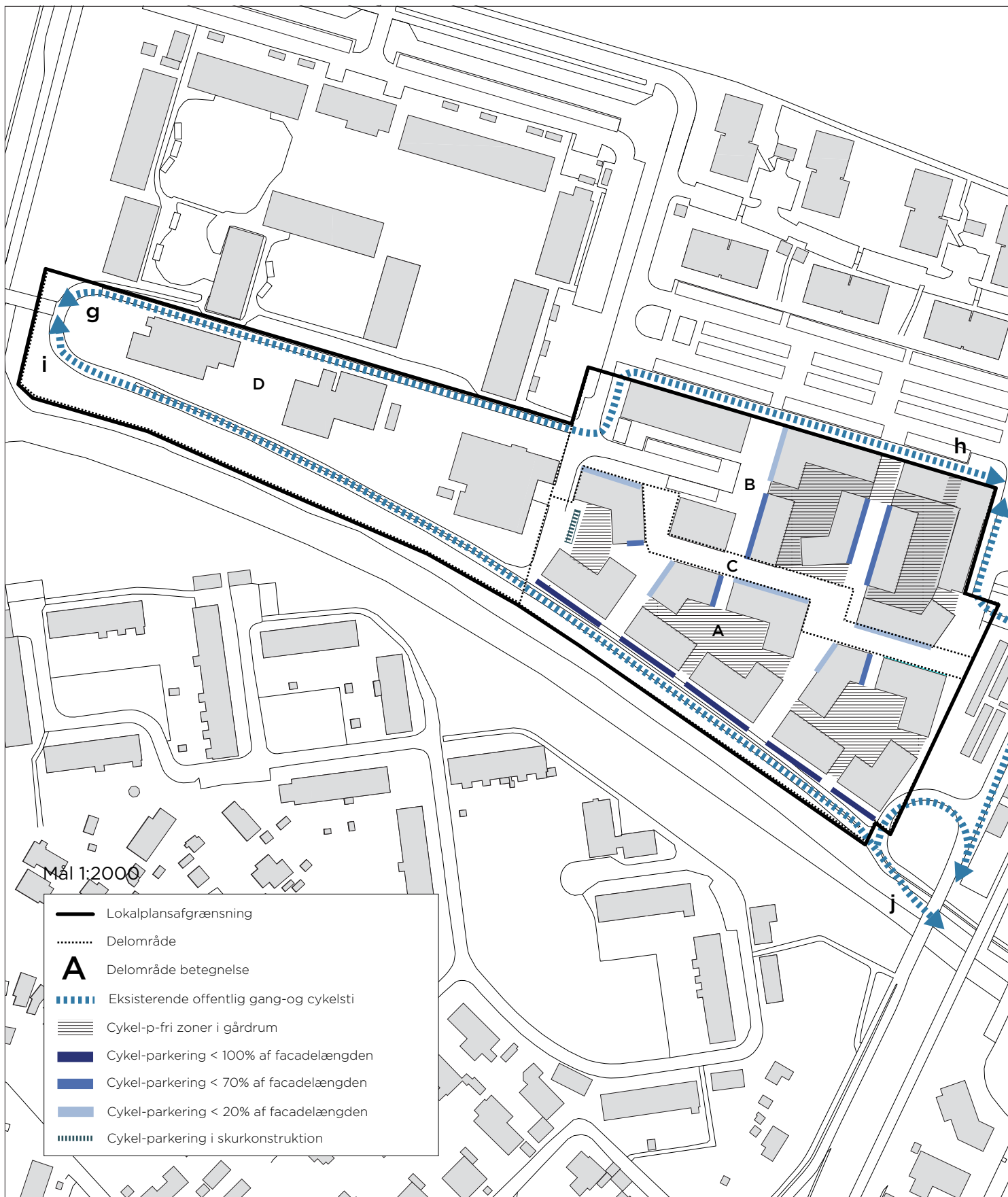


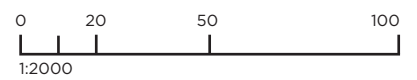
