

Fredensborg Kommune

Forslag til Kommuneplan 2025

Juli 2025

Indhold

Vision	1
Bæredygtig kommune i udvikling	1
Én kommune - fem unikke steder.....	2
By & bolig.....	6
Byområderne	6
Boliger i byområdet.....	14
Grønne byer	17
Stationsnærhed	21
Bymidterne	25
Centerstruktur	33
Rækkefølgeplan.....	41
Landområdet	43
Landsbyer	43
Byggeri og Anlæg.....	47
Det kystnære landområde	51
Jordbrug og Hestehold.....	58
Erhverv	64
Erhverv	64
Institutioner	72
Institutioner.....	72
Natur & Landskab	74
Natur og Grønt Danmarkskort.....	74
Landskab	86
Geologi	91
Skovrejsning.....	95
Overfladevand og Lavbundsarealer.....	102
Grundvand	106
Klima, Energi og Jord	114
Klimatilpasning	114
Energianlæg	120
Cirkulær jordhåndtering	126
Terrænregulering i byzone.....	128
Fritid	129
Friluftsanlæg i landområdet.....	129

Rekreative stier	135
Vandløb, søer og kystvande.....	138
Koloni- og nyttehaver	141
Kulturhistorie	143
Kulturhistorie.....	143
Trafik.....	152
Veje	152
Trafikstier	155
Kollektiv trafik	157
Transportkorridor	160
Tekniske anlæg	163
Jordvolde og Støjhegn	163
Digital infrastruktur.....	165
Rammer	168
Om rammerne	168
Generelle rammer	169
Om planen	174
Om kommuneplanen	174
Miljøvurdering.....	174

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.

Befolkning, Boliger og Byggeri

Vi vil fastholde en positiv men afbalanceret befolkningsudvikling gennem en moderat tilvækst af boliger, der henvender sig til forskellige målgrupper gennem variation i boligtype og boform. Særligt skal vi have fokus på udvikling af boliger, til en stigende gruppe seniorer og singler. Vi vil understøtte en klimavenlig livsstil og en bæredygtig udvikling af vores bysamfund ved primært at byudvikle gennem omdannelse og fortætning, særligt i stationsnære områder. Når vi fortætter vores byer, vil vi arbejde for, at mere byggeri bevares og omdannes. Samtidig vil vi sikre mere bynatur og biodiversitet i byudviklingen.

PLANPRINCIPPER		
Vi vil planlægge fysiske rammer for en klimavenlig livsstil	Vi vil sikre et bredt og afbalanceret boligudbud	Vi vil byudvikle gennem fortætning og cirkulære principper

Grøn mobilitet

Når vi udvikler og fortætter byområder, skal vi have fokus på at fremme bæredygtig mobilitet og i særdeleshed koblingen til vores kollektive trafikknudepunkter. Vi vil sikre et finmasket og sammenhængende stinetsværk, som forbinder både nye og eksisterende boligområder med byens øvrige funktioner. Ligesom det skal være nemt og sikkert at komme rundt i kommunen og til knudepunkter i regionen på cykel. Vi vil styrke adgangen til det åbne land og synligheden omkring vores rekreative stier, så borgere og besøgende har god adgang til oplevelser, motion og rekreativ udfoldelse i landområdet. Vi vil understøtte udviklingen af grøn biltrafik ved udbygning af vores ladeinfrastruktur og ved at fremme delebilsordninger.

PLANPRINCIPPER		
Vi vil sikre et sammenhængende net af gang- og cykelstier	Vi vil skabe bedre rammer for el- og delebiler samt kollektiv transport	Vi vil styrke adgangen til det åbne land

Erhverv og Turisme

Vi vil fastholde og fortætte eksisterende erhvervsområder og samtidig give plads til udvikling og udvidelse af vores erhvervsområder. Vi vil understøtte det etablerede erhvervsliv og sikre gode rammer for et nyt spirende erhverv med rene og højteknologiske virksomheder og virksomheder med fokus på grøn omstilling. Vi vil understøtte udviklingen af naturturisme gennem forbedrede cykel- og vandremuligheder, styrket promovering og naturovernatningsmuligheder.

PLANPRINCIPPER		
Vi vil fastholde og udvikle eksisterende erhvervsområder	Vi vil understøtte erhvervsudviklingen og fremme klimavenligt erhverv	Vi vil fremme kultur- og naturturisme

Natur, Biodiversitet og Landbrug

Gennem dialog med landbrugserhvervet vil vi understøtte grøn omstilling og reduktion af klimagasudledning. Vi vil øge optaget af klimagasser ved at understøtte omlægning af lavbundslande og rejsning af skov. Vi vil sikre, at det sker således, at vi bevarer vores karakterstærke landskaber, skaber sammenhænge mellem vores naturområder, styrker biodiversiteten og opnår et renere vandmiljø. Erhvervets udviklingsmuligheder skal indgå i interesseafvejningen.

PLANPRINCIPPER		
Vi vil øge biodiversiteten og sammenhængen mellem vores naturområder	Vi vil øge optag og lagring af klimagasser i det åbne land	Vi vil understøtte reduktion af klimagasser fra landbruget

Grøn energi

Vi vil opstille solceller, solfangere og vindmøller i videst forsvarligt omfang. Det skal sikres, at de placeres hensigtsmæssigt, ved at vi først og fremmest afsøger placeringer i bysamfund og bebyggede miljøer, dernæst i det åbne land. Vi ønsker at påvirke natur- og landbrugsområder så lidt som muligt ved opsætning af grønne energianlæg.

PLANPRINCIPPER		
Vi vil sikre plads til lokal produktion af grøn varme	Vi vil prioritere og fremme solceller i det bebyggede miljø	Vi vil placere VE-anlæg bedst muligt i forhold til natur, landskab og naboer

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.

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. 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.

Byrum udgør en stor værdi både for dem der bor og besøger bymidterne. 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 på alle tider af døgnet.

De nye bymidter skaber samtidig udviklingsmuligheder og arbejdspladser i kommunen. I Fredensborg, Humlebæk, Nivå og Kokkedal skal udviklingsprojekterne i bymidterne bl.a. sikre et fortsat lokalt udbud af detailhandelsbutikker. Her tænkes nye funktioner ind i bymidterne, som kan understøtte bylivet og dermed også handlen.

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.

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.

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.

Målsætning Fredensborg Bymidte

Fredensborg bymidte skal udvikles til en levende, sammenhængende og grøn bymidte, der er en attraktiv ramme om borgernes hverdags-, handels- og fritidsliv. Byens og slottets historie skal forbindes, fremhæves og formidles i byens rum. En stærkere kobling mellem slot og by og mellem byens rum skal gøre bymidten til et endnu mere attraktivt sted at besøge og opholde sig for både borgere og turister.

Virkemidler Fredensborg Bymidte

- Ny formel ankomstplads til slottet med Frederiks d IVs bro, hvor Slotsgade møder Jernbanegade og Skipper Allé
- Ved omlægning af Jernbanegade etableres et nyt sammenhængende område omkring Kulturhuset Gl. Bio og Dr. Ingrid's anlæg, der giver nye muligheder for byliv og som styrker forbindelsen mellem slottet og byen.
- Styrkelse af det blågrønne dalstrøg ned gennem Langedammen og Bagerdammen med fokus på indretning af aktivitets- og opholdsmuligheder.
- Styrkelse af Jernbanegade som sammenhængende strækning/byrum fra Slotsgade til Helsingørsvej gennem omlægning, nyindretning og ensretning.
- Formidling af kulturarven ved etablering af oplevelsesruter og formidlingspunkter der forbinder og synliggør bymidtens, Slottets og Slotsparkens kulturhistorie.
- Kulturelle og kommunale tilbud styrkes i sammenhæng med kommercielle tilbud ved flytning af biblioteket i Jernbanegade fra 1. sal til gadeplan.

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.

Målsætning Humlebæk Bymidte

Humblebæk skal udvikles til en levende, sammenhængende og grøn kulturby. Bymidten skal udgøre en attraktiv, inviterende ramme om borgernes hverdags-, fritids-, og handelsliv. By- og landskabsrum skal strukturere bymidten og skabe en samlende identitet, hvor kunst og en grøn karakter er bærende elementer. En koncentration af nye og eksisterende tilbud, en stærkere kobling på tværs af banen og til den øvrige by skal gøre bymidten til et endnu mere attraktivt sted at besøge og opholde sig for borgere og besøgende.

Virkemidler Humlebæk Bymidte

- Kulturelle og kommunale tilbud udbygges med ny daginstitution og evt. nyt kulturhus/bibliotek som bylivsgenerator
- Eksisterende og nye by- og landskabsrum opgraderes med stationsområdet som det centrale samlingspunkt for tilbud i bymidten, der opleves fra begge sider af banen
- Forbedring af visuelle sammenhænge og forbindelser for cykler og gående på tværs af banen og til omgivelserne
- Omdannelse og fortætning af Humlebæk Centeret med boliger, butikker og andre kommercielle tilbud
- Generel udbygning af bymidtens boligudbud

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 naturng 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.

Målsætning Nivå Bymidte

Nivå Bymidte skal udvikles til en bæredygtig, tryk og levende bymidte. Bymidten skal bringe det sociale og biologiske liv sammen i en bymidte, der er attraktiv og relevant for alle generationer. Her skal være et levende bymiljø, hvor børn, unge, voksne og seniorer, såvel som flora og fauna tilsammen bidrager til det mangfoldige og dynamiske liv. De grønne kiler, byrummene og infrastrukturen skal skabe sammenhængskraft på tværs af bymidten. Der skal være plads til at man kan leve og færdes imellem bygningerne, hvor der opstår møder - både mellem mennesker, men også mellem mennesker og natur.

Virkemidler Nivå Bymidte

- Kommunal udbygning af ny skole, SFO, bibliotek og kulturhus, sportshal og svømmehal som bylivsgenerator.
- Anlæg af ny infrastruktur, der binder byen sammen.
- Anlæg af stationsforplads og centralt bystrøg med karakter af en blanding mellem gade og plads.
- Anlæg af grøn og rekreativ sports- og bynaturkile igennem bymidten med nye byrum og mødesteder.
- Privat byudvikling med nye boliger og butikker.

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.

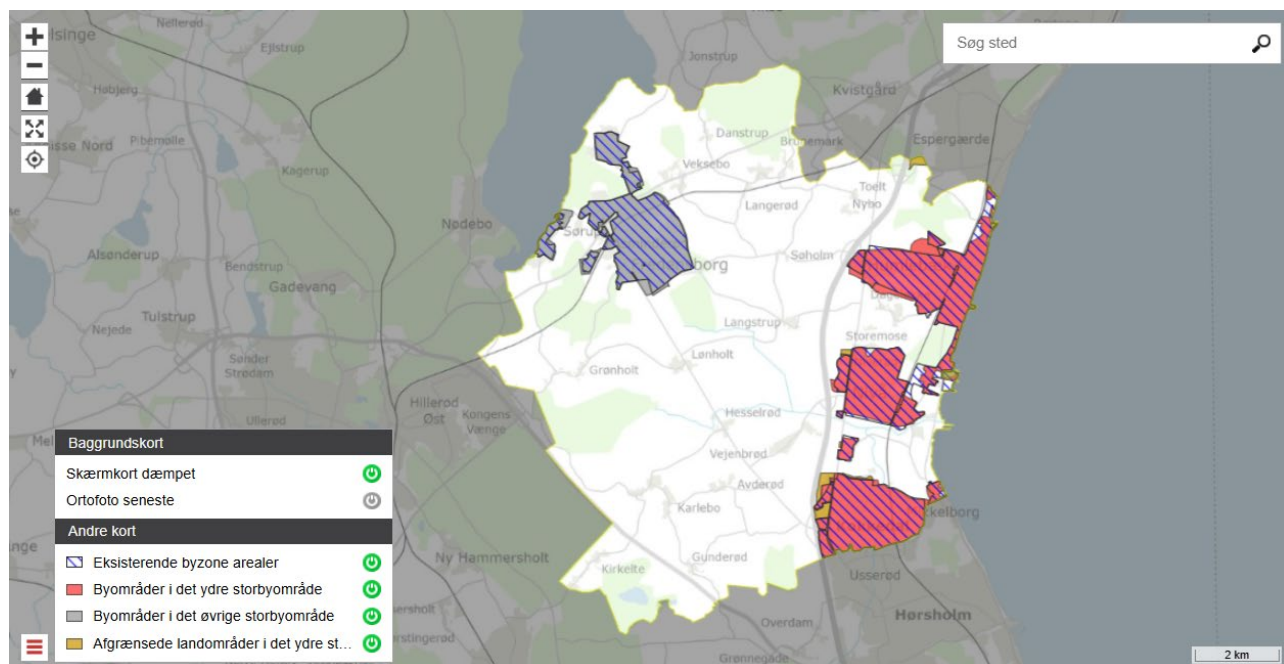
Landområdet – Et liv på landet med unikke muligheder for ro og rum

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

By & bolig

Byområderne

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 lokale serviceudbud og institutioner. Bysamfundene 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 hovedstadsområdets 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 kommunecenter 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 kommunecenteret.
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:
 - Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed.
 - Der tages hensyn til risikoen for oversvømmelse eller erosion fra havet.

- Der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer.
- Der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne.
- Offentligheden sikres adgang til kysten.

Se desuden afsnittet Det kystnære landområde for så vidt angår landzone.

3. 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 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.

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 kommunecentre 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. Kommuneplanen indeholder ikke ny byudvikling eller byomdannelse af regional betydning.

Kommunecentre

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

Byudvikling af lokal karakter

Ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med 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.

Kommuneplanen 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 orienterer sig naturligt mod København med kun ca. 35 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.

Befolkning

Befolkningstallet er de seneste 10 år steget med gennemsnitligt 250 borgere årligt, så der ved årsskiftet 2024/25 var ca. 42.200 borgere i kommunen. Frem mod 2036 forventes befolkningstallet at stige med ca. 1.100 borgere til omkring 43.300. Stigningen forventes at ske i Nivå, Kokkedal og til dels Humlebæk, mens befolkningstallet i Fredensborg og i landområdet forventes set uændret.

Byudvikling

Befolkningstilvæksten og deraf behovet for flere boliger øger efterspørgslen på arealer til nybyggeri i og omkring kommunens bysamfund. Det er dog ikke kun arealer til nye boliger, der er behov for. Flere borgere betyder også, at der bliver behov for arealer til udbygning af børneinstitutioner, plejehjem, infrastruktur, forsyningsanlæg mv.

Tilstrækkelige arealer til erhverv er samtidig en forudsætning for at kunne fastholde og videreudvikle kommunen som attraktiv for borgere og virksomheder. Virksomheder, butikker og liberalt erhverv skaber arbejdspladser og levende bysamfund. Samtidig kan lokale arbejdspladser medvirke til at mindske CO₂-udledningen fra transport og pendling.

Udfordringen er, at der kun er det areal til rådighed, som kommunen består af. Og der skal passes på de mange værdier, der er i form af landskaber, natur og kulturhistorie, så de ikke går tabt i byudviklingen. Ligesom der skal passe på klimaet og det skal sikres, at byudviklingen sker med så lille et klima- og CO₂-aftryk som muligt.

Mulighederne for byvækst er samtidig begrænset af den overordnede statslige planlægning for hovedstadsområdet (Fingerplanen 2019) og planlovens regler for byvækst. Derfor skal der i højere grad end tidligere ske en prioritering i anvendelsen af eksisterende byområder, og byggeri og byudvikling skal tænkes på nye måder, så der også i fremtiden er mulighed for at tilpasse byerne, i takt med at der bliver flere borgere, og ønsker og præferencer til byerne ændrer sig.

Boligudbygning

Befolkningstilvæksten i Fredensborg Kommune afspejles i nybyggeriet, hvor der de sidste 10 år er bygget ca. 110 nye boliger årligt. Det årlige antal svinger dog i perioden, som følge af konjunkturerne på boligmarkedet. I dag er der ca. 18.350 boliger i Fredensborg Kommune som fordeler sig på 35 % parcel-/stuehuse, 36 % række-, kæde- og dobbelthuse, 28 % etageboliger og 1 % øvrige.

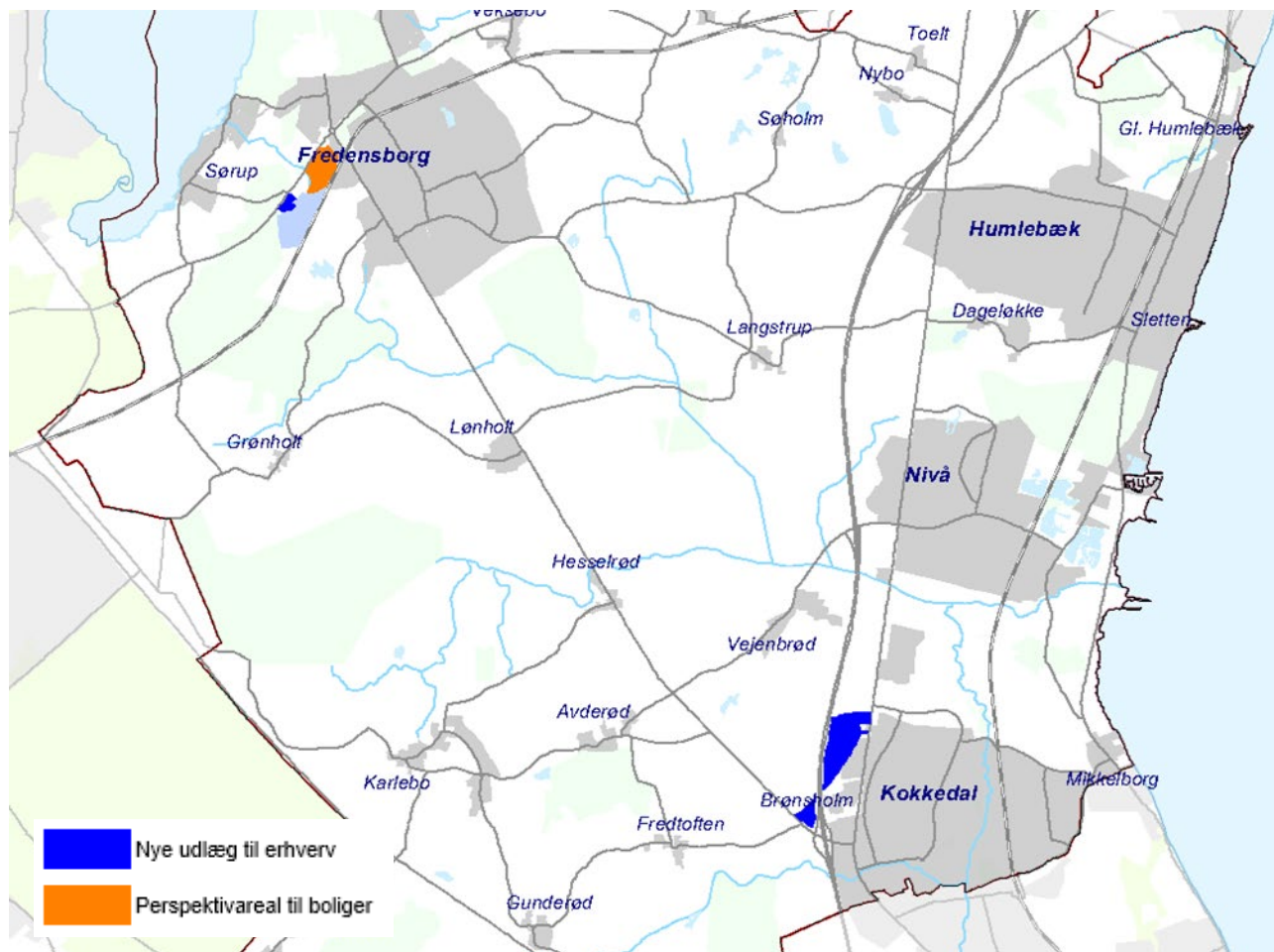
Ifølge kommunens boligprognose 2025-2036 forventes der de kommende 12 år at blive opført lidt over 1000 nye boliger. Det svarer til en vækst på ca. 90 boliger om året.

Det forventes, at der hovedsageligt bygges lejligheder og rækkehuse. Det er hovedsageligt nye boliger i bymidterne i Nivå og Humlebæk samt i den nye bymidte i Kokkedal på Cirkelhusgrunden, som vil drive boligtilvæksten i de kommende år. Derfor ses der også at være et markant lavt antal nye parcelhuse (33 stk.) i boligprognosen for de kommende 12 år.