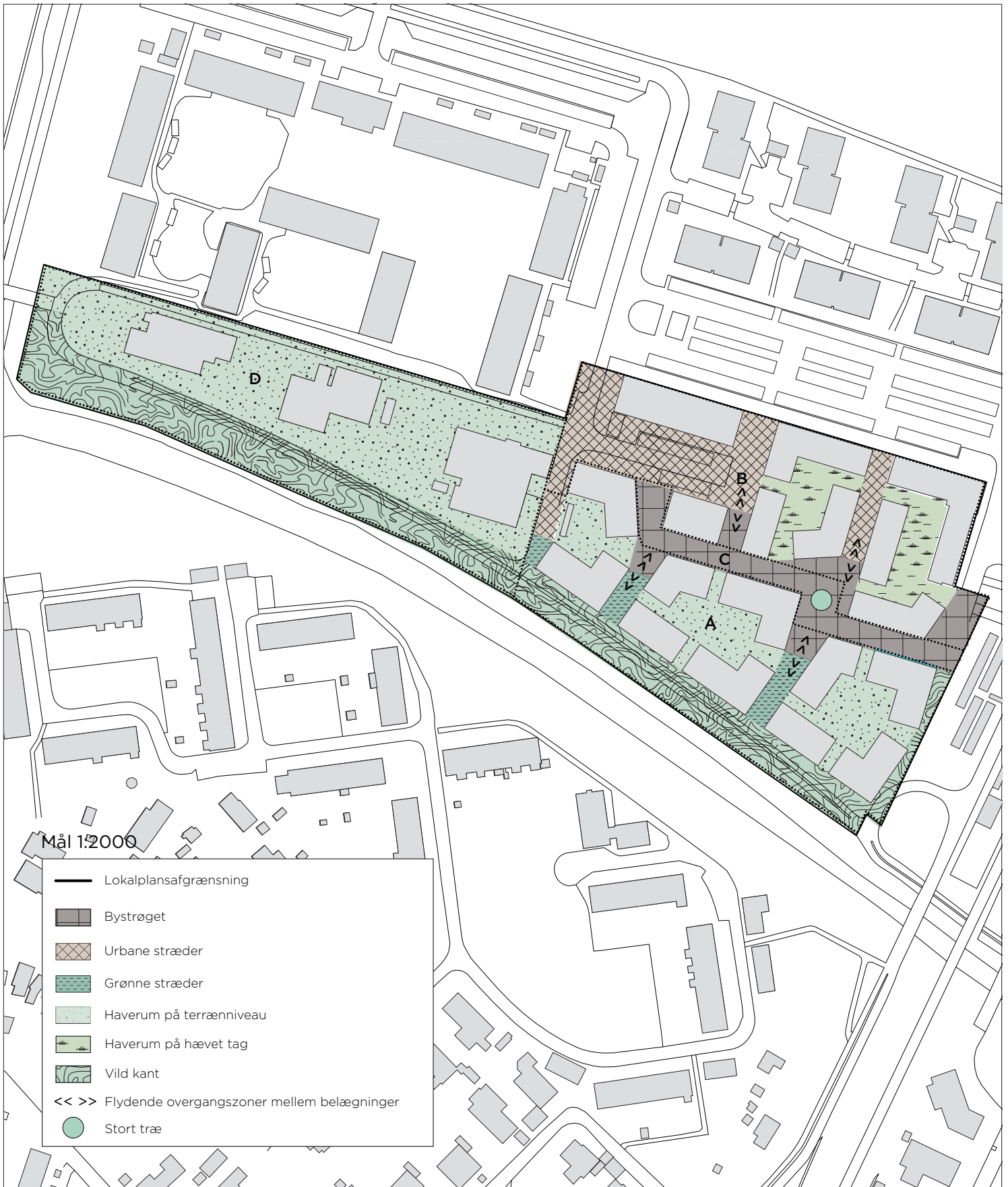
Forslag til lokalplan H115
Humlebæk Bymidte Etape 1
Kortbilag nr. 5
Mål 1:2000

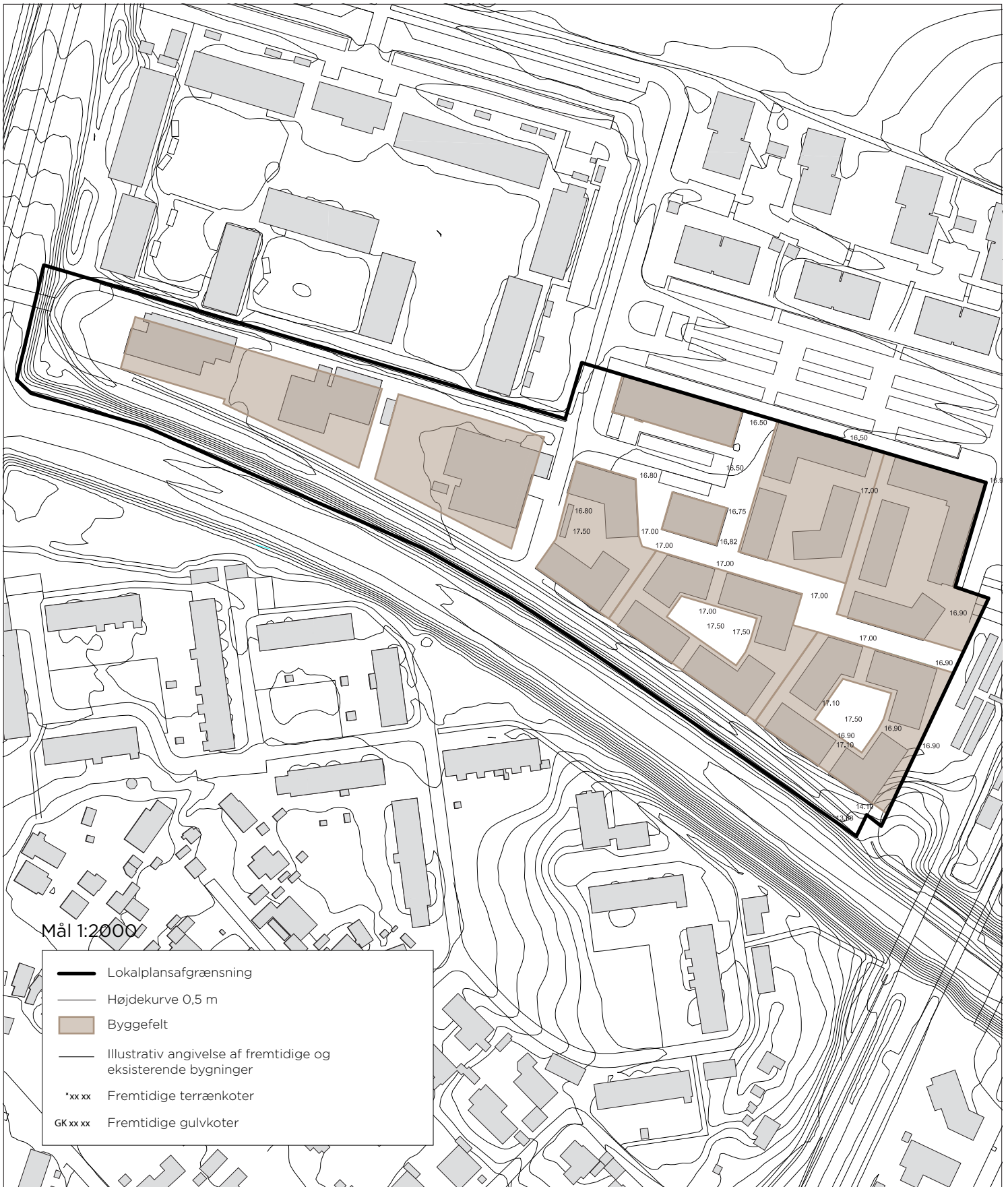
Funktioner i stueetagen