Plejhjemsudbygning

I Fredensborg Kommune findes i dag seks kommunale plejehjem. Inden 2030 viser kommunens prognoser, at der er behov for yderligere et plejehjem. Kommuneplan 2025 indeholder flere områder der er udlagt til plejehjem. På Teglsø allé i Nivå er der i 2023 udarbejdet lokalplan, der giver mulighed for at der kan opføres et plejehjem eller friplejehjem her. I Kokkedal er der på Cirkelhusgrunden i 2022 udarbejdet lokalplan, der giver mulighed for at der kan opføres et plejehjem eller friplejehjem i forbindelse med en omdannelse af området. Desuden gives der i Kommuneplan 2025 mulighed for at der på Nivå Skole Nord kan planlægges for offentlige institutioner og plejehjem, når skolen på sigt fraflyttes.

Nye udlæg til byvækst



Boliger

Ejendommen Petersholm (Hillerødvej 3, Fredensborg) blev i Fredensborg Kommuneplan 2021 udlagt som perspektivareal, der ønskes inddraget til byvækst til boliger på sigt. Arealet fastholdes som sådan i Kommuneplan 2025, og Fredensborg Kommune ønsker at området udlægges til boliger inden for planperioden.

Kommuneplan 2025 udlægges ikke nye arealer til byvækst til boliger.

Erhverv

Kommuneplan 2025 fastlægger planramme for 2 nye erhvervsområder, begge i tilknytning til Kokkedal bysamfund. Arealerne ligger henholdsvis øst og vest for Helsingørsmotorvejen. Begge arealer ligger udenfor transportkorridoren og rummer ingen væsentlige landskabs- eller naturinteresser.

Generelt gælder, at mulighederne for byvækst øst for Helsingørmotorvejen er stærkt begrænsede og alene knytter sig til fingerplanens afgrænsede landområder i det ydre storbyområde. Med udlæg af nyt erhvervsområde Syd for Vandtårnsvej i Kokkedal, rammeområde KE 10, og det tidligere udlagte erhvervsområde Teglbuen ved Nivå i Kommuneplan 2021, rammeområde NE 06, er eksisterende muligheder for byvækst til erhverv givet med Fingerplan 2019 udtømt. Udlæg af nyt erhvervsområde Vest for Helsingørmotorvejen ved afkørsel 7 i Kokkedal, rammeområde KE 11, skal ses på denne baggrund.

Nyt erhvervsområde Syd for Vandtårnsvej i Kokkedal

Arealet øst for Helsingørmotorvejen er i Fredensborg Kommuneplan 2021 udlagt som område til tekniske anlæg, rammeområde KT 02. Med Kommuneplan 2025 udlægges området til erhverv, tekniske anlæg og forsyning, rammeområde KE 10. Området har et areal på 20 ha.

Arealet ligger i landzone og er i fingerplanen beliggende indenfor afgrænsede landområder i det ydre storbyområde.

Nyt erhvervsområde Vest for Helsingørmotorvejen ved afkørsel 7 i Kokkedal

Arealet vest for Helsingørmotorvejen er i Kommuneplan 2021 udlagt som rekreativt område til friluftsmål, LR 16. Med Kommuneplan 2025 udlægges den sydlige del af rammeområdet LR 16 til erhverv, tekniske anlæg og forsyning, rammeområde KE 11. Området har et areal på 3,7 ha.

Arealet ligger i landzone og er i fingerplanen beliggende i det øvrige hovedstadsområde.

Udvidelse af erhvervsområdet Kratbjerg

Udover de to nye erhvervsområder udvides det eksisterende erhvervsområde Kratbjerg i Fredensborg By, rammeområde FE 01, med 3 tilstødende ejendomme. De 3 ejendomme er Hillerødvejen 25 og 25A, Hillerødvejen 39A og Hillerødvejen 39B. På ejendommene drives i dag virksomhederne Orchidegartneriet og Fredensborg Campingcenter. De 3 ejendommene har et samlet areal på 2,1 ha.

Kratbjerg ligger i byzone og er et erhvervsområde i Fredensborg By med eget trinbræt til lokalbanen Lille Nord. De pågældende ejendomme som inddrages i erhvervsområdet Kratbjerg ligger i dag i landzone.

Behovsredegørelse for byvækst til erhverv

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 redegørelse med opgørelse af eksisterende restrummelighed og nettobehovet for arealer til erhverv fremgår af erhvervsanalyse i Fredensborg Kommune.

Den videre planlægning

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

Andre myndigheder

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

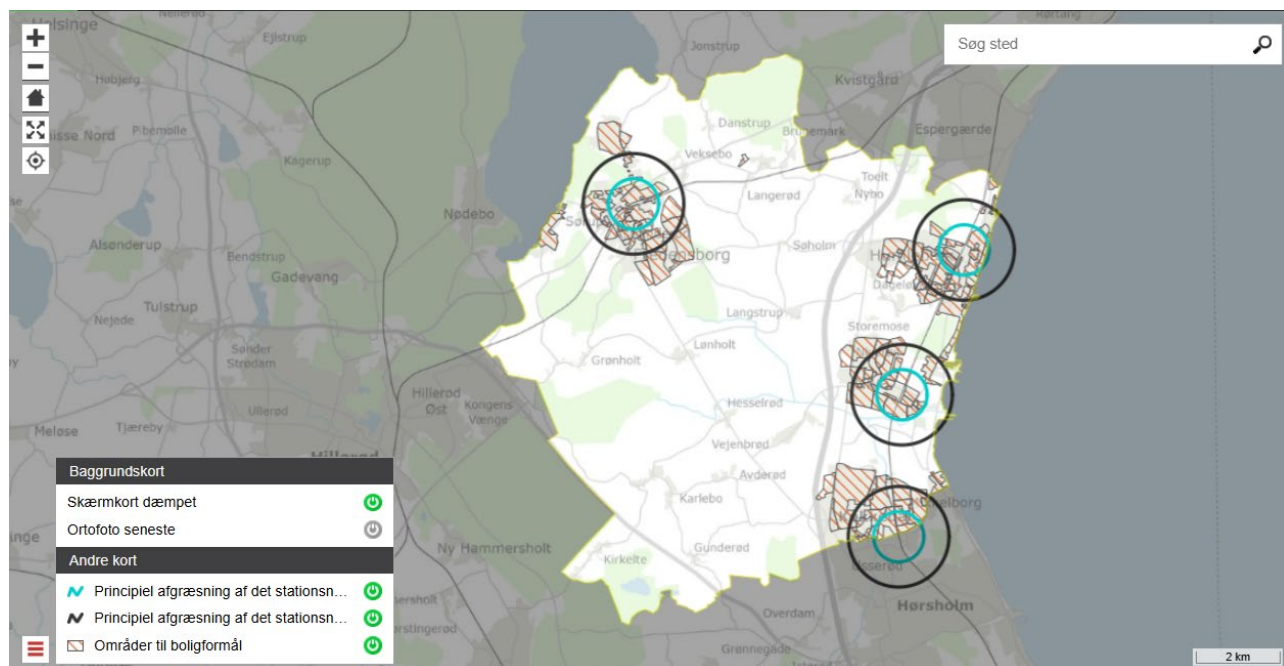
Fingerplan 2019 er som landsplandirektiv bindende for kommunen, og staten spiller dermed en meget direkte rolle i afgrænsningen af byområdet.

Lovgrundlag

Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 1, og stk. 6

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 harmoniserer 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 fremgår af retningslinjekortet.

Nye boligområder

1. Nye boligområder skal placeres og indrettes, så der er let adgang for alle borgere til daglige gøremål, i form af indkøb, adgang til skole og dagtilbud og andre offentlige tilbud, adgang til grønne områder og rekreative faciliteter, gang-/cykelstier, cykelparkering samt kollektiv trafik.
2. 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 og friarealerne disponeres og indrettes under hensyntagen til særlige landskabelige eller biologiske værdier i området.
 - 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.

Se også retningslinjer for friarealer/ grønne friarealer samt generelle rammer for friarealer. Se endvidere retningslinjer for terrænregulering i byzone.

3. Ved planlægning af nye boligområder skal der indledningsvis redegøres for områdets potentialer for genanvendelse og transformation af såvel bygninger som byggematerialer.
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.

Stationsnære områder

1. 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.

Bofællesskaber og senioregnede boliger

1. 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.

Generelle samfundstendenser peger på, at den klassiske kernefamilie, suppleres med nye familiekonstellationer med forskellige plads- og funktionsbehov. Flere ældre borger og det at befolkningen generelt lever længere, stiller tilsvarende nye krav til boligerne, hvor flere søger mindre og overskuelige boliger eller samværet i bofællesskaber. Ligesom der ses en stigning i antallet af personer, der ønsker at bo alene, hvilket også forudsætter nye boligformer/mindre boliger.

Muligheden for fortsat at kunne tiltrække unge familier skal kunne imødekommes med familievenlige boliger. En del af disse boliger kan tilvejebringes ved at nye etageboliger og rækkehuse opføres, så de er attraktive valg for seniorer, der i dag bor i parcelhus. Dermed kan der frigøres flere parcelhuse til børnefamilier.

Retningslinjerne skal være med til at sikre, at der er et varieret boligudbud der matcher forskellige aldersgrupper og livssituationer.

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 klimaet og folkesundheden.

Fortætning af byområder

Ud fra et bæredygtighedshensyn bør boligudbygning af bysamfundene ske ved fortætning og i mindre grad ved udvidelse.

En koncentration af boliger og byfunktioner understøtter en mere grøn mobilitet, da det bliver et reelt alternativ at benytte cyklen eller gå fremfor bilen, ligesom det giver en nemmere hverdag at bo tæt på indkøb og adgang til skole, dagtilbud og andre offentlige funktioner.

Fortætning skal dog ske med omtanke for byernes og lokalområdernes særlige identitet og kendetegn, samt at det ikke går ud over byernes grønne åndeholder. Der skal være fokus på, at sikre plads til mere biodiversitet, grønne forbindelser og klimatilpasning i boligudbygningen.

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 single boliger.

Genanvendelse

Bevaring og omdannelse af eksisterende byggeri er sammen med genanvendelse af byggematerialer, som f.ek.s tegl og beton, et redskab til at begrænse ressourceforbruget og dermed CO₂-udledningen. Ved byggeri og byudvikling skal der derfor have øget fokus på at bevare og omdanne eksisterende bygninger, ligesom byggematerialer fra nedrivning, skal søges genanvendt lokalt.

Den videre planlægning

Den mere detaljerede planlægning i forhold til at sikre miljø og bæredygtighedshensyn i byggeri og arealdisponeringen, herunder byggematerialer, placering af boliger og sammenhænge med omkringliggende bebyggelser mv. sker i lokalplanlægningen.

Andre myndigheder

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

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

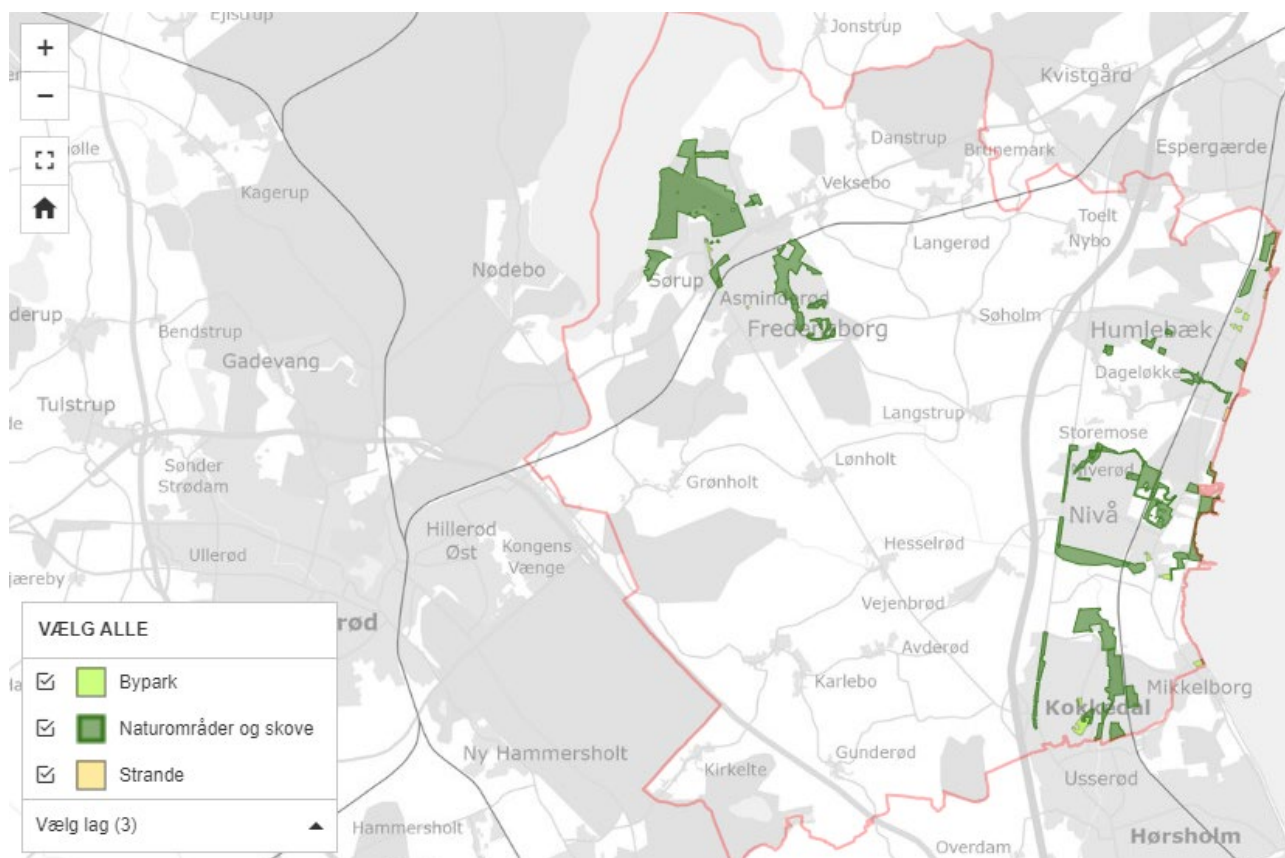
Lovgrundlag

Retningslinjerne for områder til boliger er fastsat i medfør af planloven, herunder § 15, stk. 2.

Grønne byer

Kommunens fire bysamfund ligger omgivet af rekreative landskaber, søer, skov og kyst. Grønne strøg trækker naturen ind i byerne og sammen med offentlige parker og små grønne områder dannes en overordnet grøn struktur i og omkring byerne.

Grønne friarealer helt tæt på den enkelte bolig er med til at skabe attraktive boligområder for både beboere og forbipasserende. Samtidig giver grønne friarealer mulighed for at styrke naturindholdet og biodiversiteten i byerne.



Bynære grønne områder

1. De bynære grønne områder fremgår af retningslinjekortet og er inddelt i følgende kategorier:
 - Byparker
 - Naturprægede grønne områder og skove
 - Strande.
2. Det skal tilstræbes, at der maksimalt er en afstand på 400 meter fra kommunens boligområder til et af byens grønne områder.
3. Fodgængere, cyklister og motionister skal i videst muligt omfang have let og sikker adgang til de bynære grønne områder.
4. I planlægningen og driften af de bynære grønne områder skal der anvendes hjemmehørende arter og arbejdes for størst mulig variation og mangfoldighed i plante- og dyreliv. Dette gælder dog ikke eksisterende parkanlæg, der er anlagt efter andre principper.
5. Overgangen til tilstødende områder markeres altovervejende med levende hegn eller frit indkig.

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

Friarealer

1. Ved planlægning for nye bolig-, erhvervs- eller skoleområder skal der som minimum anlægges friareal svarende til normen som den er fastsat og beskrevet i de generelle rammer for friareal.
2. Friarealer skal indgå som et integreret og strukturerende element i disponering og udformning af byggeriet.
3. Eksisterende træer og beplantning, som har stor biologisk eller arkitektonisk værdi, skal bevares og indgå i den fremtidige struktur og disponering af friarealer og byggeri.
4. Friarealerne skal placeres og indrettes så de indbyder til ophold, bevægelse og rekreative aktiviteter.
5. Der skal indarbejdes bestemmelser i lokalplaner om artssammensætning, plantestørrelser samt jordvolumen af plantehuller som sikrer god vækst.

Grønne friarealer

1. Ved planlægning for nye bolig- og erhvervsområder skal en del af friarealet anlægges som grønt friareal i et omfang svarende til begrønningsprocenten, som den er fastsat og beskrevet i de generelle rammer.
2. Det skal tilstræbes, at der skabes fysisk sammenhæng mellem de grønne friarealer til boliger og byens øvrige grønne områder.
3. Beplantningen af grønne friarealer skal indeholde en variation af træer, buske, stauder og græsser.
4. På grønne friarealer skal det tilstræbes at anvende hjemmehørende arter, der fremmer biodiversiteten, og der skal i videst muligt omfang vælges allergivenlige arter, med begrænset pollenproduktion.
5. LAR-anlæg og blå flader med vand skal om muligt indpasses i de grønne friarealer for at understøtte biodiversitet med et varieret plante- og dyreliv.
6. Forhaver og kantzoner ved tæt lav og etagebyggeri skal beplantes i et omfang, så de bidrager til at skabe en grøn karakter for de omkringliggende arealer.

Grønne veje og parkeringsarealer

1. Ved planlægning for bolig- og erhvervsområder skal der langs lokalveje og privat fælles veje etableres et sammenhængende forløb af træer i mindst én vejside.
2. Parkeringsarealer på terræn ved boliger og institutioner skal indrettes med plantebede til træer med levende bunddække svarende til minimum hver femte parkeringsplads. Plantebedene skal anlægges jævnt fordelt over det samlede parkeringsareal.
3. Parkeringsarealer på terræn ved erhverv og detailhandel skal indrettes med plantebede til træer med levende bunddække svarende til minimum hver tiende parkeringsplads. Plantebedene skal anlægges jævnt fordelt over det samlede parkeringsareal.
4. Plantebede til træer, buske, stauder og lignende skal ved lokalplanlægning sikres et jordvolumen som sikrer god vækst.

Redegørelse Grønne byer

Grønne områder

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 plante- og dyreliv, kulturspor mv.

Håndtering af overfladevand i forbindelse med ekstreme regnhændelser er en udfordring, som kun bliver større i de kommende år. Grønne områder og friarealer i tilknytning til boligbebyggelse har stor betydning for en bæredygtig afvanding. Ved at indtænke afvandringsløsninger, som kan tilbageholde, øge fordampningen eller sikre nedsivning af vandet lokalt, mindskes afledningen af overfladevand til afløbssystemet. Samtidig kan nye vandelementer bidrage til oplevelseskvaliteten i byens grønne områder, og det kan være en måde at forbedre mikroklimaet ved stigende temperaturer. 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.

Grønne friarealer, veje og parkeringspladser

De kommende års planlægning vil fokusere på fortætning og omdannelse inden for den eksisterende by. Det er vigtigt, at det kommer til at ske med omtanke for bysamfundenes særlige identitet og kendetegn samtidig med at der sikres kvalitet både i og imellem bygningerne.

Retningslinjerne skal sikre, at der ved lokalplanlægning sikres plads til grønne friarealer med en indholdsmæssig kvalitet i form af varieret beplantning med træer, buske, stauder og græsser. De grønne friarealer skal fungere som grønne elementer, der understøtter levesteder for planter og dyr, samtidig med at friarealerne indbyder til fællesskab, ophold, bevægelse og leg.

Mere naturprægede beplantninger med hjemmehørende plantearter og alsidige voksesteder kan både tilbyde bedre levesteder for dyr og i højere grad klare sig uden en krævende plejeindsats. Derfor er det hensigtsmæssigt også at arbejde efter principperne i Vild med Vilje, når der skal anlægges nye grønne friarealer.

Grønne friarealer skal i videst muligt omfang skabe forbindelser eller "trædesten" til kommunens øvrige grønne struktur for at øge spredningsmulighed for flora og fauna og styrke biodiversiteten. Det kan også ske ved beplantning langs veje og stier, herunder i tilknytning til skybrudstiltag, og ved etablering af lokale grønne anlæg og begrønnede facader og kantzoner.