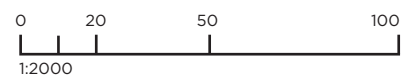
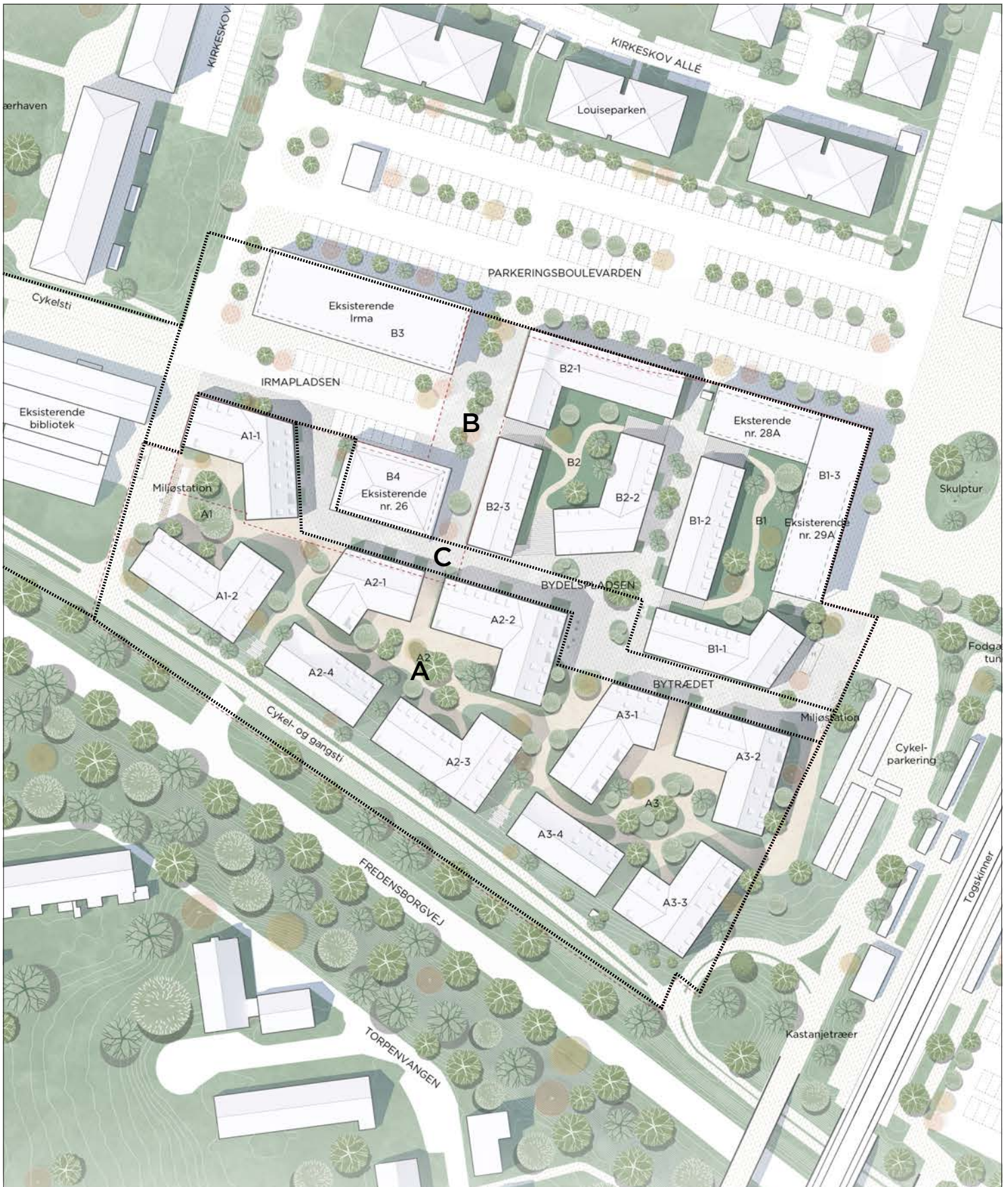