Andre myndigheder

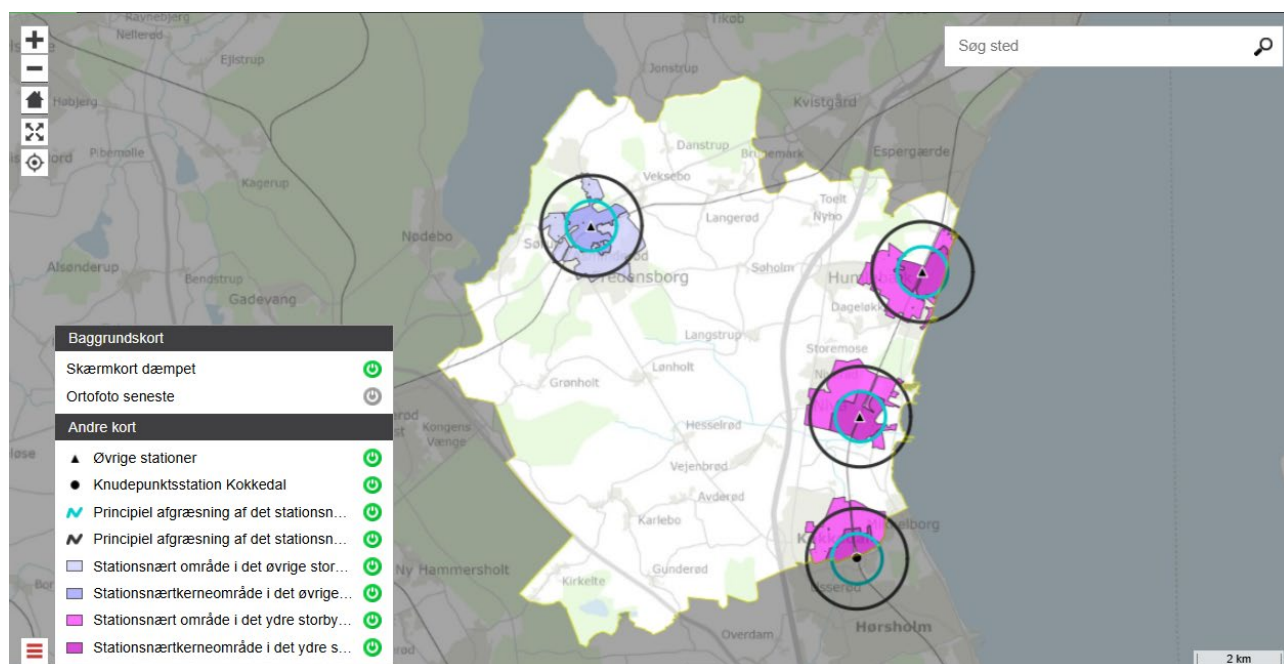
Miljøstyrelsen vejleder kommuner, borgere og virksomheder i arbejdet med klimatilpasning. Vejledning og information kan tilgås via linket [klimatilpasning.dk](https://www.klimatilpasning.dk).

Lovgrundlag

Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 12. giver mulighed for at optage bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder bl.a. hegnsforhold, naturforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt.

Stationsnærhed

I Fredensborg Kommune findes en station i hver af de fire hovedbyer. For hver af de 3 kystfingerbyer 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 ikke i det overordnede banenet og er derfor som udgangspunkt ikke omfattet af fingerplanens regler for stationsnære områder. Fredensborg Kommune ønsker imidlertid, at stationsnærhedsprincippet som udgangspunkt også skal anvendes som planlægningsprincip i Fredensborg by og der er derfor i lighed med kystfingerbyerne udpeget stationsnære områder og stationsnære kerneområder omkring Fredensborg Station.



Stationsnære kerneområder og stationsnære områder

Afgrænsning af de stationsnære områder fremgår af retningslinjekortet.

1. 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

1. 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.
2. 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.

3. Stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.
4. Større byfunktioner af regional karakter skal fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktstationen Kokkedal.

Stationsnærhed – Lokalbanen

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

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 trafikikkerhedsmæssige 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 knudepunktsstationerne.

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

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

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 transport service til og fra stationen, firmacykelordninger til og fra stationen mv.

Der kan dog uden videre planlægges for større kontorbyggeri over 1.500 etagemeter i det stationsnære område i større afstand fra stationerne end de 600 m, såfremt 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 lokalisering 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.

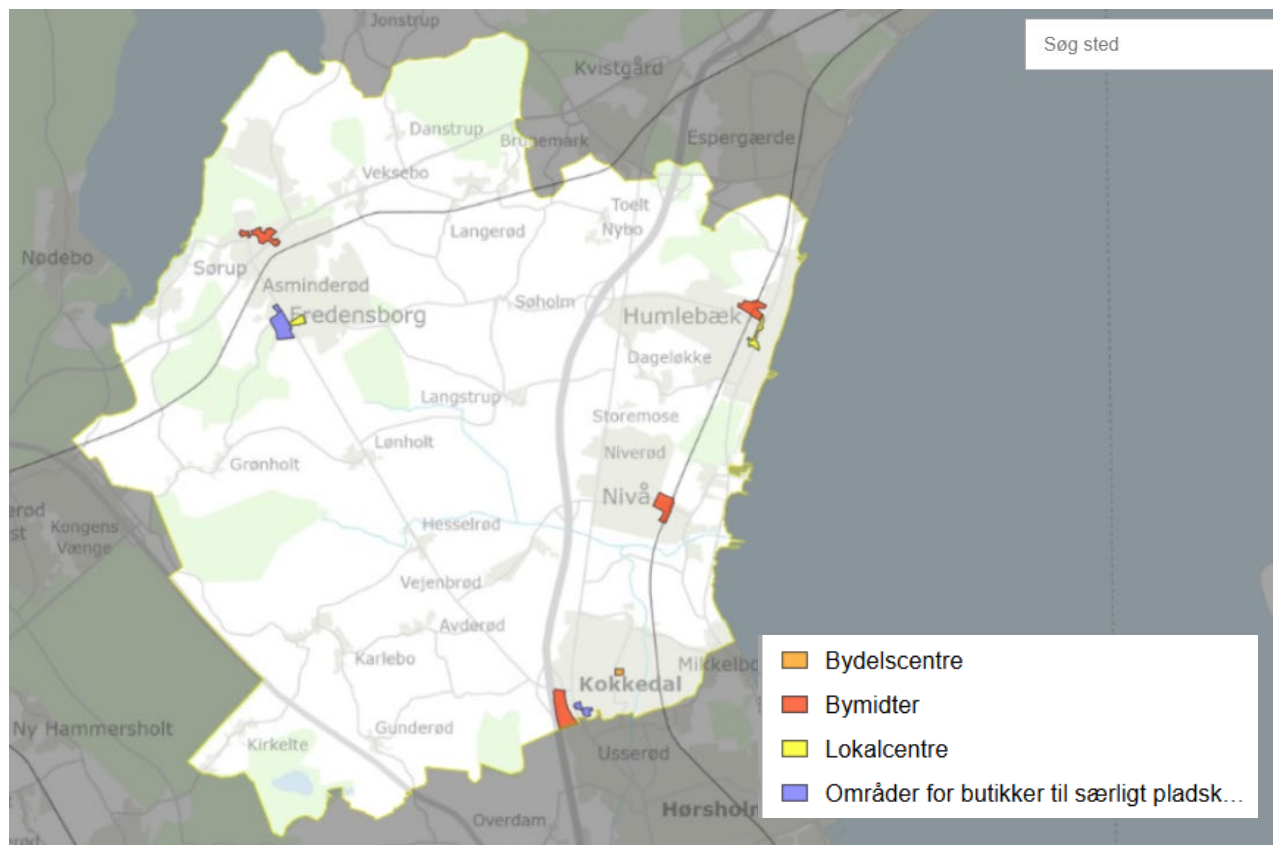
Lovgrundlag

Planloven

Fingerplan 2019

Bymidterne

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.



Strategisk planlægning for bymidter

Afgrænsningen af den strategiske planlægning for bymidter fremgår af retningslinjekortet.

1. Strategiske planlægning for bymidter omfatter Fredensborg, Humlebæk og Nivå.

Fredensborg bymidte

1. By- og landskabsrum skal sikre visuelle og fysiske sammenhænge, en grøn karakter, forskelligartede aktivitets- og opholdsmuligheder og understøtte kulturarven.
2. Langs Jernbanegade, Store torv og Lille Torv skal eksisterende og nyt byggeri disponeres med udadvendte funktioner og åbne facader i gadeplan, så de bidrager til bylivet.
3. Ny bebyggelse og omdannelse af bebyggelse skal tilpasses den oprindelige skala, struktur og byarkitektoniske sammenhæng, som den afspejles i kulturmiljøbeskrivelsen (link).
4. Bymidstens historiske gader og bygninger skal bevares og oplevelsesmæssigt knyttes sammen med Slottet og Slotsparken.
5. Detailhandel koncentrerer omkring Jernbanegade (nord for Helsingørsvej).

Humblebæk bymidte

1. By- og landskabsrum skal sikre visuelle og funktionelle sammenhænge, forskelligartede aktivitets- og opholdsmuligheder og understøtte kulturarven øst for banen.
2. By- og landskabsrum skal sikres et grønt udtryk med fokus på artsdiversitet, høj biologisk kvalitet og sammenhængende grønne forbindelser.
3. Nye og eksisterende tilbud, både i byrum og byggeri, disponeres kompakt, så der opstår synlighed og synergier mellem aktiviteter.
4. Offentlige funktioner skal placeres, så de bidrager til livet i bymidten.
5. Langs primære offentlige byrum skal byggeri disponeres med udadvendte funktioner og åbne facader i stueetagen, så de bidrager til livet imellem bygningerne.
6. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende skala, struktur og byarkitektoniske sammenhæng, herunder kulturhistoriske værdier som beskrevet i kulturmiljøbeskrivelsen ([link](#)).
7. Nye boliger skal appellere til borgere i forskellige livsfaser med behov for få eller flere kvadratmeter.

Nivå bymidte

1. Ny infrastruktur skal planlægges med henblik på at de omkringliggende områder bindes sammen med bymidten. Herunder skal et klart netværk af bygader og stisystemer sikre byrumshierarki og skabe trygge forbindelser for bløde trafikanter.
2. By- og landskabsrum skal sikre et levende og trygt bymiljø, hvor det sociale og biologiske liv bringes sammen og er attraktivt og relevant for alle.
3. Offentlige funktioner skal placeres og disponeres, så de bliver folkelige samlingspunkter i bymidten. Funktioner skal organiseres, så der skabes synergi og liv på kryds og tværs af de forskellige bygninger og byrum.
4. Nye boliger skal appellere til borgere i forskellige livsfaser og have fællesskabsfremmende funktioner.
5. Nye offentlige funktioner, boliger og butikker skal arkitektonisk relatere sig Nivås kulturhistorie som teglværksby og give plads til nyfortolkninger i brugen af tegl og træ. Bygningerne skal have udadvendte og socialt orienterede kantzoner og udearealer, der bidrager til byliv og tryghed.

Redegørelse Bymidterne

Strategisk planlægning for bymidter

Planloven stiller pr. 1. januar 2024 krav om at der i kommuneplanen skal gennemføres strategisk planlægning for bymidter i de mellemstore byer (mellem 4.000 og 20.000 indbyggere). For Fredensborg Kommune gælder kravet byerne Fredensborg, Humlebæk og Nivå. Fredensborg Kommune har dog allerede inden det blev et krav i planloven arbejdet med strategisk planlægning for udvikling af kommunens byområder og bymidter.

Startskuddet blev for alvor taget i april 2016 hvor Byrådet vedtager planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune "En kommune – fem unikke steder" 2015-2020. Strategien sætter fokus på udviklingen i

kommunens fire byområder og landområdet med udgangspunkt i hver deres særlige identitet og kendetegn. Med strategien formuleres overordnede visioner for byernes og landområdets udvikling samt for konkrete udviklingsprojekter og indsatser. Planstrategien bliver til i dialog og proces med borgere, foreninger, organisationer og erhvervsliv, hvor der i foråret 2015 afholdes fem større bymøder i Fredensborg, Humlebæk, Nivå, Kokkedal og Karlebo Landsby. I alt deltager op mod 2000 borgere og interessenter. Forud for bymøderne er der arbejdet målrettet med at engagere lokalsamfundene via interview og andre aktiviteter, der har givet input til strategien.

Med afsæt i planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune er der udarbejdet strategiske udviklingsplaner for Fredensborg by "Den grønne Slotsby", Humlebæk Bymidte og Nivå Bymidte. De strategiske udviklingsplaner er efterfølgende udmøntet i kommuneplanens rammer og i lokalplaner for bymidterne. Ligeledes følger Planstrategi 2032 op med nye indsatser for udvikling af bymidterne.

Den strategiske planlægning for bymidter omfatter udviklingsplanernes afgrænsning af bymidter i Fredensborg, Humlebæk og Nivå. Udviklingsplanerne udgør samtidig udgangspunktet for den strategiske planlægning for bymidter.

Målsætninger og virkemidler for udvikling af Fredensborg, Humlebæk og Nivå bymidter fremgår af kommuneplanens Vision, Én kommune – fem unikke steder.

Fredensborg bymidte

Bymidten omfatter et areal der dækker det meste af den historiske bykerne. Bymidten gennemskæres af Jernbanegade, der løber fra Stationsvej, hvor stationen er placeret, til Slotsgade, som munder ud i slotspladsen og Fredensborg Slot.

Bymidten i dag

Fredensborg Slot er historisk set byens udgangspunkt og Fredensborg by er vokset op omkring slottet. Bykernens kulturmiljø med de mange fredede bygninger, de historiske rammer og sammenhængen med Fredensborg Slot og slotspark giver byen og bymidten sin helt unikke identitet, der hvert år besøges af tusindvis af turister. Som den eneste af kommunens fire byer har bymidten i Fredensborg en egentlig købstadskarakter, hvor den midterste del af Jernbanegade historisk har dannet ramme for detailhandel og det klassiske byliv.

Men livet i bymidten er udfordret af bl.a. færre offentlige funktioner (herunder lukning af rådhuset) og ændrede handelsmønstre, der har medvirket til at skabe tomme butikslokaler i Jernbanegade. På trods af de mange turister i byen, er der kun få besøgende der benytter sig af bymidtens forskellige tilbud.

Jernbanegade forbinder fysisk tre af bymidtens helt primære funktioner: slottet, gågaden og stationen – dog uden at disse opleves som sammenhængende. Bymidten historiske struktur er sløret gennem tiden og bymidten fremstår derfor opsplittet, ligesom centrale grønne træk fremstår usammenhængende. Det skyldes ikke mindst en "moderne" byplan vedtaget i 1964, som medførte gadegennembrud nord om Jernbanegade med større parkeringsarealer, nedrivning af historisk bebyggelse hvor biblioteket i dag ligger, samt gradvis jordopfyld som har sløret Langedammen og Bagerdammens karakteristiske grønne dalstrøg.

Bymidten i fremtiden

Byrådet har vedtaget en strategiske helhedsplanplan for udvikling af Fredensborg Bymidte 2017-2024 "Den Grønne Slotsby". Helhedsplanen sætter de overordnede, strategiske retningslinjer for udviklingen af Fredensborg bymidte og udpeger en række konkrete delprojekter.

Det strategiske hovedgreb bygger på at skabe et nyt fysisk netværk og en sammenhængende bymidte, som dels bidrager til en stærkere kobling mellem slot og bymidte, herunder Jernbanegade med detailhandel og pladsdannelser, dels tilfører et grønt og rekreativt bevægelses- og aktivitetsforløb i det eksisterende dalstrøg Langedammen og Bagerdammen.

Ved at forene kulturarven med byliv og ved at skabe forbindelser og rum, som tilsammen løfter potentialerne for oplevelser, handel, turisme, kultur og aktiviteter, skal slotsbyen løftes ind i fremtiden som en attraktiv bymidte, hvor bylivet ikke kun er baseret på detailhandel.

Som et led i realiseringen af den strategiske helhedsplan "Den Grønne Slots-by", er der i 2022 etableret et nyt amfiteater i Langedammen. Amfiteatret er etableret i forbindelse med Kulturhuset Gl. Bio og er et centralt element i at styrke det grønne dalstrøg gennem Langedammen og Bagerdammen med aktivitets- og opholdsmuligheder. Udover at amfiteatret fungerer som scene, fungerer det også som adgangsforbindelse mellem terrænet ved kulturhuset og Langedammen, ligesom der opnås større visuel forbindelse.

Den strategiske helhedsplan for Fredensborg Bymidte 2017-2024 "Den Grønne Slotsby" kan ses på kommunen hjemmeside.

Processen

Den strategiske helhedsplan for Fredensborg bymidte 2017-2024 "Den Grønne Slotsby" er resultatet af en længere inddragelsesproces.

Fra 2012-2015 havde alle borgere i Fredensborg mulighed for at byde ind med viden og idéer i forbindelse med borgermøder og events eller ved at deltage som byambassadører i forarbejdet til en bymidtekonkurrence og siden til Planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune "En kommune – fem unikke steder" 2015-2020. Strategien sætter særligt fokus på byudviklingen i kommunens fire bysamfund. For Fredensborg bys vedkommende under overskriften: "Fredensborg – Grøn slotsby rig på oplevelser".

I 2014-15 blev en bymidtekonkurrence for Fredensborg bymidten gennemført. Med afsæt i vinderforslaget blev der i 2016-2017 udarbejdet en strategisk helhedsplan for Fredensborg bymidte 2017-2024 "Den Grønne Slotsby".

I perioden 2017-18 blev der gennemført et borgerinddragelsesforløb med afholdelse af fire workshops for tre arbejdsgrupper med hver deres fokus på videreudvikling af konkrete delprojekter i helhedsplanen. Formålet var at skabe et bredt medejerskab til projektet og få borgernes input til funktioner, aktiviteter og udtryk for de tre konkrete delprojekter. Alle borgere i Fredensborg blev inviteret til at deltage i forløbet og arbejdsgrupperne blev bredt sammensat af børnefamilier og ældre, foreninger og erhvervsdrivende. Resultatet af processen blev opsamlet i et værdiprogram og konkret udmøntet i både et dispositionsforslag og en ny lokalplan for Fredensborg bymidte. I denne del af processen blev der yderligere afholdt 3 åbne borgermøder.

Humblebæk Bymidte

Humblebæk bymidte omfatter et areal, der strækker sig på tværs af kystbanen. Afgrænsningen af bymidten betyder ikke, at der ønskes forandringer inden for hele området, men at den udvikling der planlægges for, sker med blik for en samlet landskabelig, byarkitektonisk og funktionel helhed af bymidten, hvor fokus på synergier, byliv og en særegen identitet er central.

Bymidten i dag

Bymidten har i dag et varieret udbud af både kommercielle og offentlige tilbud. Der er liv, virkelyst og aktivitet i bymidten, som er central for livet i Humlebæk. Borgere har deres hverdagsgøremål i området og turister og besøgende strømmer fra stationen til Louisiana, Aarstiderne og Krogerup Højskole.

Stationen på kystbanen udgør bymidtens centrale element, men banen skaber samtidig en vis fysisk og mental barriere for sammenhængen mellem den vestlige og østlige del af bymidten. To sider, der strukturelt og byarkitektonisk har store forskelle, men også fællestræk. På begge sider fremstår det byggede miljø i en homogen skala med byggeri i en til fire etager og der er mange grønne arealer og store træer.

Kulturhistorisk har bymidten øst for banen sin oprindelse i 1950'erne og er med sine karakteristiske bygninger og strukturer udpeget som et samlet kulturmiljø. Selve stationsbygningen og de to umiddelbart tilstødende bygninger er bevaringsværdige. Den del af bymidten som ligger vest for banen har sin oprindelse omkring 1970'erne med et bycenter i en etage og en omkringliggende infrastruktur, som primært er tilpasset bilisme.

Bymidten i fremtiden

Byrådet har vedtaget en strategiske helhedsplanplan for udvikling af Humlebæk Bymidte ". Helhedsplanen sætter de overordnede, strategiske retningslinjer for udviklingen af Humlebæk bymidte. Humlebæks eksisterende kvaliteter og karakteristika udgør afsættet for helhedsplanens strategier, greb og koncepter.

Visionen er at skabe en mere attraktiv og levende bymidte med en lokalt forankret identitet. I visionen samles udadvendte funktioner omkring de centrale arealer ved stationen og fortætningen, primært boliger, foreslås i en Humlebæk-skala langs en rygrad af nye inviterende byrum. Der er fokus på at skabe bedre forbindelse for gående og biltrafik til de nye boliger i den nye og mere kompakte del af bymidten ledes i parkeringskælder.

Den strategiske helhedsplan for Humlebæk Bymidte kan ses på kommunens hjemmeside.

Processen

Den strategiske helhedsplan for Humlebæk bymidte er resultatet af en længere inddragelsesproces.

I 2015 havde alle borgere i Fredensborg Kommune mulighed for at byde ind med viden og idéer i forbindelse med borgermøder og events i forbindelse med forarbejdet til Planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune "En kommune – fem unikke steder" 2015-2020. Strategien sætter særligt fokus på byudviklingen i kommunens fire bysamfund. For Humlebæks vedkommende under overskriften: "Humlebæk – Levende kulturby ved vandet".

I 2017 besluttede Byrådet at igangsætte arbejdet med en helhedsorienteret udvikling af Humlebæk Bymidte. Byrådet igangsætter i maj 2018, som den indledende fase, udarbejdelse af et visionsoplæg.

Visionsoplægget blev til i dialog og proces med borgere, grundejere og andre aktører i løbet af efteråret 2018, hvor der blive afholdt en visionsworkshop og en lang række dialogmøder. Visionen samler op på de mange input fra inddragelsesprocessen

Visionsoplægget dannede afsæt for udarbejdelse af den strategiske helhedsplan for Humlebæk Bymidte som vedtages af Byrådet i efteråret 2021. Den strategiske helhedsplan er udarbejdet gennem en dialogbåret proces i to faser af byplanlæggere, arkitekter og andre fagpersoner, private investorer, lokale erhvervsdrivende og borgere. I 1. fase udarbejdes et strategisk hovedgreb. Helhedsgrebet er udarbejdet i tæt samspil med kerneinteressenterne, kulturbærerne, borgere og grundejerne i Humlebæk. Helhedsgrebet testes gennem tre forskellige fortætningsscenarier - small, medium og large. Med til scenarierne følger økonomiske modeller for realiserbarhed og en trafikanalyse. 1. fase resulterer i en politisk beslutning om at mediumscenariet skal danne grundlag for en yderligere kvalificering af planen i en 2. fase. Projektteamet har sammen med Fredensborg Kommune løbende præsenteret ideer og fået feedback fra kerneinteressenterne, kulturbærerne, borgere og grundejerne. Efter den endelige vedtagelse af udviklingsplanen igangsætter ejerne af Humlebæk Center udarbejdelse af bebyggelsesplanen på Humlebæk Centerets arealer.

Resultatet af processen er konkret udmøntet i en ny lokalplan (H115) for realisering af 1. etape af den strategiske helhedsplan, som bl.a. omfatter det nuværende Humlebæk Center.

I årrækken 2021-2023 er der i forbindelse med udviklingsplanen afholdt decentrale workshops og byvandring med forskellige interessenter og der er afholdt flere centrale borgermøder.

Nivå Bymidte

Den strategiske planlægning omfatter udviklingsplanens afgrænsning af Nivå Bymidte.

Bymidten omfatter den vestlige del af Nivå Center, Nivå bibliotek, Nivå Skole Syd, NKK-hallen samt Byparken og to ejendomme sydøst for skolen. Bymidten afgrænses af Niverødvej mod syd, jernbanen mod øst, Nivåvej mod nord og boligområderne vest for byparken.

Bymidten i dag

Nivå Bymidte blev planlagt i slutningen af 1970'erne efter samtidens byudviklingsidealer. Med Helsingørmotorvejens udvidelse til Kvistgård i 1974, blev Nivå og Niverød et nyt attraktivt område og i løbet af en kort årrække mangedoblede indbyggertallene i de to byer. Den tidligere Nivå Centralskole blev udbygget til en dobbelt så stor skole, NKK-hallen blev opført og Nivå Center blev planlagt. I starten af 1980'erne blev Nivå Center opført med små butiksenheder og et samlende torv og bibliotek. Rigelig med parkeringspladser og store flade græsarealer blev prioriteret.

Nivå Centeret har over en årrække været præget af butiksdød, og områdets store flade græsarealer, udefinerede byrum og mørke stier har været oplevet som uvedkommende og utrygge. I forbindelse med byggeopstart af Fremtidens Nivå Bymidte, blev Nivå Skole Syd og Nivå Centeret i 2024 nedrevet.

Bymidten i fremtiden

Byrådet vedtog i 2020 en strategisk helhedsplan for udvikling af Nivå Bymidte "Fremtidens Nivå Bymidte – Tættere på!". Helhedsplanen satte den overordnede strategiske retning for udviklingen af Nivå bymidte. Siden da er der blevet vedtaget 2 lokalplaner (N107 - Etape 1 og N110 – Etape 2) for bymidten, et anlægs- og kvalitetsprogram for infrastruktur, byrum og grønne kiler, samt et kvalitetsprogram for realiseringen af byggefelter, bygnings- og byrumsprojekter.

De bærende principper i helhedsplanen består af at skabe synergi og samspil mellem de kommende offentlige funktioner under Generationernes Hus, byens borgere og handelslivet. Boligområderne, der i dag omkranser bymidten 'flytter ind' i området, er med til at befolke og skabe byliv. Samtidig intensiveres bymidten med flere funktioner og bylivet koncentrerer på et mindre areal end i dag. Bylivet vil i fremtiden foregå i byrummene og ikke inde i et center, som det gør i dag.

I fremtiden vil der også være boliger i bymidten. Boligerne vil blive opført til forskellige målgrupper. Bymidten bliver en ny type forstads-bymidte, med bygninger i maks. fire etager, og med fortsat gode muligheder for at ankomme og parkere bilen, samtidig med at mulighederne for brug af bæredygtige transportformer underbygges og forbedres. Nivå Bymidte bliver på den måde en løftestang for en fremadrettet bæredygtig udvikling af hele Nivå.

Anlægs- og kvalitetsprogram for infrastruktur, byrum og grønne kiler og kvalitetsprogrammet for Nivå bymidte fremhæver byudviklingens strategiske fokus på klimamæssig og social bæredygtig og synergien mellem mennesker og natur i bymidten. Herunder opstilles i kvalitetsprogrammet fire kvalitative parametre: De sociale værdier, de biologiske værdier, de miljømæssige værdier og de æstetiske værdier.

Den strategiske helhedsplan for Nivå Bymidte 2017-2024 "Fremtidens Nivå Bymidte – Tættere på!" kan ses på kommunens hjemmeside.

Processen

Den strategiske helhedsplan for Nivå bymidte er resultatet af en længere inddragelsesproces.

I 2015 havde alle borgere i Fredensborg Kommune mulighed for at byde ind med viden og idéer i forbindelse med borgermøder og events i forbindelse med forarbejdet til Planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune "En kommune – fem unikke steder" 2015-2020. Strategien sætter særligt fokus på byudviklingen i kommunens fire bysamfund. For Nivås vedkommende under overskriften: "Nivå – Naturby for den aktive familie".

I 2017 besluttede Byrådet at igangsætte arbejdet med en helhedsorienteret udvikling af Nivå Bymidte. Processen startede op med et borgermøde i Nivå med ca. 500 fremmødte borgere med interesse for

projektet. I 2018 indgik Fredensborg Kommune, KFI og Realdania et samarbejde om "Fremtidens Nivå Bymidte".

Den strategiske udviklingsplan for Nivå Bymidte er baseret på omfattende inddragelse og samskabelse mellem byplanlæggere, arkitekter og andre fag-personer, private investorer og borgere. I processen for udviklingsplanen blev der afviklet i alt 6 offentlige arrangementer, hvor det var muligt at komme med inputs til udviklingsplanen for Fremtidens Nivå Bymidte. Herudover var det ugentligt muligt at komme forbi et Planværksted i bymidten til en snak om projektet. Sideløbende med udviklingsplanen blev der testet en række bylivsinitiativer i bymidten. Det tæller blandt andet etablering af et midlertidigt byrum. Erfaringer herfra har givet input til udviklingsplanen.

I årrækken fra 2021-2024 er der afholdt både borgermøder og workshops i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanerne for Nivå Bymidte (N107 - etape 1 og N110 - etape 2) og Anlægs- og kvalitetsprogram for infrastruktur, byrum og grønne kiler. Bylivsforeningen, der blev stiftet i forbindelse med udviklingsplanen, har fortsat sit engagement i bymidten, hvor de afholder diverse aktiviteter og arrangementer.

Sammenhæng med kommunens politikker og øvrige strategier

Overordnede målsætninger og konkrete indsatser for udvikling af kommunens byområder og bymidter besluttet med Planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune "En kommune – fem unikke steder" 2015-2020 og Planstrategi 2032 er i relevant omfang inddraget, når nye politikker og strategier er udarbejdet inden for de enkelte politikområder.

En nærmere redegørelse for, hvordan målsætninger og indsatser for byområder og bymidter konkret er indarbejdet, fremgår af Redegørelse for sammenhæng med kommunens politikker og øvrige strategier.

Sammenhæng med kommuneplanen i øvrigt

Kommuneplan 2017 og 2021 er revideret med afsæt i henholdsvis Planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune "En kommune – fem unikke steder" 2015-2020 og Planstrategi 2032, begge med fokus på byernes og bymidternes udvikling. Strategiernes visioner og indsatser er indarbejdet i efterfølgende kommuneplaner, så hovedstruktur, retningslinjer og rammer bedst muligt understøtter den ønskede udvikling af byområder og bymidter.

Kommuneplanens hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur tager afsæt i gældende Planstrategi 2036, men videreføre samtidig tidligere planstrategiers fokus på udvikling af de enkelte bysamfund ud fra princippet om "En kommune – fem unikke steder", hvor hvert bysamfund udvikles ud fra deres særlige unikke kvaliteter og kendetegn.

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanen understøtter udviklingen af bymidter i retningslinjerne for Byområder, institutioner og kulturmiljøer.

Byområderne:

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.

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

Institutioner:

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.

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.

Kulturhistorie:

Dele af bymidterne i Nivå, Humlebæk og Fredensborg er udpeget som kulturmiljøer og rummer udpegede bevaringsværdige bygninger.

Inden for kulturmiljøerne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af kulturværdierne.

Ved planlægning i kommunens kulturmiljøer og andre særlige miljøer, skal der være særlig opmærksomhed på bevaringsværdige bebyggelser, samt bebyggelse der understøtter det pågældende miljø.

Kommuneplanens rammer

Kommuneplanens rammer for bymidterne i Fredensborg, Humlebæk og Nivå er fastlagt så de afspejler og muliggør de forskellige planlægningsbehov for fortætning med boliger, revitalisering af centerområder, nye offentlige funktioner og rekreative grønne arealer, i overensstemmelse med de besluttede strategiske bymidteplaner. Og som forudsætning for den gennemførte lokalplanlægning for Fredensborg, Humlebæk og Nivå bymidte.

Andre myndigheder

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Lovgrundlag

Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 25 og Planlovens § 11 e, stk. 7

Planloven § 5 f:

Den strategiske planlægning for bymidter skal

1. *understøtte en udvikling af levende bymidter i kommunens mindre og mellemstore byer,*
2. *udarbejdes i dialog med byens private og civile aktører,*
3. *angive overordnede målsætninger og virkemidler for udviklingen af bymidterne og*
4. *tage stilling til placering af offentlige funktioner og bevaring af kulturmiljøer og bygninger i bymidterne.*

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

Afgrænsningen af centerområder fremgår af retningslinjekortet.

1. Kommunens centerstruktur består af:
 - Bymidter
 - Bydelscentre
 - Lokalcentre og enkeltstående lokalbutikker
 - Områder til særligt pladskrævende varer
2. Områder til centerformål skal ligge indenfor byområdet. Det enkelte områdes størrelse skal modsvarer dets funktion, opland og vækstramme.
3. Områder til centerformål bør placeres på steder, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og bør ligge centralt i forhold til bydelens boligområder.
4. 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.
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

1. 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

1. Holmegårdscentret i Kokkedal udlægges som bydelscenter.

Lokalcentre

1. Følgende områder fastlægges som lokalcentre:
 - Et område ved Humlebækvej / Kongevejen i Fredensborg.
 - Et område ved Ny Strandvej / Torpenvej i Humlebæk.

Områder til særligt pladskrævende varer

1. 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

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

Rammer for detailhandel

1. Det maksimale bruttoetageareal til butiksførmål 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	-	-
Humlebæk 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	-	-

2. 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.
3. 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

1. Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til bruttoetagearealet angivet i nedenstående tabel. Efter planloven kan der tillægges op til 200 m² til personalekantine, personaletoiletter, 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)	Udvalgsvare (m ²)
Kokkedal Bymidte Syd	-	1000*

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

2. I lokalcentre og for enkeltstående lokalbutikker fastsættes den maksimale butiksstørrelse til 1.200 m² bruttoetageareal inkl. personalefaciliteter.
3. 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.
4. 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 afgange 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 Nivå er igangsat en omfattende omdannelse af bymidten/centerområdet. Ligeledes er der planlagt for omdannelse af Humlebæk Bymidte/centerområde, som dog endnu ikke er igangsat.

I Kokkedal består bymidten 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 og boliger. 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 trafikanter, 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 udvalgswarebutikker 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
Humblebæk	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 udvalgswareomsætningen 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.

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 "drypvise" 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 kommunecentrene være udgangspunkterne for den byudvikling, der skal sikre lokale udviklingsmuligheder også i det øvrige hovedstadsområde.

Placeringen af bymidter, bydelscenter 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, som blev muliggjort med revision af Fingerplan 2019 og efterfølgende udlagt i Kommuneplan 2021, er blevet udarbejdet en lokalplan for området. Der har efterfølgende været ønske fra investorer om et ændret plangrundlag.

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 butikksformål skal udlægges i bymidter, og at der kan udlægges arealer til butikksformål 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 butikksformål i bymidter og bydelscenter fastsætter kommunen selv i kommuneplanen. Der kan ikke udlægges bydelscenter i det øvrige hovedstadsområde.

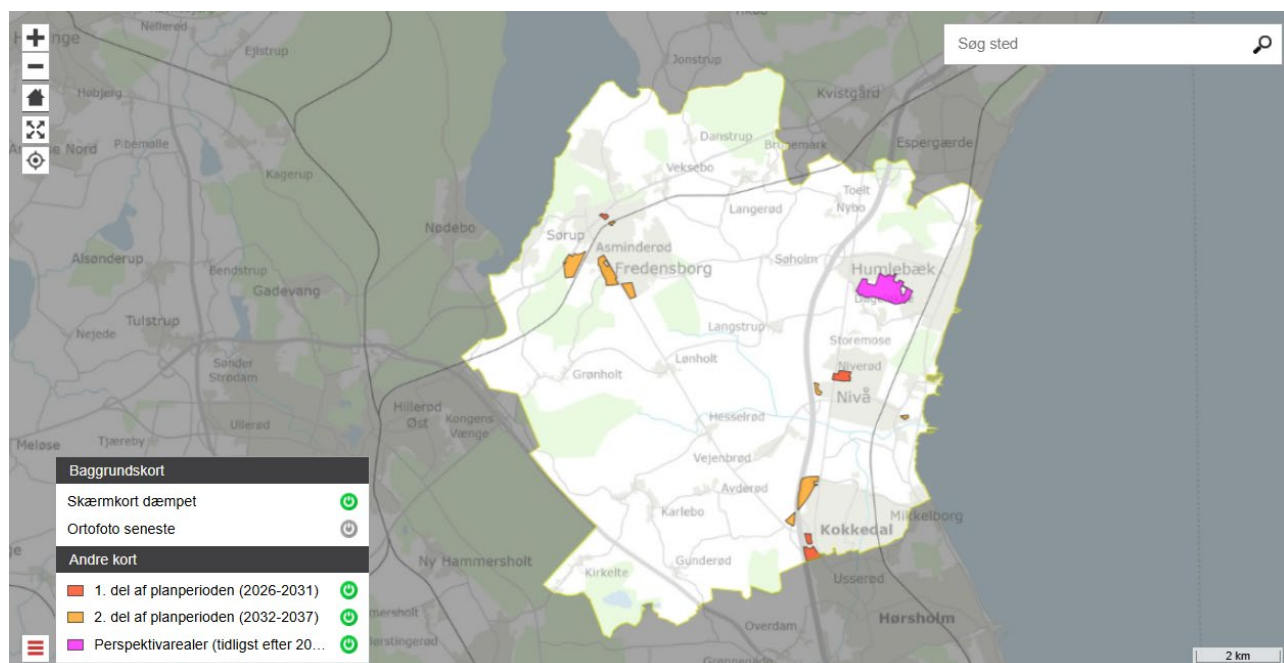
Humlebæk, Nivå og Kokkedal er byer i "Helsingør-fingeren" i det ydre storbyområde, med både bymidter og mulighed for bydelscenter. Fredensborg er en by i det øvrige hovedstadsområde med en bymidte, men uden mulighed for et bydelscenter.

Rækkefølgeplan

Der fastlægges rækkefølgebestemmelser for byudvikling og ændret anvendelse af arealer til byformål. Med rækkefølgeplanen angives, i hvilken rækkefølge udbygningen skal ske. Byrådet kan med rækkefølgebestemmelser styre, at udbygningen af kommunen finder sted i en takt, der tager hensyn til kommunens muligheder for at tilvejebringe den nødvendige tekniske infrastruktur og institutionskapacitet.

Byrådet kan afvise at udarbejde en lokalplan for et område, hvis det strider mod rækkefølgebestemmelserne.

Såfremt en grundejer ønsker at fremrykke lokalplanlægningen af et område i rækkefølgebestemmelserne, er dette muligt gennem en frivillig udbygningsaftale mellem grundejer og kommunen om hel eller delvis finansiering af den nødvendige infrastruktur, jævnfør planlovens § 21 b. Der skal i så fald udarbejdes en lokalplan for det aktuelle område med tilhørende udbygningsaftale.



Rækkefølgebestemmelser

Rækkefølge for udbygning af arealer fremgår af retningslinjekortet.

Områder som kan udvikles i 1. del af planperioden (2026-2031)

- Alexandra house grunden i Fredensborg By, rammeområde FC 04
- Nivå Skole Nord i Nivå, rammeområde NB 26
- Kokkedal Bymidte Nord, rammeområde KC02
- Kokkedal Bymidte Syd, rammeområde KC03

Områder som kan udvikles i 2. del af planperioden (2032-2037)

- Teglovnen ved Stejlepladsvej i Nivå, rammeområde NB 25
- Fredensborg Skole på Benediktevej i Fredensborg, rammeområde FO 06
- Fredensborg Syd i Fredensborg By rammeområde FB 34

- Erhvervsområde Teglbuen i Nivå, Logistik- og Transporterhverv, rammeområde NE 06
- Erhvervsområde Syd for Vandtårnsvej i Kokkedal, rammeområde KE 10
- Erhvervsområde vest for Helsingørmotorvejen ved afkørsel 7 i Kokkedal, rammeområde KE 11
- Erhvervsområde Kratbjerg i Fredensborg By rammeområde FE 01
- Erhvervsområde Præstemosevej og Højvangen i Fredensborg By rammeområde FE 02 og FE 03

Perspektivområder (efter planperioden – tidligst efter 2040)

- Humlebæk Syd i Humlebæk rammeområde HB 38, HB 39, HB 40, HB 41, HB 42.

Redegørelse Rækkefølgeplan

Formål med retningslinjerne

Rækkefølgebestemmelserne har til formål at sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med kommunens mål for befolknings-, bolig- og erhvervsudvikling, så udviklingen sker i en afpasset takt.

Rækkefølgen

Rækkefølgen er fastlagt på baggrund af en konkret vurdering af byudviklingsmulighederne i forhold til kommunens ønsker for den samlede byudvikling med boliger og erhverv, vurderinger af behovet for arealer indenfor planperioden, vurderinger af nødvendig infrastruktur, boligprognose og kapacitet på institutionsområdet.

Den videre planlægning

Rækkefølgeplanen kan ændres ved udarbejdelse af kommuneplantillæg, og sker det i forbindelse med indgåelse af frivillig aftale om udbygningsaftale, skal der også udarbejdes lokalplan samtidig.

Andre myndigheder

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

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.