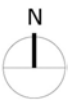


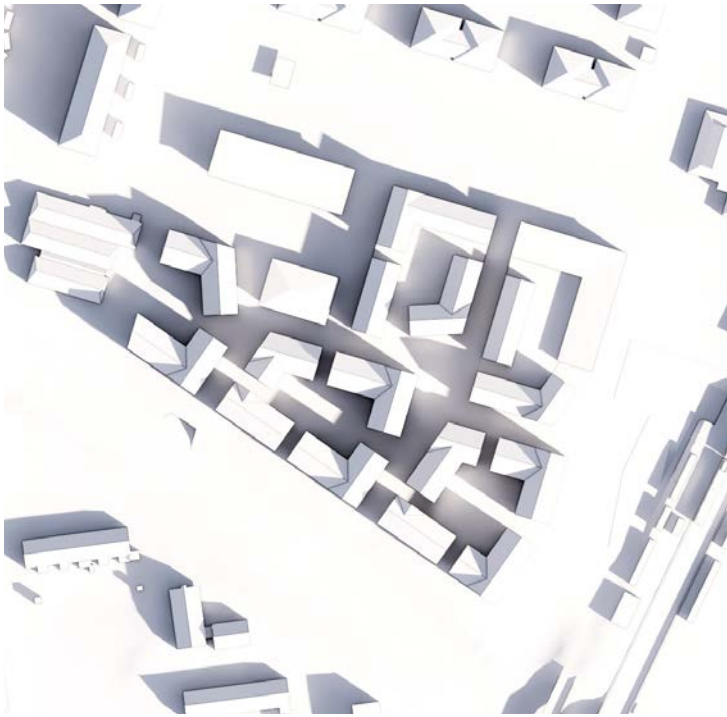




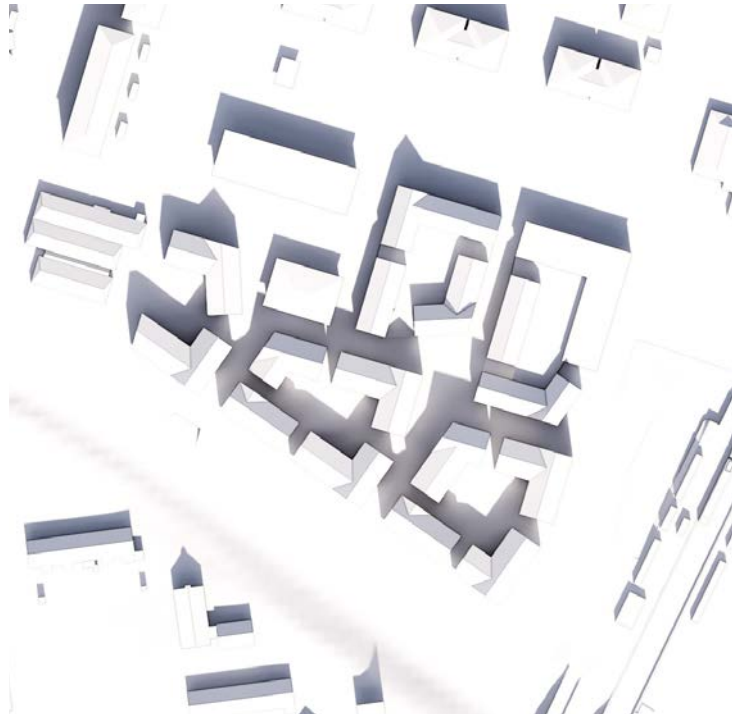
Forslag til lokalplan H115
 Humlebæk Bymidte Etape 1
Kortbilag nr. 10
 Mål 1:1000