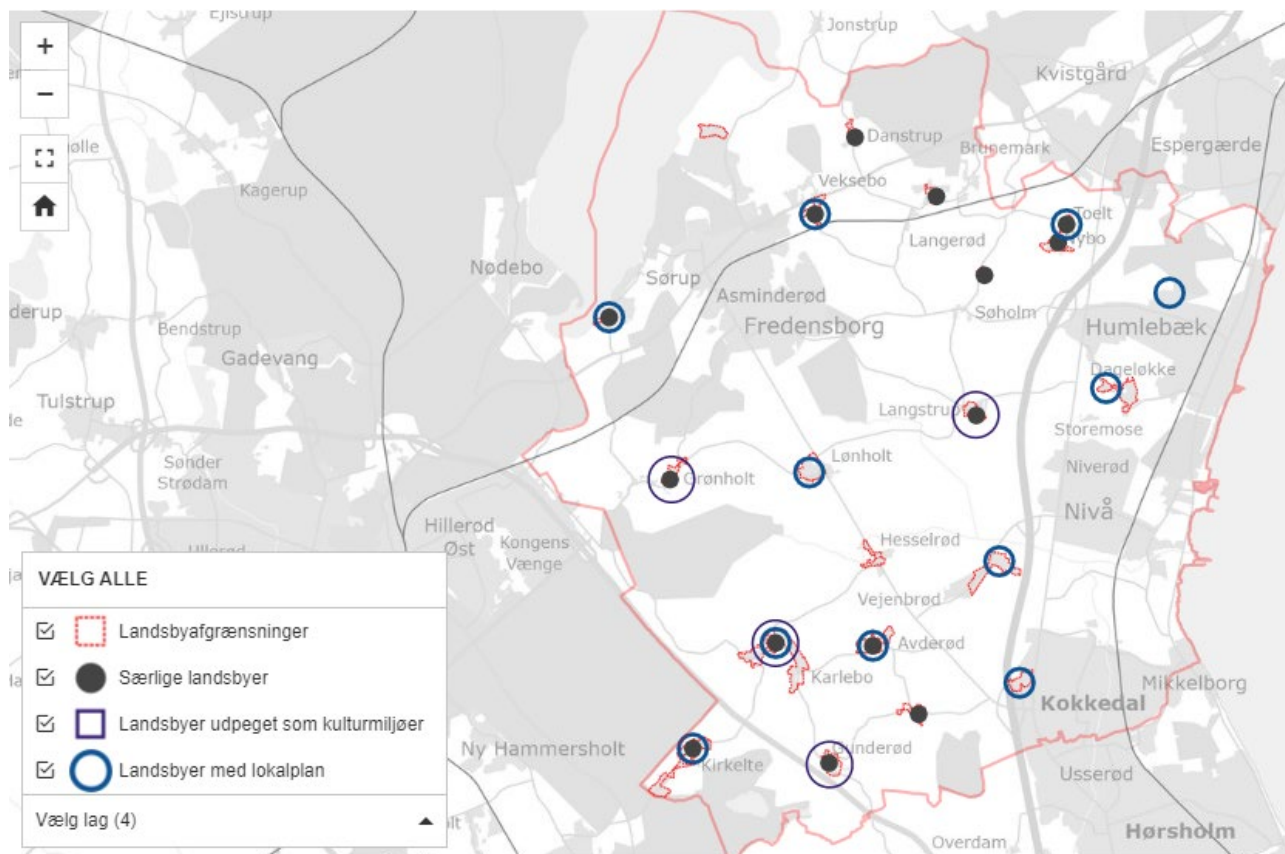
Lovgrundlag

Planloven § 11 e, stk. 1 og § 21 b

Landområdet

Landsbyer

I Fredensborg Kommune er der 21 landsbyer, som alle har forskellige kvaliteter. Landsbyerne i kommunen er generelt velbevarede og rummer væsentlige kulturhistoriske værdier, hvilket er baggrunden for, at flere 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.

1. 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.

1. 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.
2. 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.

Landby- og Kulturmiljøbeskrivelser fremgår af redegørelsen.

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 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

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

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.

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

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Lovgrundlag

Planloven

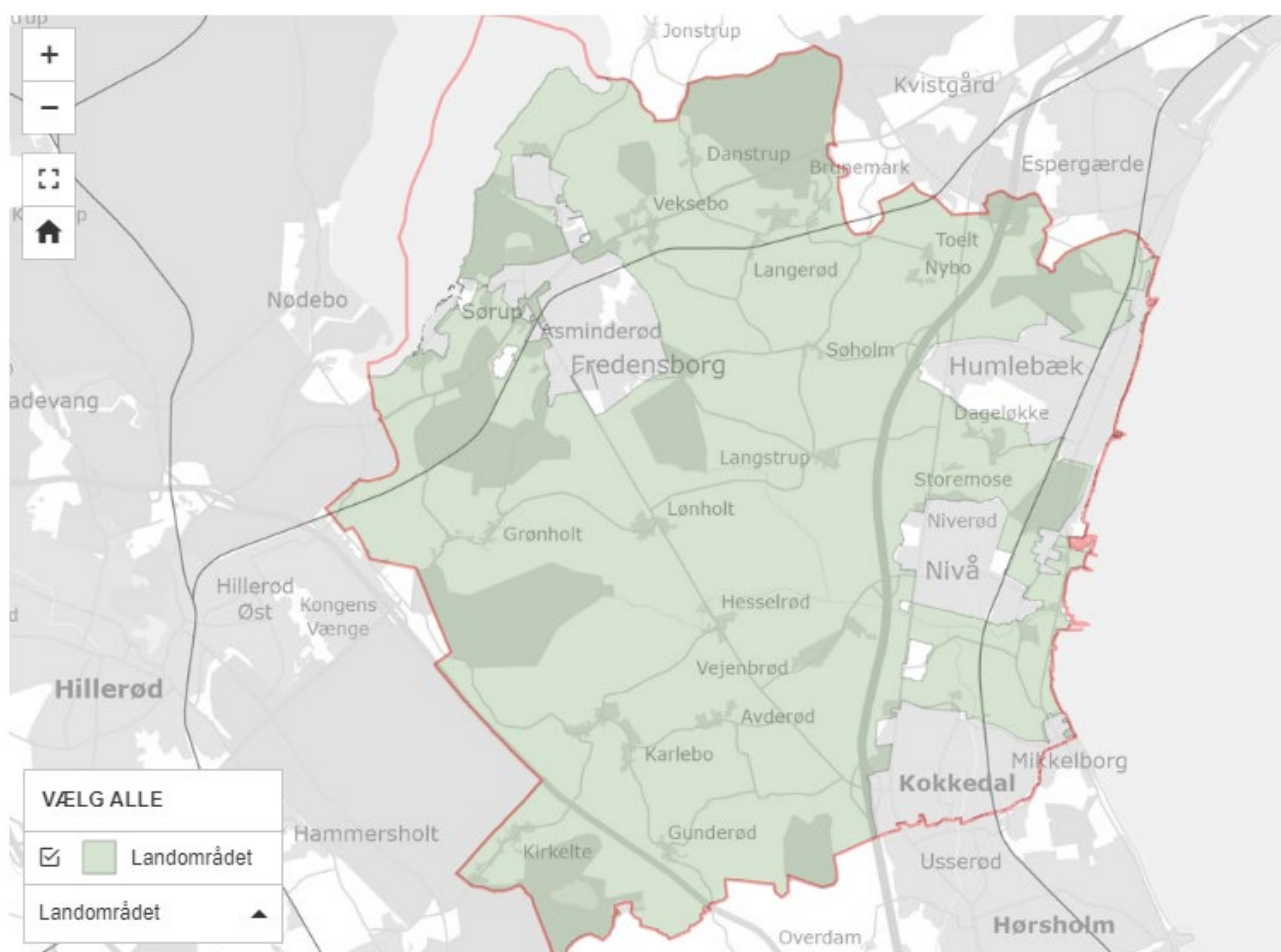
Fingerplan 2019

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. Nyt byggeri og nye anlæg skal ved udformning og placering tilpasses områdets eksisterende terræn.
5. Ny boligbebyggelse i landzone skal generelt opføres som:
 - Enkle lænehuse med smalle bygningskroppe.
 - 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage.
 - Huse med saddeltag med en hældning på 45-50 grader.
 - Huse med tage dækket af ikke-reflekterende tagmateriale.
6. 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.
7. Tilbygninger skal som udgangspunkt underordnes og tilpasses de eksisterende bygninger.

Boliger i overflødiggjorte bygninger

1. 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.
2. 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.
3. 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 træpælbeklædning 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 overflødiggjorte 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

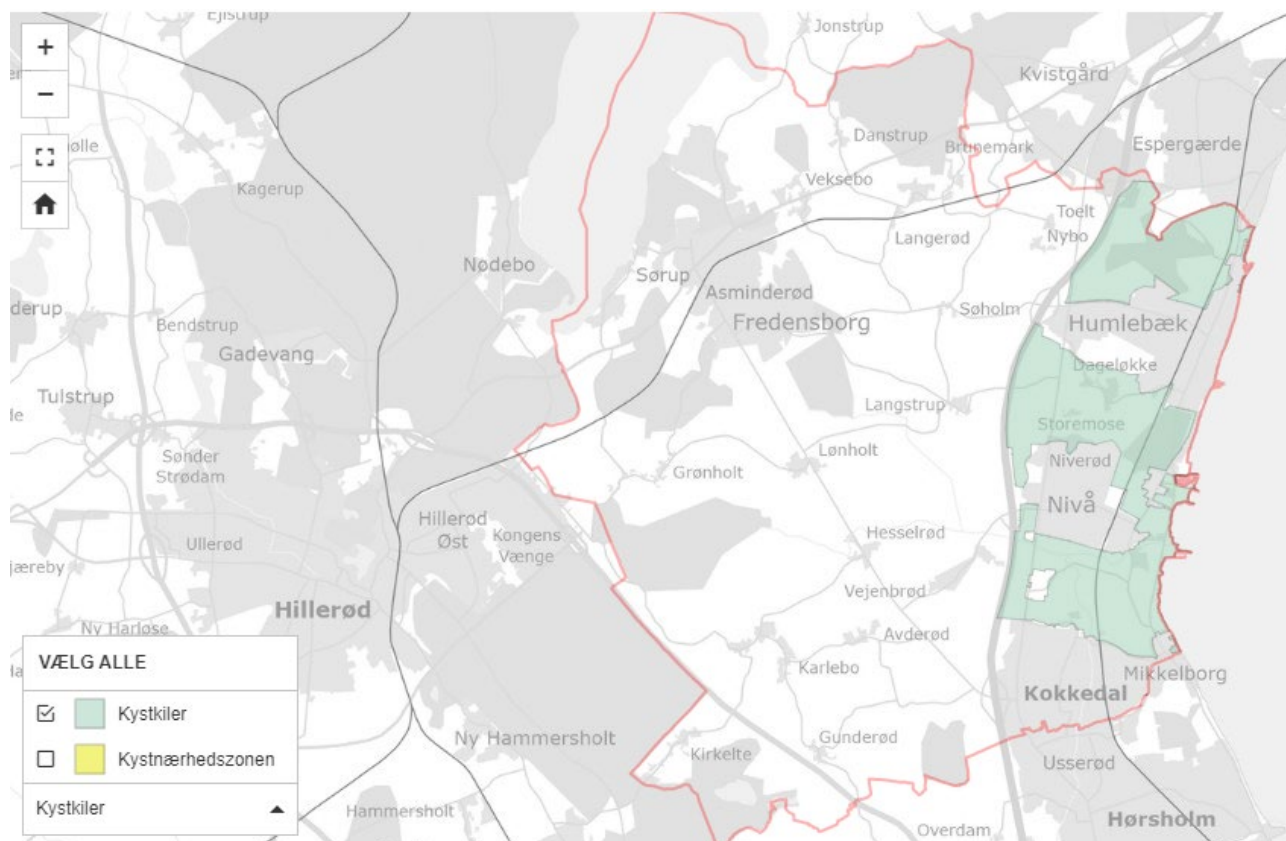
Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Slots- og Kulturstyrelsen

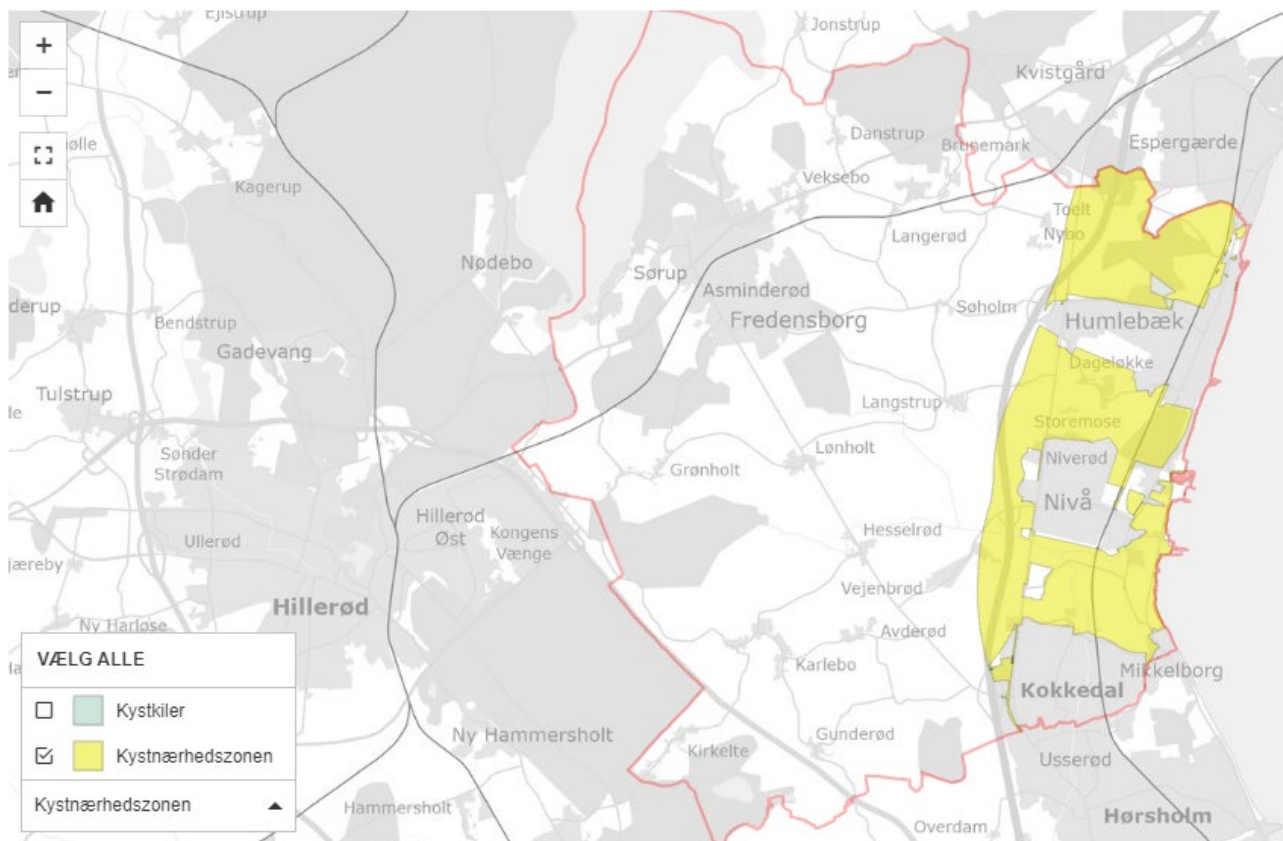
Lovgrundlag

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 fastlagt i fingerplanen, 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. Kystkilerne 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.

1. 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.
2. 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 fungere 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 vidt 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 landskabelig 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

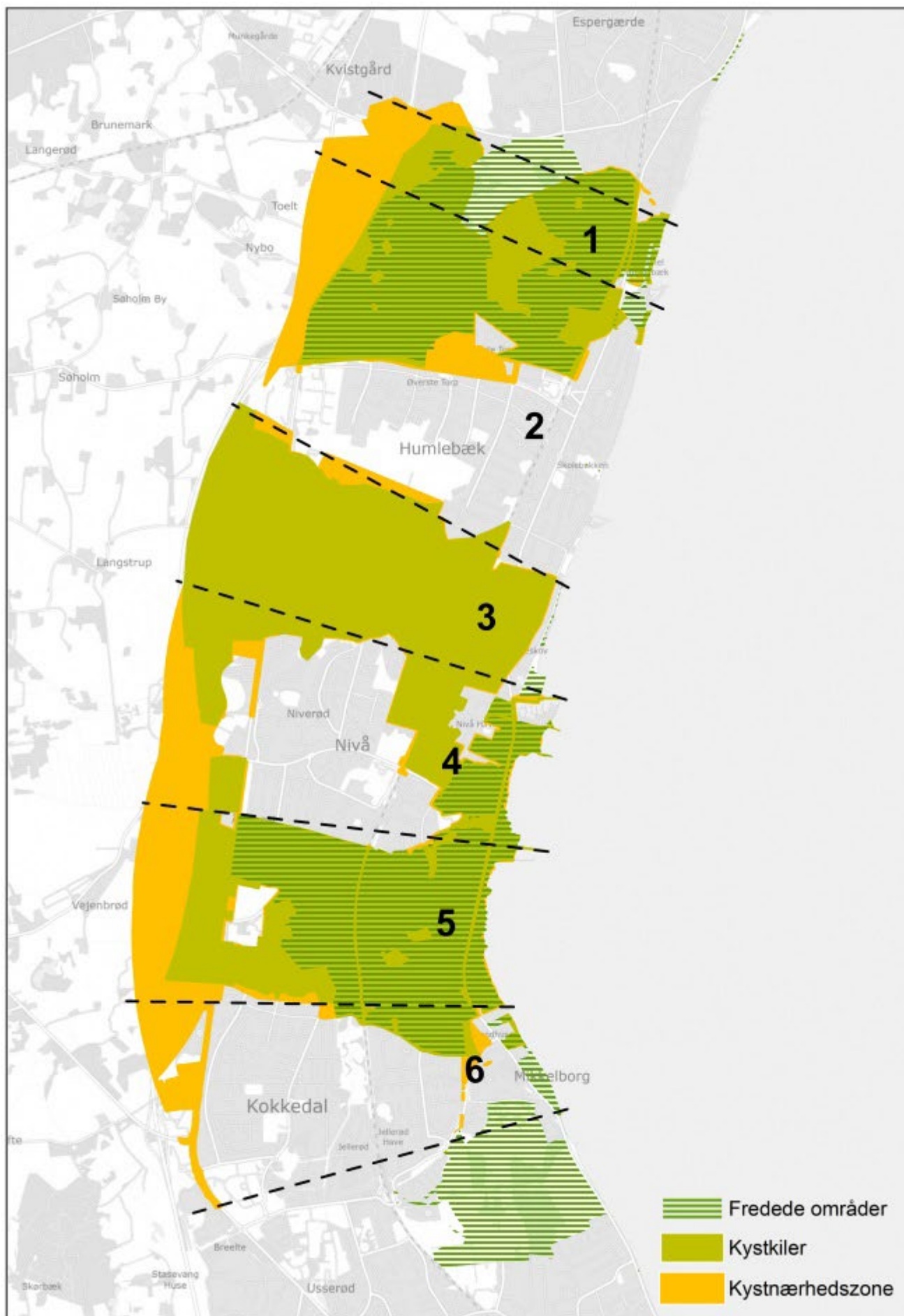
En stor del af Fredensborg Kommunes byarealer er beliggende i kystnærhedszonen, og derved er en væsentlig del af kommunes bynære friarealer også beliggende i kystnærhedszonen i form af kystkilerne, der er udpeget som regionale friluftsområder.

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



Andre myndigheder

Plan- og Landdistriktsplanstyrelsen 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.

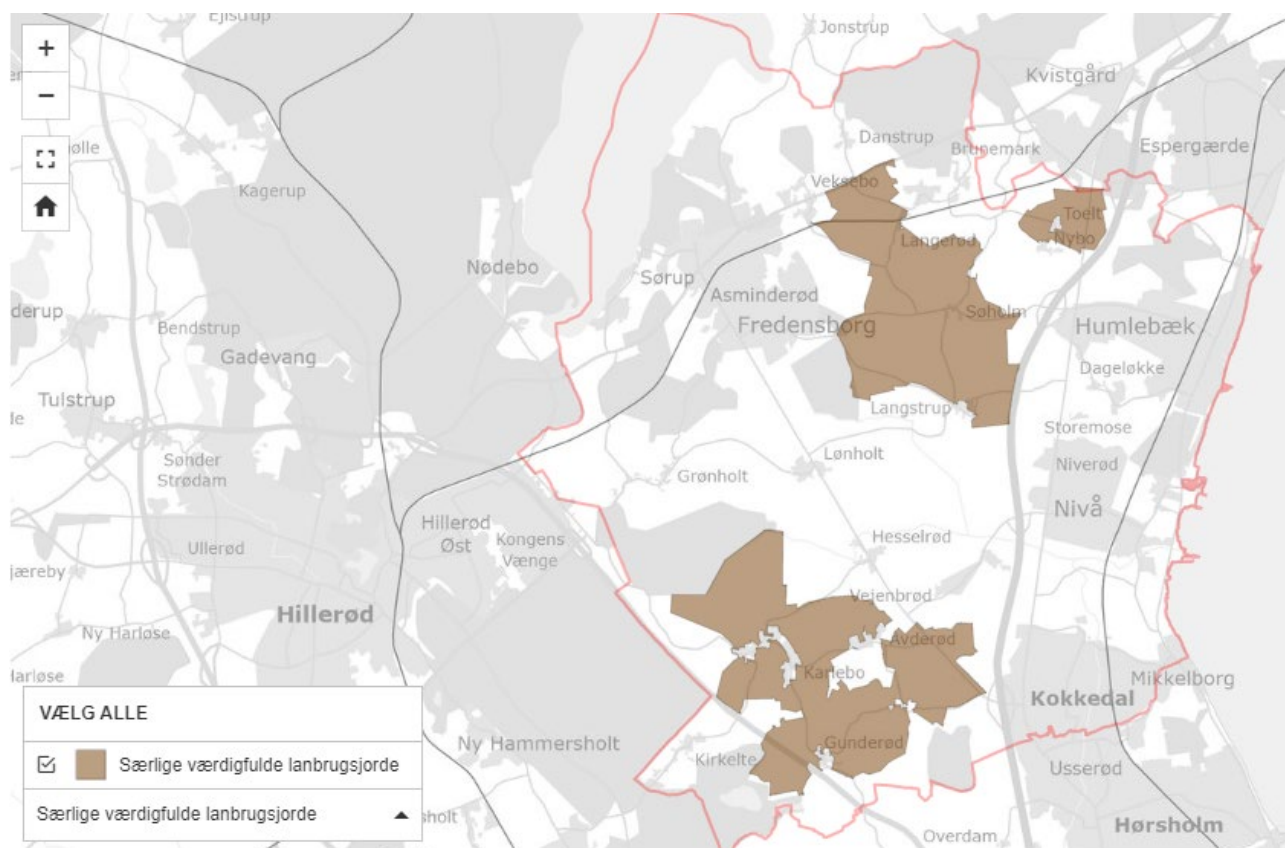
Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at fastlægge retningslinjer, der friholder kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

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. Landzonen er forbeholdt landbrugserhvervet og skal som udgangspunkt friholdes for spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsdriften.
2. Hvis landbrugsjord inddrages til byformål, tekniske eller 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.
3. 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.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Særligt værdifulde landbrugsområder fremgår af retningslinjekortet.

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

Landbrugets driftsbygninger

1. Nye funktioner skal som udgangspunkt indrettes i eksisterende bygninger.
2. Nyt byggeri, som er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsdriften, skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen.
3. Landbrugets driftsbygninger kan dog tillades opført uden tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger, hvis der foreligger en særlig begrundelse herfor.
4. Nyt byggeri skal placeres og udformes under hensyntagen til landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske, geologiske og arkitektoniske værdier.

Landbrugets øvrige bygninger

1. Bygninger til privat dyrehold og supplerende erhvervsaktiviteter, f.eks. rideskoler, ridecentre, salgs- og træningscentre og hestepensioner, skal som udgangspunkt indrettes i eksisterende bebyggelse.
2. Nye bygninger til privat dyrehold og supplerende erhvervsaktiviteter skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen.
3. Nye bygninger til privat dyrehold og supplerende erhvervsaktiviteter kan undtagelsesvis tillades opført uden tilknytning til eksisterende bygninger, hvis der foreligger en særlig begrundelse herfor.
4. Der kan alene opnås tilladelse til nyt byggeri til privat dyrehold og supplerende erhvervsaktiviteter, hvis det er foreneligt med landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske, geologiske og arkitektoniske værdier.

Ridehaller

1. Hvis en ridehal anvendes i forbindelse med stutteri, gives der som udgangspunkt landzonetilladelse til en ridehal med en ridebane på op til 20x60 meter.
2. 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.
3. Hvis en ridehal anvendes til privat brug og/eller mindre erhvervsaktivitet, f.eks. små stutterier 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.
4. Fredensborg Kommune vurderer i hvert enkelt tilfælde om der er tale om stutteri, supplerende erhvervsaktivitet eller privat brug og/eller mindre erhvervsaktivitet.

Ridebaner

1. Der meddeles så udgangspunkt landzonetilladelse til anlæg af nye ridebaner, hvis ridebanen kan indpasses under hensyn til naboer, landsbymiljø, landskab, rekreative områder og naturområder.
2. Der stilles ved landzonetilladelse til ridebaner 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.
 - At ridebanen anlægges med brug af naturmaterialer i form af grus og flis.

Lokalisering af store husdyrbrug

1. Der udpeges ikke lokaliseringsområder for store husdyrbrug.

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 hesteerhvervs 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, så 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 følgerne 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

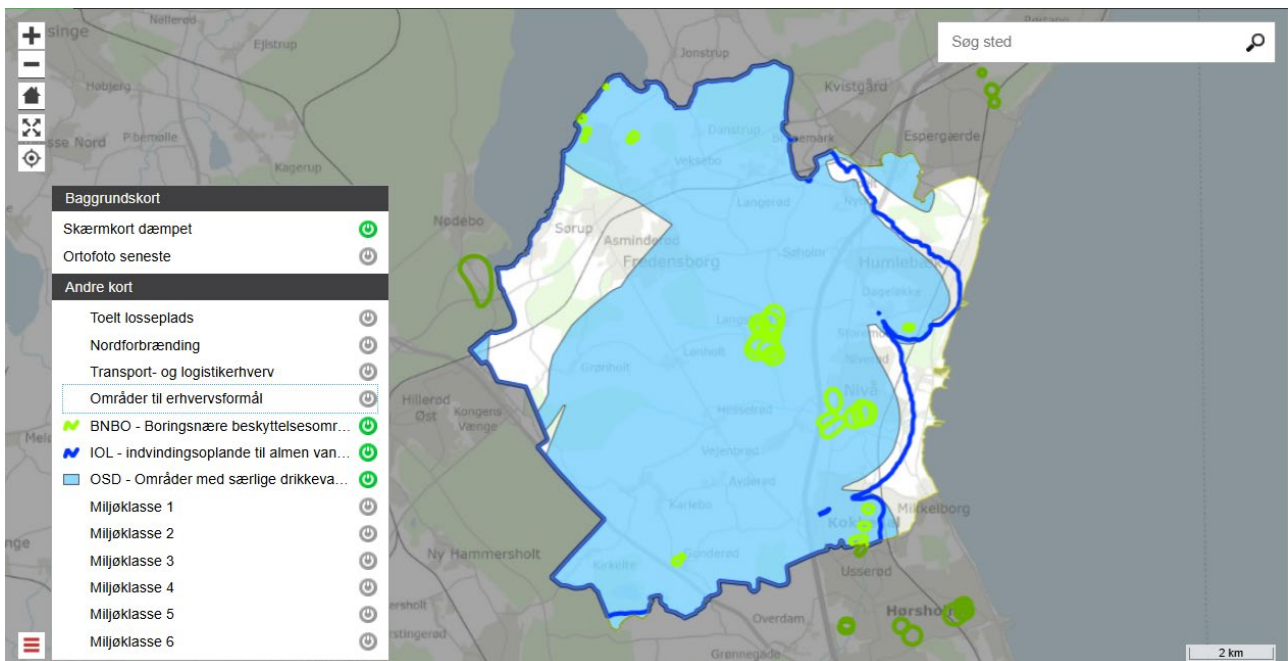
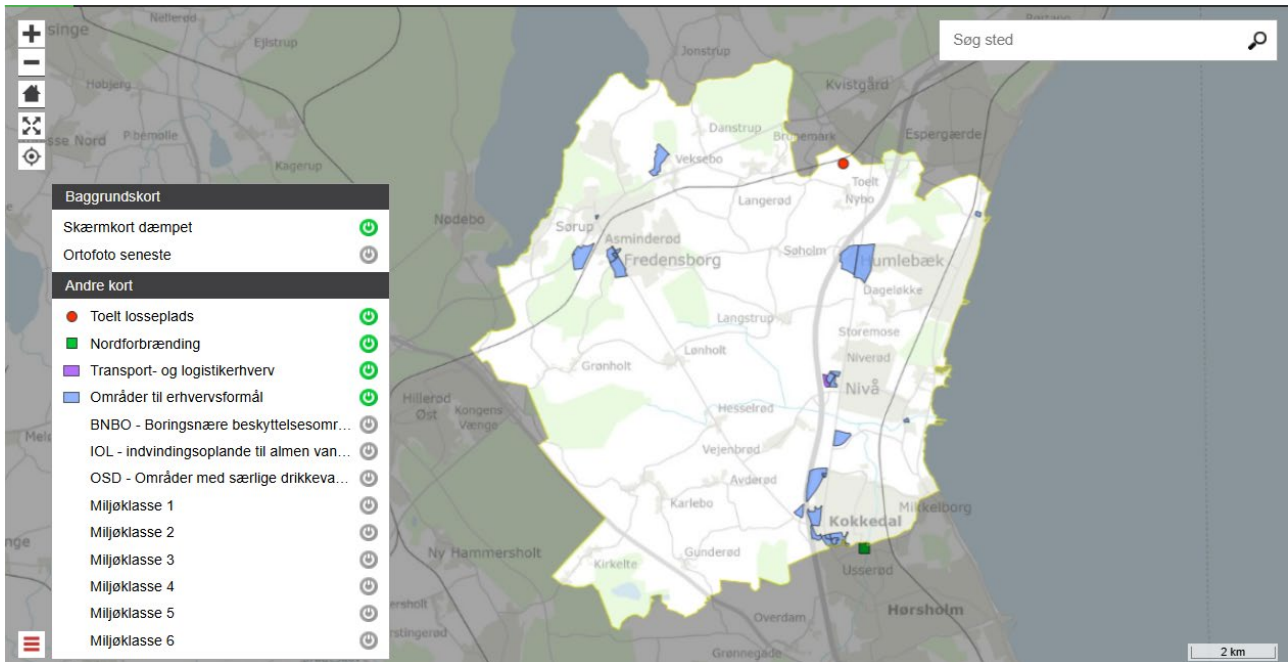
Miljøbeskyttelsesloven m.fl.

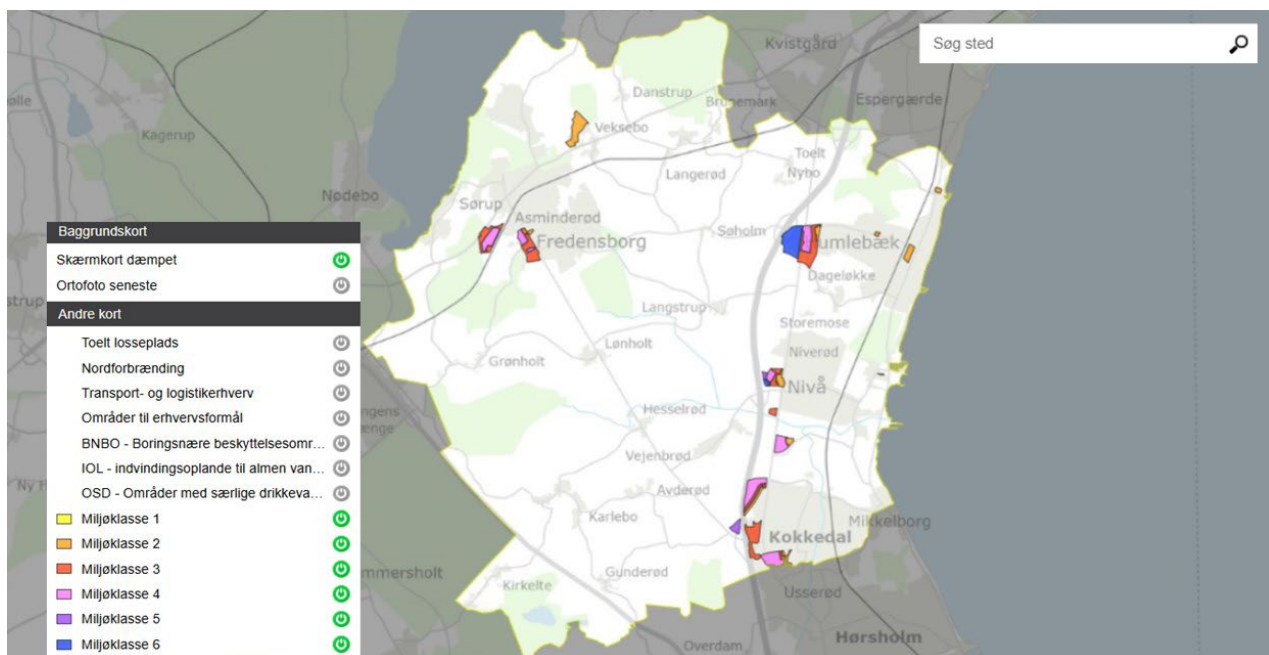
Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for at sikre varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder i kommuneplanen. Endvidere skal kommuneplanen fastlægge beliggenheden af arealer til lokalisering af driftsbygninger og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

Erhverv

Erhverv

Kommunens erhvervsområder er generelt velbeliggende i forhold til den overordnede infrastruktur. Som en del af hovedstadsområdet kan erhvervslivet nyde godt af et fælles regionalt arbejdsmarked og de udviklingsmuligheder det giver. Erhvervsområderne domineres af små og mellemstore virksomheder. Virksomhederne fordeler sig bredt mellem brancher, men er særligt repræsenteret indenfor Handel og transport, Erhvervsservice, Bygge og anlæg, Industri, Offentlig administration og Kultur og fritid.





Erhvervsområder

Områder til erhvervsformål er opdelt i erhvervsområder og områder til blandet bolig og erhverv. Erhvervsområder og områder til blandet bolig og erhverv fremgår af retningslinjekortet.

1. Nye erhvervsvirksomheder skal som hovedregel etableres i byzone i områder, der er planlagt til erhvervsformål.
2. Se endvidere afsnittet Stationsnærhed ved etablering af større kontor- og serviceerhverv og beskæftigelsesintensive produktionserhverv.

Erhverv i landområdet

1. 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.
2. 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.

1. 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.

2. Der må ikke udlægges arealer således, at afstanden mellem områder med forureningsfølsom arealanvendelse og nedennævnte affaldsanlæg bliver mindre end de anførte, medmindre 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
Regionale komposteringsanlæg for haveaffald	500
Komposteringsanlæg for andet end haveaffald	500
Komposteringsanlæg for haveaffald	300
Affaldsforbrændingsanlæg	150
Slamforbrændingsanlæg	150
Slammineraliseringsanlæg	100
Slamtørringsanlæg	100

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

Produktionserhverv / Transport- og logistikerhverv

1. Der er udlagt areal til transport- og logistikerhverv ved Teglbuen i Nivå, jf. retningslinjekort. 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

1. 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.

2. 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 (erhverv, 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.
3. 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
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.

1. 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

1. 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.

Se også retningslinjer for Centerstruktur/ Områder til særligt pladskrævende varer.

Publikumsorienterede serviceerhverv

1. 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.
2. 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 enkeltanlæg samt for udvidelse af eksisterende.

Retningslinjerne 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 boliger.

Erhvervsområder

Der er to forskellige områdetyper til erhverv i Fredensborg Kommune. Erhvervsområder som er forbeholdt erhverv og områder til blandet bolig og erhverv. Dog gælder, at 3 erhvervsområder, jf. kommunens centerstruktur, udover traditionelt erhverv, er fastlagt til butikker til særligt pladskrævende varer.

Erhvervsområder og områder til blandet bolig og erhverv er alle opdelt i miljøklasser, jf. Håndbog for Miljø og Planlægning 1991. I Fredensborg Kommune er der erhvervsarealer indenfor miljøklasse 1 til 6, med hovedparten indenfor miljøklasse 1-4. Hvor forskellige typer af erhverv kan placeres, afhænger af deres miljømæssige påvirkning af omgivelserne, dvs. virksomhedens miljøklasse.

Kommunens erhvervsområder er stort set udbyggede, men rummer fortsat mulighed for fortætning. I Kommuneplan 2021 var der udlagt ca 167 ha til erhverv, heraf er 7,1 ha ubebyggede ejendomme.

Erhvervsområderne er jævnt fordelt mellem kommunens hovedbyer, mens størstedelen er placeret langs Helsingørmotorvejen i den østlige del af kommunen. Generelt er erhvervsområderne velfungerende og godt tilpasset omgivelserne, hvor zoner i miljøklasser sikre en hensigtsmæssig placering af virksomheder i forhold til drifts- og udviklingsmuligheder og hensynet til omkringliggende byområder.

Mulighederne for arealudlæg til nye erhvervsområder ved at inddrage landzonearealer er reguleret af planlovens og fingerplanens regler for byvækst. Fredensborg Kommuneplan 2025 udvider det eksisterende erhvervsområde Kratbjerg i Fredensborg med 2,1 ha. Derudover udlægger Kommuneplan 2025 to nye erhvervsområder, henholdsvis øst og vest for Helsingørmotorvejen, begge i tilknytning til Kokkedal. Området øst for Helsingørmotorvejen, rammeområde KE 10, har et areal på ca. 20 ha, mens området vest for Helsingørmotorvejen, rammeområde KE 11, er på ca. 3,7 ha. Se Redegørelse for Byområderne/ Byvækst i Fredensborg Kommune.

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 i Nivå udpeget som lokaliseringsmulighed for transport- og logistikerhverv. Arealudlæg til nyt erhvervsområde ved Teglbuen forbeholdt transport- og logistikerhverv indgik i Fredensborg Kommuneplan 2021.

Miljøklasser

Formålet med at opdele erhvervsområder og områder til blandet bolig og erhverv i miljøklasser er at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder i forhold til boliger og anden miljøfølsom anvendelse. 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 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.).

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 grundvandsredegørelse. Grundvandsredegørelsen skal fremgå af kommuneplanen og skal omfatte alle kommunens OSD og indvindingsoplande.

Som forudsætning for udlæg af nyt erhvervsområde til transport- og logistikerhverv ved Teglbuen i Nivå i forbindelse med Kommuneplan 2021 er der udarbejdet en grundvandsredegørelse. Grundvandsredegørelsen fremgår under afsnittet Grundvand. Ved fremtidige arealudlæg til grundvandsstruende aktiviteter skal der foretages en supplerende grundvandsredegørelse omhandlende det pågældende areal.

I forbindelse med nye arealudlæg til erhverv, henholdsvis øst og vest for Helsingørmotorvejen, i tilknytning til Kokkedal, er der udarbejdet supplerende grundvandsredegørelse for de konkrete arealudlæg. Supplerende grundvandsredegørelse fremgår under afsnittet Redegørelse Grundvand.

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 grundvandsredegørelse på baggrund af det konkrete projekt.

Virksomheder og enkeltanlæg med særlige beliggenhedskrav

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

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Miljøstyrelsen

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

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.

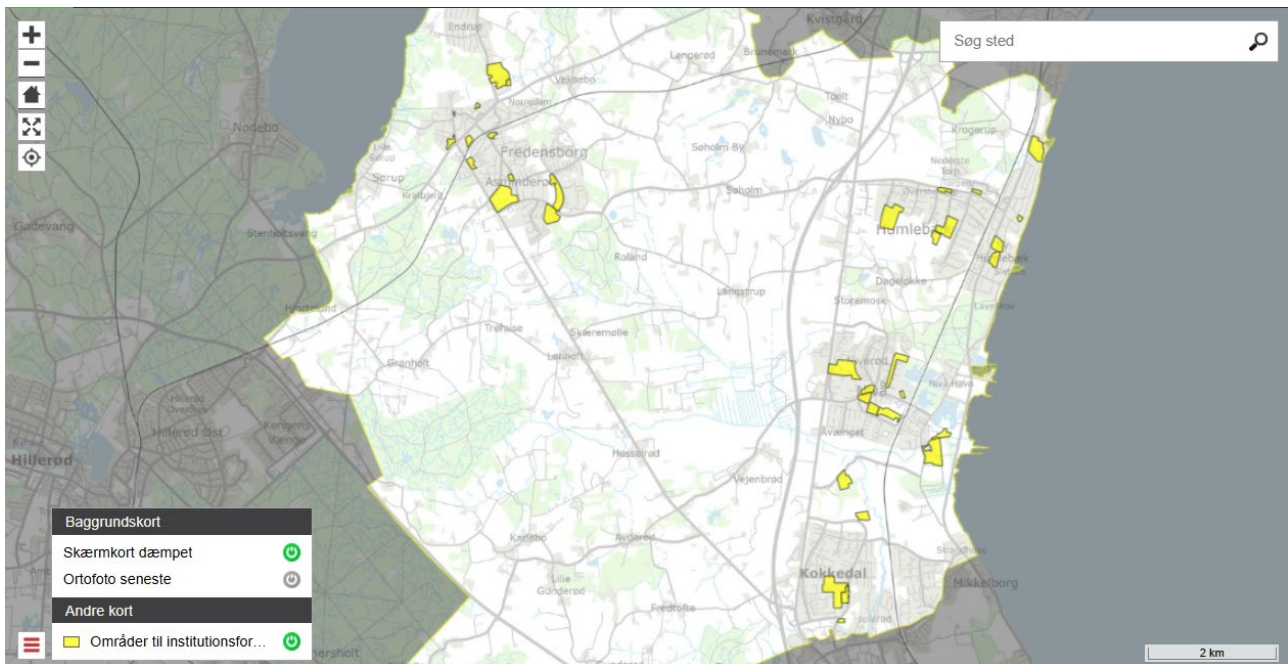
Retningslinjerne vedrørende støj, lugt, støv og anden luftforurening er fastsat i medfør af planlovens § 11a, stk. 1, nr. 7 og 8.

Retningslinjer vedr. planlægning for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder er fastsat i medfør af planlovens §11a, stk. 1, nr. 25.