**Illustrationsplan med
nyt center**

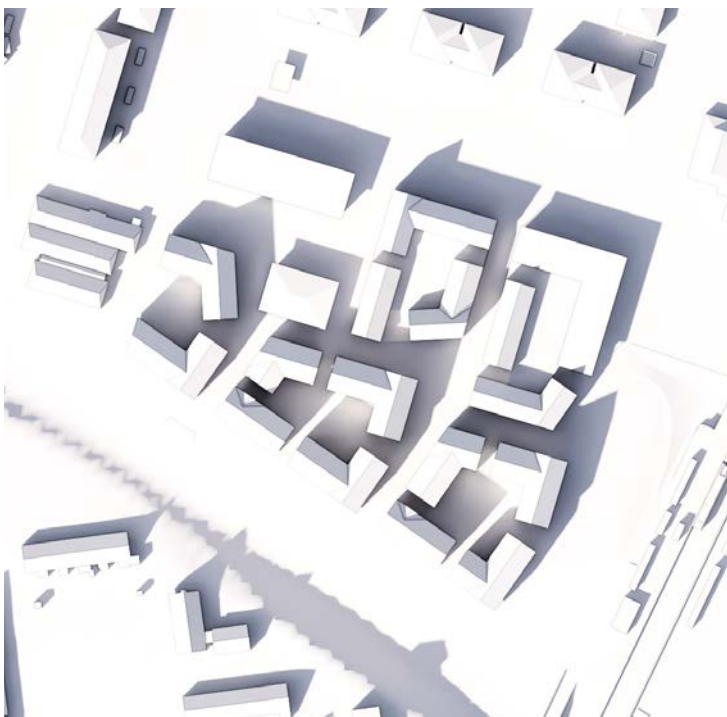




Marts jævdøgn 20/3 - kl. 9



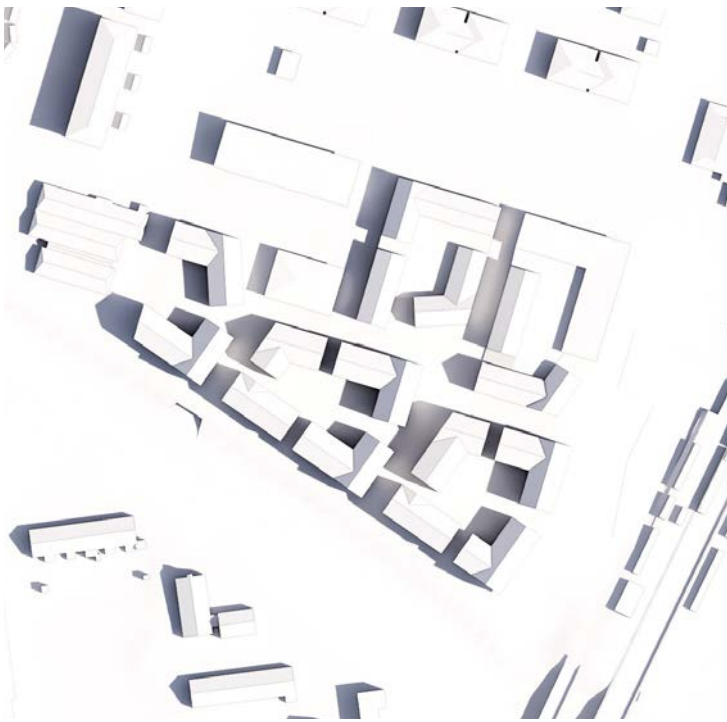
Marts jævdøgn 20/3 - kl. 12



Marts jævdøgn 20/3 - kl. 15



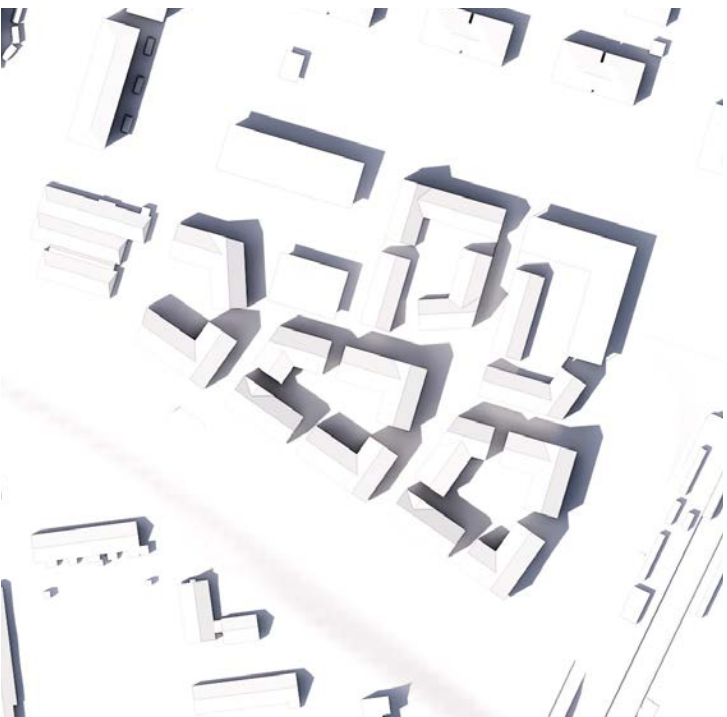
Marts jævdøgn 20/3 - kl. 18



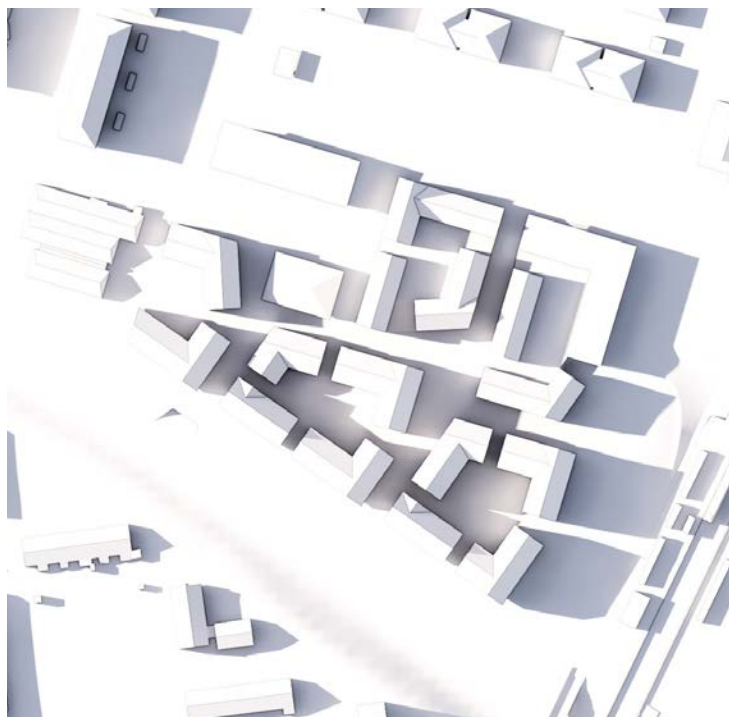
Sommersolhverv 21/6 - kl. 9



Sommersolhverv 21/6 - kl. 12



Sommersolhverv 21/6 - kl. 15



Sommersolhverv 21/6 - kl. 18