Institutioner

Institutioner

Fredensborg Kommunes offentlige institutioner som f.eks. skoler, dagtilbud samt faciliteter til kultur- og fritids tilbud er vigtige omdrejningspunkter i hverdagen for mange af kommunens borgere. 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

1. De fire bysamfund skal sikres et serviceudbud af institutioner, der kan imødekomme borgernes behov i forhold til dagtilbud, skole samt kultur- og fritidstilbud. Samlet skal kommunen rumme et bredt udbud af institutioner og faciliteter indenfor omsorg, undervisning og kultur.
2. Ved planlægning og placering af offentlige institutioner skal der ses på potentialet i at sammentænke funktioner i den bymæssige kontekst, så der opnås bedst mulig synergi og potentiale for et mangfoldigt byliv.
3. Mindre institutioner, f.eks. et dagtilbud, kan også placeres i områder til boligformål, hvis institutionen primært henvender sig til det pågældende boligområde.
4. Institutioner skal placeres under hensyntagen til, hvilke brugergrupper institutionen skal betjene, herunder betjeningens omfang og form.

5. Specialiserede institutioner skal placeres på steder med god tilgængelighed i de bysamfund, som har de bedste forudsætninger for at rumme den pågældende institution.
6. 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.
7. 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 hvor offentlige institutioner og faciliteter etableres eller opføres 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 år investerer massivt i både skoler og dagtilbud. Under overskriften 'Fremtidens Folkeskoler' udvikles flere nye skolebyggerier og andre skoler moderniseres med fremtidens læringsmiljøer for øje. Der bygges nye daginstitutioner der rummer både vuggestue og børnehave i alle fire bysamfund.

I Nivå betyder det blandt andet nybyggeri af et Generationernes Hus som en del af revitaliseringen af Nivå Bymidte. Generationernes Hus rummer ny skole, bibliotek/kulturhus og nye idrætsfaciliteter i tilknytning til den eksisterende hal. Her planlægges der også for en 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.

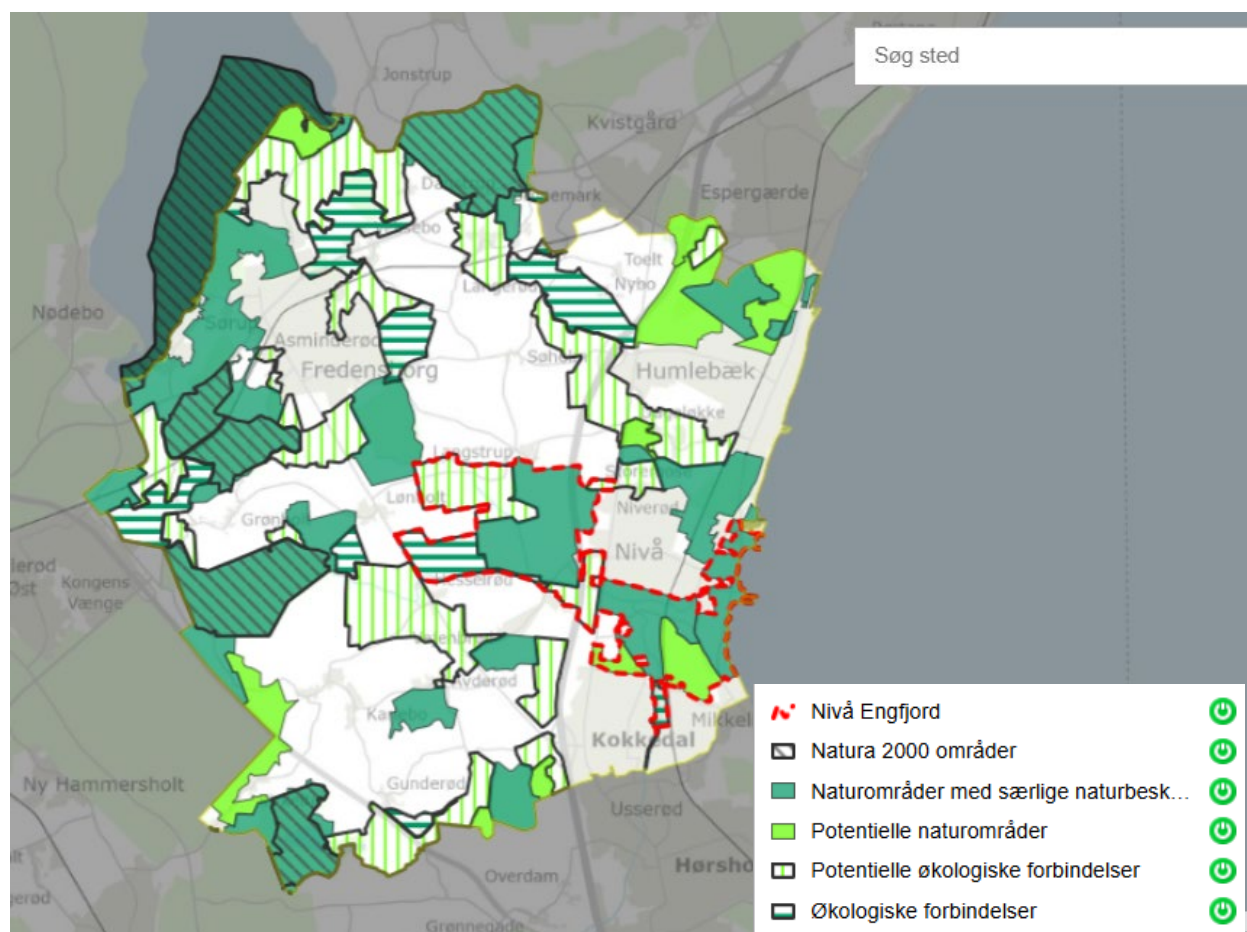
Lovgrundlag

Planloven

Natur & Landskab

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.

Nivå Engfjord

Afgrænsningen af Nivå Engfjord projektet fremgår af retningslinjekortet.

1. Hensynet til områdets naturinteresser prioriteres højt og varetages i henhold til nedenstående retningslinjer, gældende lovgivning på området og særlige indsatser for genopretning af natur og hydrologi.

Naturområder og potentielle naturområder

Naturområder og potentielle naturområder fremgår af retningslinjekortet.

1. 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.
2. 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.
3. Inden- og udenfor naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser (Natura 2000-områder) må der ikke planlægges for, meddeles tilladelser, dispensationer eller godkendes byggeri, anlæg eller aktiviteter, der kan påvirke områderne, hvis det kan indebære forringelser af områdets naturtyper og levesteder. Der kan dog planlægges for projekter, som vil medføre forbedringer af naturforholdene i områderne.

Økologiske forbindelser

Økologiske forbindelser fremgår af retningslinjekortet.

1. 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.

1. 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, herunder lokalplanpligtige solcelleanlæg, og ændret arealanvendelse inden for de potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for, at naturen fortsat kan spredes inden for afgrænsningen.
2. 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.
3. Særligt for Nivå Engfjord gælder, at der ikke kan placeres lokalplanpligtige solcelleanlæg inden for potentielle økologiske forbindelser.

Det øvrige landområde

1. 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

1. 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

1. 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 Biodiversitet 2024-2027. 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

1. 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 udvikles således, at der skabes større og mere sammenhængende naturområder, som samler kommunens natur i et naturnetværk, gerne med forbindelser til nabokommunerne. 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, medmindre 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 særligt 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

Kommuneplan 2025 er en videreførelse af eksisterende indhold fra Kommuneplan 2021, med ændringer af meget begrænset omfang. Udpegningerne i Grønt Danmarkskort sikrer den fortsatte beskyttelse af både de internationalt beskyttede naturområder (Natura 2000) og arter i kommunen. Det er således vurderingen, at der med vedtagelse af Kommuneplan 2025 ikke vil ske væsentlige negative påvirkninger af Natura 2000-områder eller for de internationalt beskyttede arter.

Grønt Danmarkskort består af fire typer af arealudpegninger:

- naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser (herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder),
- potentielle naturområder,
- økologiske forbindelser samt
- potentielle økologiske forbindelser.

Grønt Danmarkskort blev indarbejdet i Kommuneplan 2021, med afsæt i de nye krav til kommunernes planlægning for naturen, som fulgte af planlovsændring af 1. juni 2017 og præciseret med Miljøstyrelsens Vejledning om Grønt Danmarkskort.

Som en del af arbejdet med Grønt Danmarkskort blev nedsat et lokalt Naturråd, som bidrog med en række generelle og specifikke anbefalinger til udpegninger. Alle anbefalinger blev gennemgået og indarbejdet i udpegningerne i det omfang det var muligt ift. anden arealanvendelse.

Områder med eksisterende naturværdier eller stort potentiale for at udvikle værdifuld natur blev udvalgt på baggrund af lokalt kendskab til kommunens natur suppleret og sammenholdt med oplysninger fra de digitale naturkort. De digitale naturkort er et planlægningsredskab, som blev udviklet for Miljøstyrelsen, Miljø- og Fødevareministeriet, så kommunerne havde det bedste grundlag at arbejde ud fra, når de i kommuneplanerne skulle 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. Særligt 'bioscore' og 'HNV-skov' blev brugt til at kvalificere udpegning af Grønt Danmarkskort.

Kommunen foretog en afvejning af øvrige interesser i arealanvendelsen og søgte at udpege områder, der samtidigt bidrog til andre formål. Således opstod i vid udstrækning sammenfald mellem Grønt Danmarkskort og landskabsfredninger, Nationalpark Kongernes Nordsjælland og lokalplanlagte grønne områder.

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

Der blev med udpegningerne sikret sammenhæng med nabokommunernes udpegninger til Grønt Danmarkskort. I forbindelse med udpegningerne i Grønt Danmarkskort blev afholdt møder med nabokommunerne for at sikre sammenhæng mellem udpegninger på tværs af kommunegrænser. Det medførte f.eks. at området langs Usserød Å blev udpeget som økologisk forbindelse, som sikrer sammenhæng med tilsvarende udpegnings langs Usserød Å i Hørsholm Kommune.

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. Udpegning 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 igangsat og realiseret flere konkrete naturprojekter inden for Grønt Danmarkskort, ligesom vi har fortsat arbejdet med en generel omlægning til mere naturvenlig drift af offentlige arealer til gavn for natur, biodiversitet og kommunens borgere.

Fredensborg Kommune deltog i den nationale konkurrence "Danmarks Vildeste Kommune" med projektet Nivå Engfjord. Projektområdet omfatter et ca. 1.000 ha stort område mellem Nivå og Kokkedal fra Langstrup Mose i vest til Øresundskysten i øst. Her arbejder vi for at skabe et stort, sammenhængende naturområde med plads til naturlige dynamikker og biodiversitet. Området dækker nogle af kommunens mest værdifulde naturområder og afspejler den ambitiøse retning som kommunes politikere har sat for udvikling af naturen i Fredensborg Kommune. Projektet endte med en top-10-placering.

Følgende naturprojekter har kommunen igangsat eller gennemført inden for Nivå Engfjord-projektområdet i perioden 2021-2024:

- Klima-lavbundsprojekt i Langstrup Mose:

Med projektet ønsker man en styrkelse af natur og biodiversitet, plads til naturlig hydrologi, klimatilpasning samt nedbringe udledningen af klimabelastende gasser fra de kulstofrige lavbundslande. Projektet udføres som et samarbejde mellem Naturstyrelsen Nordsjælland, private lodsejere og Fredensborg Kommune.

- Tilsagn om tilskud bevilliget
- Tekniske forundersøgelser gennemført
- Ejendomsretlige forundersøgelser igangsat

- Græstedgård Naturprojekt:

- Indvielse ved formanden for udvalget for natur, miljø og bæredygtig udvikling, Hanne Berg.
 - Opsætning af bihotel lavet af elever fra den lokale skole samt infotavle om biers livscyklus
 - Naturpleje i form af græssende køer og kontrolleret afbrænding
 - Bekæmpelse af opvækst af birk med græssende geder
 - Etablering af mark til opformering af frø fra hjemmehørende planter, som kan bruges til andre kommunale biodiversitetsprojekter i de kommende år
- Strandengene ved Nivå Bugt:
 - Planlægning af udvidelse af strandengene vest for Strandvejen igangsat
 - Nivå Ådal:
 - Mere naturvenlig drift af kommunale arealer i ådalen
 - Naturpleje af fredede orkideer i Nivå Ådal i form af le-slåning
 - Opsætning af kreaturbro over Nivåen for at skabe sammenhæng i naturplejen på tværs af åen
 - Understøtter lokale ildsjæles naturpleje i ådalen på private arealer
 - Indsatser for odder:
 - Opsat advarselsskilte ved de veje der krydser Nivåen for at undgå trafikdrab
 - I gang med at opsætte faunapassager under vejbroerne for at forbedre odderens spredningsmuligheder langs Nivåen

I efteråret 2020 besluttede Byrådet, at alle kommunale landbrugsarealer skulle tages ud af omdrift og i stedet udlægges til natur til gavn for biodiversiteten. Dette har Fredensborg Kommune i perioden 2021-24 arbejdet med på følgende arealer:

- Kelleriskilen nord for Humlebæk:
 - Udsåning af hjemmehørende planter til at understøtte biodiversiteten på arealet
 - Klargøring til naturpleje i form af opsætning af hegn i samarbejde med Nationalpark Kongernes Nordsjælland
 - Indgået aftale med dyreholder og fået køer på arealet fra 2024
- Kratbjerg:
 - Klargøring til naturpleje i form af renovering af hegn samt etablering af vandforsyning
 - Indgået aftale med dyreholder med planer om hestegræsning fra 2025
- Endrup:
 - Naturpleje i form af høslæt
- Nationalpark projekter:
 - Projekt om genopretning af et strandoverdrev ved Humlebæk Fiskerleje udført af lokale frivillige ildsjæle, der slår arealet med le to gange årligt. I planperioden har de frivillige udvidet indsatsen, således at de nu også plejer arealer på Babylone Strand.

Udvalget for Natur, Miljø og Bæredygtig udvikling vedtog i 2024 Handlingsplan for Biodiversitet 2024-2027, hvoraf det fremgår hvilke konkrete naturtiltag og -projekter Fredensborg Kommune vil arbejde med i den kommende planperiode. Særligt arbejdet med Nivå Engfjord vil få en central rolle i kommunens naturindsats.

Udvikling i Grønt Danmarkskort

Med Kommuneplan 2025 er foretaget mindre justeringer i Grønt Danmarkskort i området omkring Nivåen, Langstrup Mose og Nivå Ådal.

I udpegningen af naturområder med særlige naturinteresser er områder, med en arealanvendelse, der er uforenelig med naturinteressen taget ud. Det drejer sig om Nivå Malerisamling med tilhørende Rhododendronpark, Græstedgård med tilhørende tennisbaner, parkeringsarealer og have, vejadgangen til Nivå Kirke samt en del af motorvejsstrækningen med tilhørende ramper ved Nivå. Samlet reduceres arealet, der er udpeget som natur med særlige naturinteresser med 22,5 ha. Reduktionen i det udpegede areal har imidlertid ingen reel betydning.

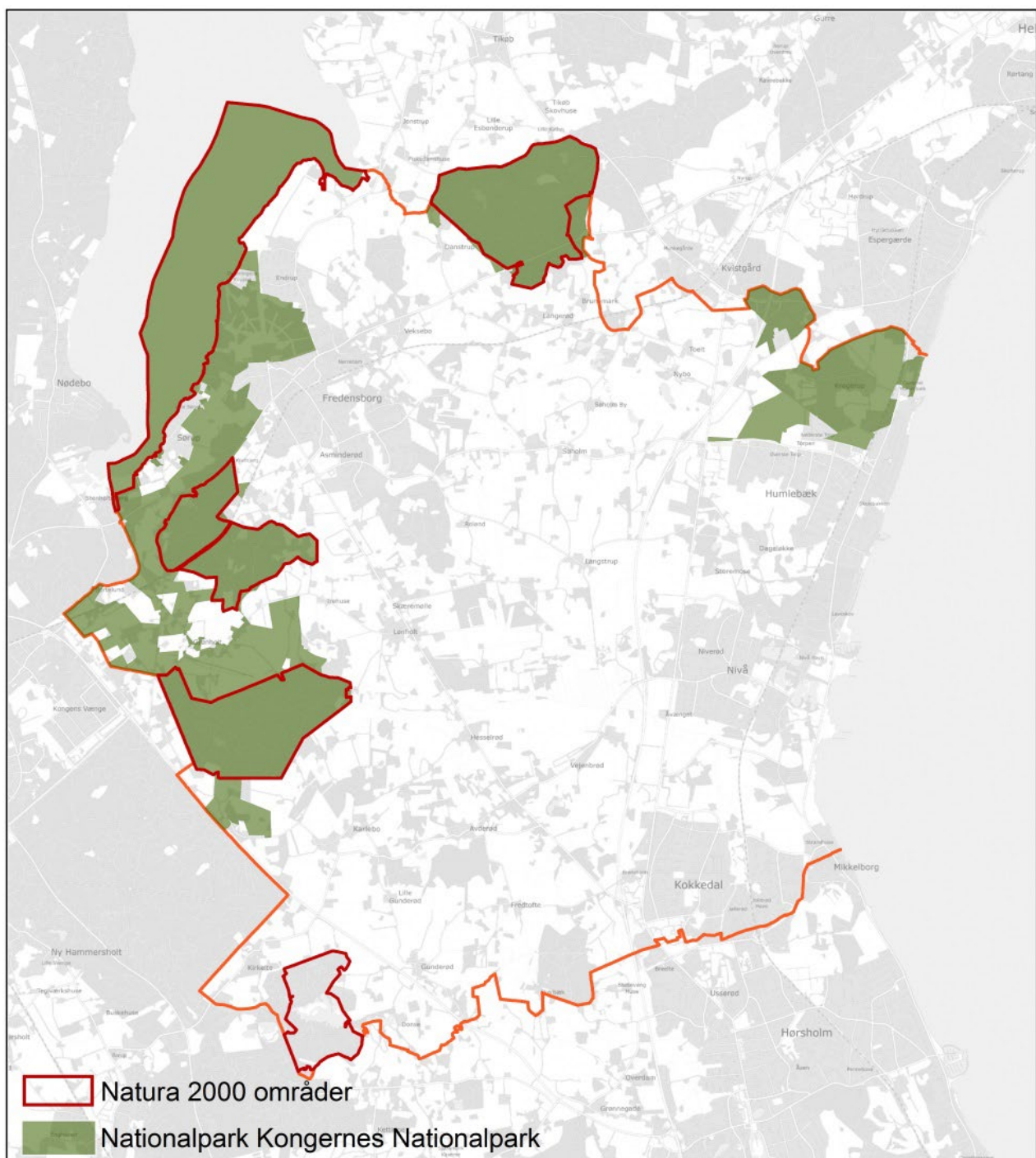
Udpegningen af økologiske forbindelser er udvidet med 7,25 ha på sydsiden af Nivåen, på strækningen mellem Fredensborg Kongevej og Vejenbrødvej. Udvidelsen skal sikre en vis buffer i forhold til vandløbet.

Udpegningen af potentielle økologiske forbindelser er reduceret med 22,8 ha. De arealer som er taget ud er dels arealet ved Vandtårnsvej, som rummer vandtårn, genbrugsplads og oplagsplads for Fredensborg Forsyning dels et areal vest for motorvejen ved Kokkedal afkørslen. Området ved motorvejen udlægges til erhverv. Med henblik på at sikre en form for korridor i landskabet stilles krav om et mindst 10 meter bredt beplantningsbælte bestående af hjemmehørende træer og buske langs kanten af erhvervsområdet mod det åbne land.

Areaudpegning	KP 2021 areal i ha	KP 2025 areal i ha	Difference Areal i ha
Naturområder	3275,14	3252,5	- 22,5
Potentielle naturområder	604,83	604,83	0
Økologiske forbindelser	651,25	658,5	+ 7,25
Potentielle økologiske forbindelser	1729,56	1706,75	- 22,8

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.

Fredensborg Kommune har tre forskellige Natura 2000-områder:

- Natura 2000 N 131 - Gurre Sø
- Natura 2000 N 133 - Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov

- Natura 2000 N 260 - Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt

På baggrund af statens planer for Natura 2000-områderne har Fredensborg Kommune i samarbejde med Miljøstyrelsen og vores nabokommuner udarbejdet en Natura 2000-handleplan for N133, mens Naturstyrelsen Nordsjælland har udarbejdet plejeplaner for de tre Natura 2000-områder.

Natura 2000-områderne nyder en høj grad af beskyttelse, og inden for 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 uden for 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 værdifuldt 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 Fødevareklagenævnet. Beskyttelsesordningen er ikke til hinder for, at arealernes hidtidige (lovlige) benyttelse fortsættes.

På Danmarks Miljøportal under arealinformation kan de registrerede beskyttede naturområder ses. 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.

Kommuneplanens påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2025 er gennemført en miljøvurdering. I miljøvurderingen er det vurderet at ændringer i rammeudlæg og retningslinjer ikke vil medføre væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for nærliggende Natura 2000-områder.

Ligeledes er det vurderet, at kommuneplanen på det nuværende overordnede planlægningsniveau, ikke vil beskadige eller ødelægge yngle-/rasteområder for bilag IV-arter eller medføre forsætlige drab af internationalt beskyttede arter. For konkrete rammeudlæg (KE10 og KE11) gælder, at forekomster af § 3-naturtyper, internationalt beskyttede arter samt yngle- og rasteområder for disse, skal undersøges nærmere i forbindelse med den videre planlægning. Ved lokalplanlægning og disponering af områderne skal placering af byggeri, befæstede arealer, ny beplantning og bevaring af eksisterende bevoksninger og naturområder sikre hensynet til eventuelle forekomster af yngle-, raste- eller fourageringsområder for bilag IV-arter. Der henvises til de bagvedliggende vurderinger i miljørapporten.

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.

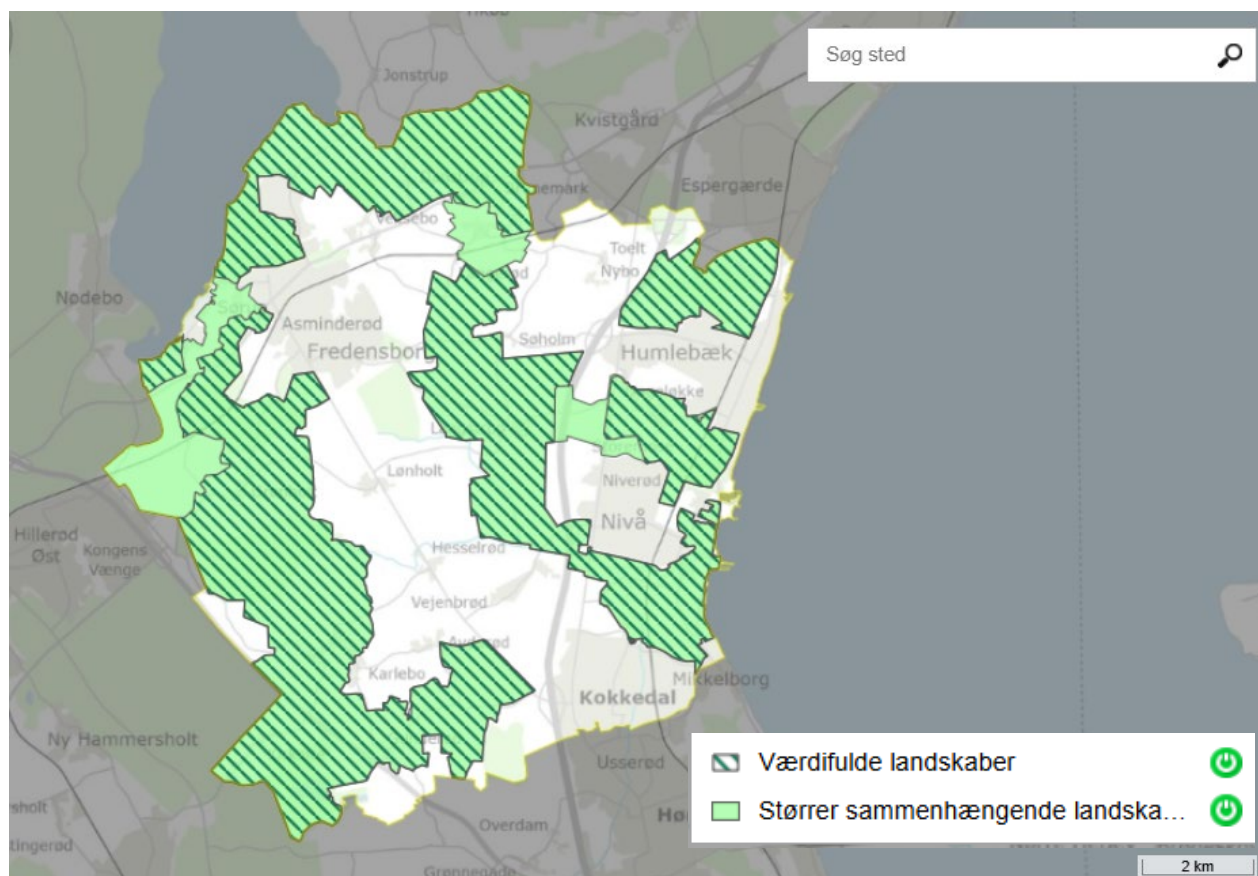
Miljøstyrelsen og Fredensborg Kommune varetager administrationen af naturbeskyttelsesloven, herunder offentlighedens adgang til naturen. Fredensborg Kommune foretager kortlægning af beskyttede naturtyper omfattet af lovens § 3 og udarbejder sektorplaner for naturbeskyttelse samt plejeplaner for fredede 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.

1. 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

1. 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.

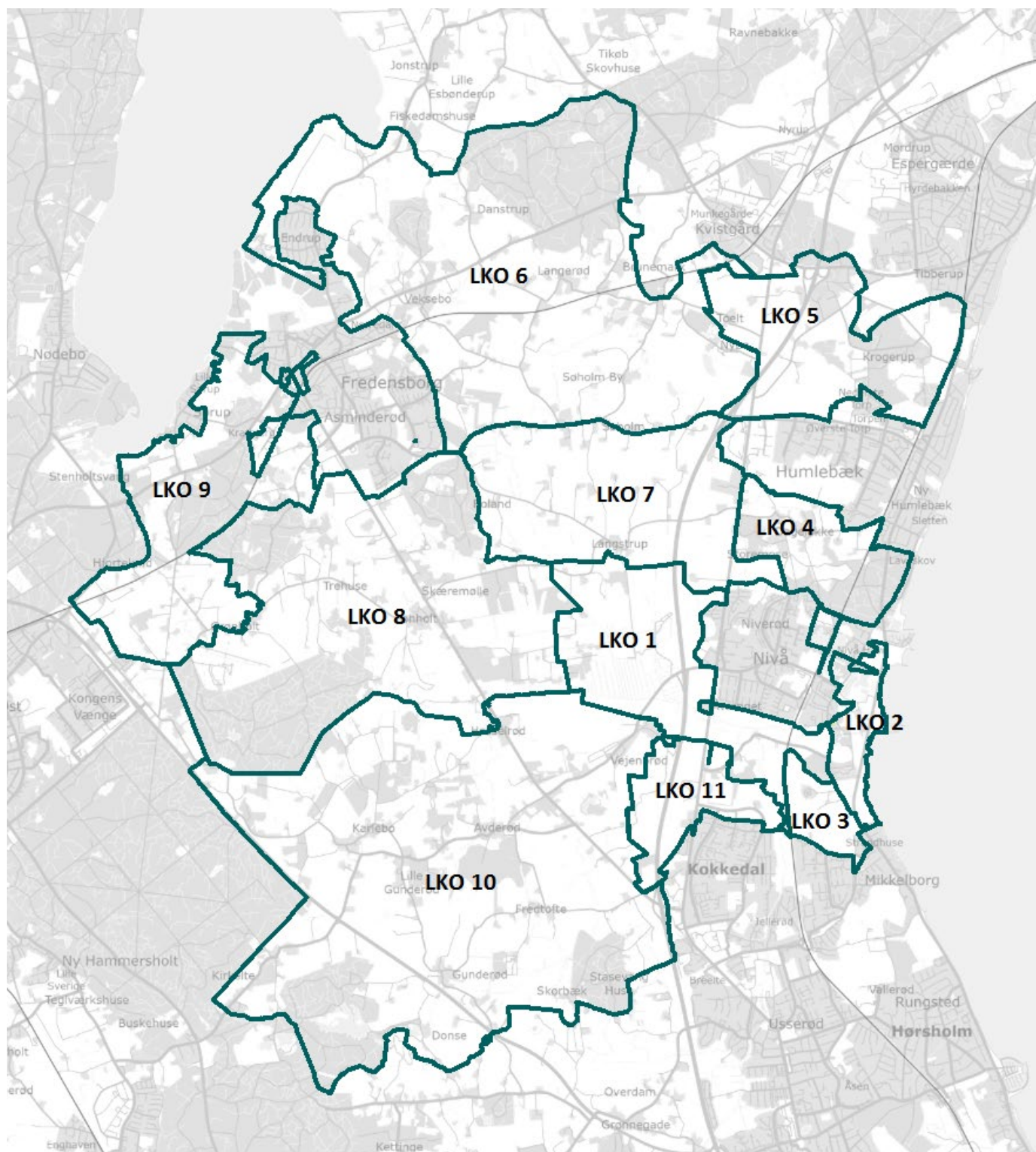
Med retningslinjerne søges yderligere at imødekomme en fortsat udvikling af landskabet til gavn for landbrug, skovbrug og fiskeri, som sker med afsæt i landskabets særlige karakter.

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 (virker kun i den digitale version af Kommuneplan 2025).

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, f.eks. 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 blokudstyknings 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 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 arealer 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.

Den videre planlægning

Landsskabskarakteranalysen indgår som administrationsgrundlag for landområdet.

Andre myndigheder

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø er ansvarlig myndighed for varetagelse af værdifulde landskaber og større sammenhængende landskaber i national sammenhæng.

Lovgrundlag

Planloven § 11a, stk. 1, nr. 16
Planlovens landzonebestemmelser

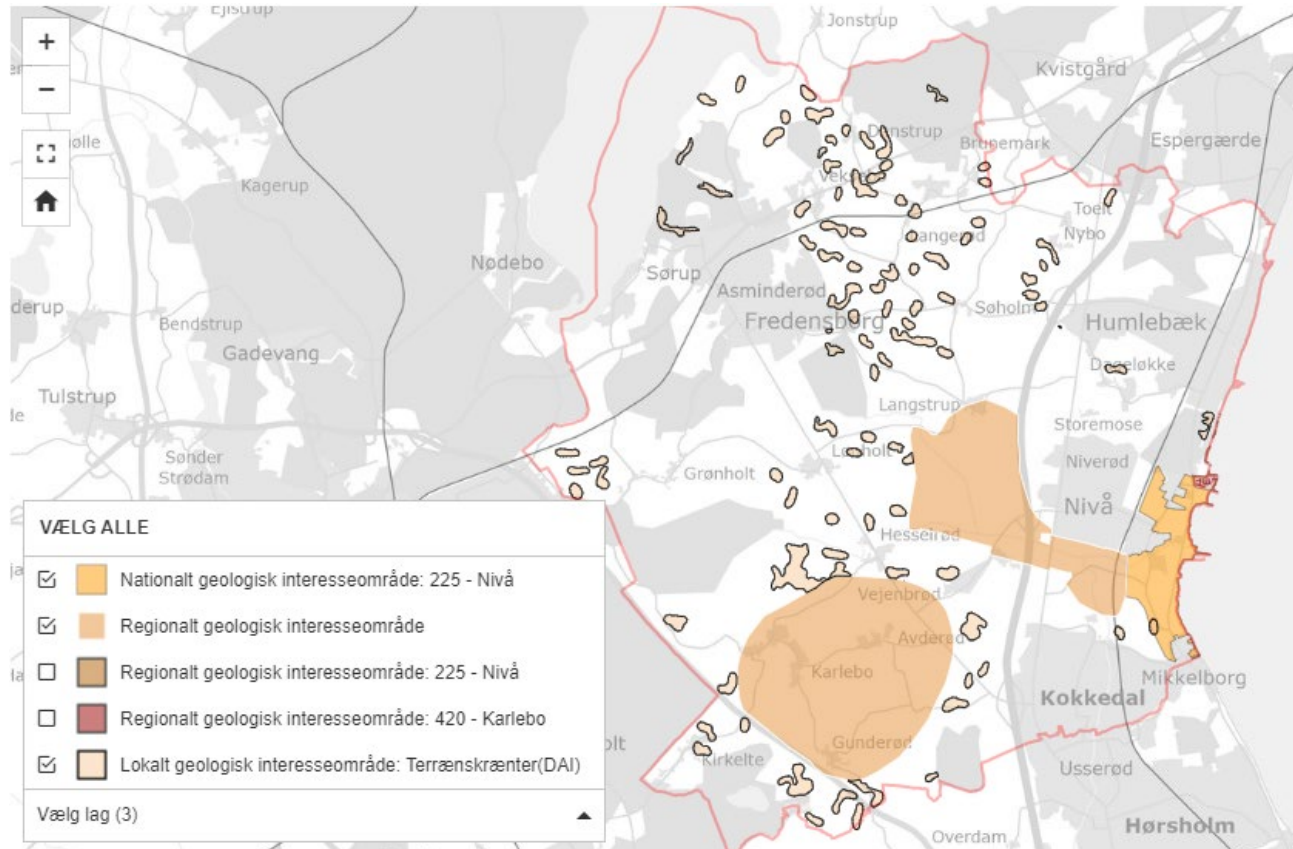
Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at udpege områder i det åbne land, som rummer beskyttelsesinteresser på grund af særlige landskabsværdier. Desuden skal Fredensborg Kommune fastlægge retningslinjer, der sikrer værdierne.

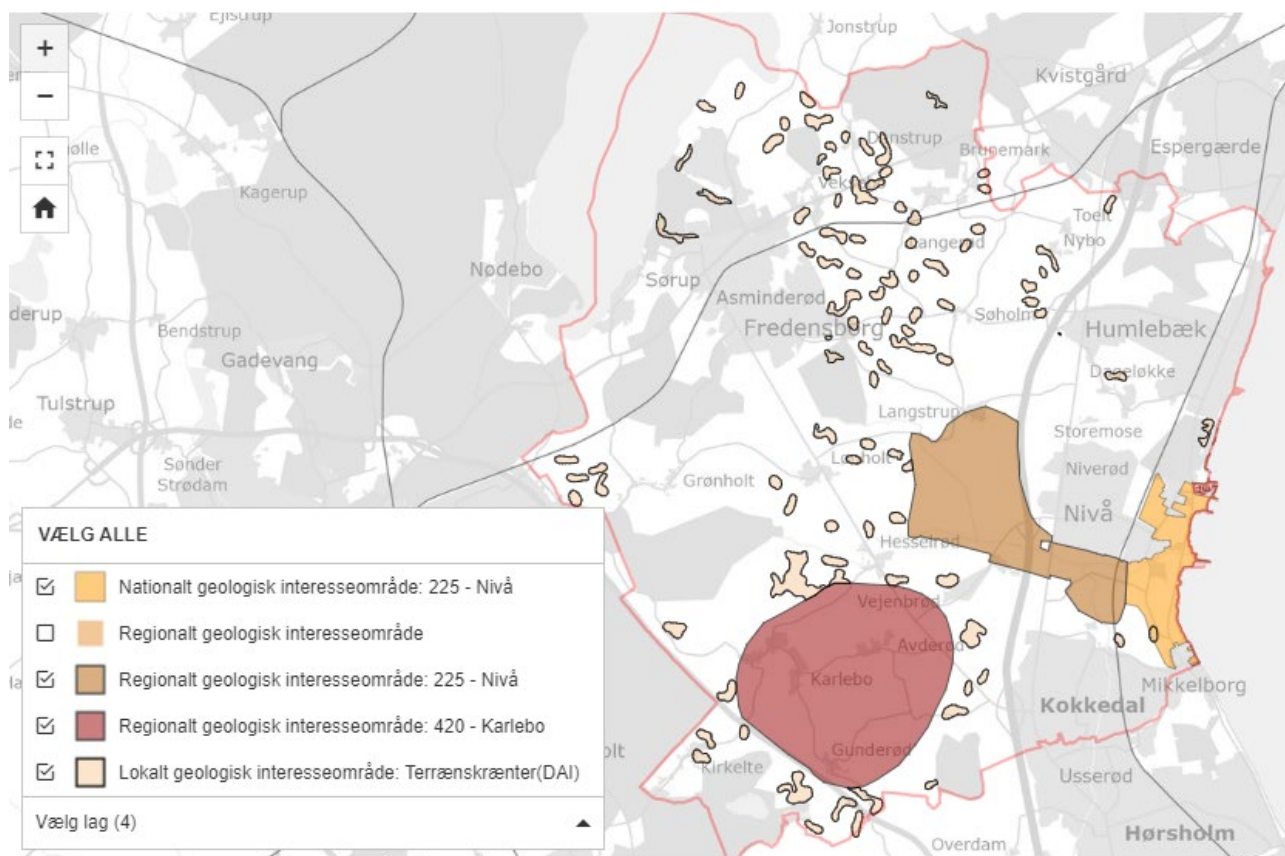
Det er en national interesse, at de bevaringsværdige landskaber, herunder større sammenhængende landskaber, som udgangspunkt ikke må reduceres, og i givet fald kun hvis kommunen kan godtgøre, at landskabet ikke længere er beskyttelsesværdigt. I den forbindelse kan kommunen anvende landskabskarakteranalysemetoden.

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 erhvervmæssigt 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

1. De dynamiske kystprocesser ved Nivå-bugten skal så vidt muligt forløbe uhindret.

Regionalt geologisk interesseområde: 225 – Nivå

1. 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

1. Dødislandskabet omkring landsbyen Karlebo med fladbakker, deres indbyrdes overgange og sammenhæng må ikke sløres.
2. 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

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø 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

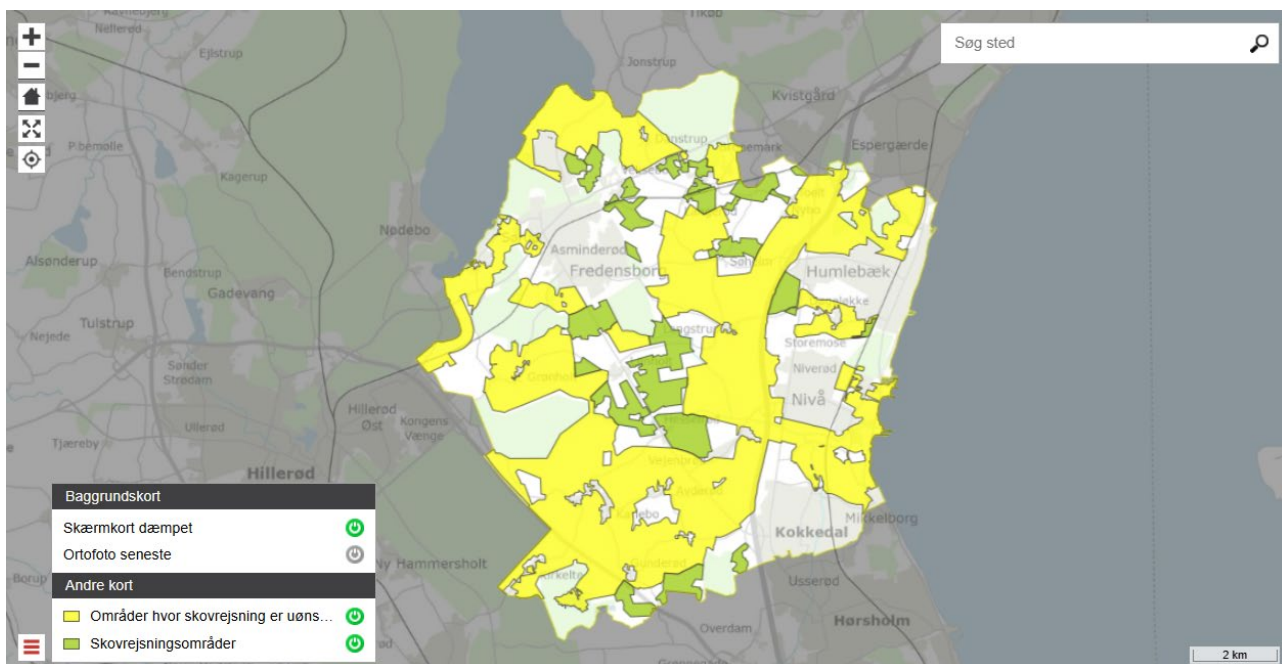
Fredensborg Kommune har efter planloven ansvaret for i kommuneplanen at udpege områder i landområdet, som rummer beskyttelsesinteresser på grund af særlige landskabs-, natur- og kulturværdier. Desuden skal Fredensborg Kommune fastlægge retningslinjer, der sikrer værdierne.

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

Fredensborg Kommune ligger i en af landets mest skovrige egne, og ca. 17 % af kommunens samlede areal er dækket af skov. Længst størstedelen af skovene er statsskove og drives som produktionsskove med bøg, eg og rødgran som de vigtigste træarter.

Fredensborg Kommune ønsker at øge skovarealet og har udpeget i alt 890 ha, hvor skovrejsning er ønsket. Det er arealer, hvor ny skov kan understøtte sammenhængene i Grønt Danmarkskort, ekstensivere driften af arealer nær åer og lavbundsområder samt bidrage med bynære rekreative områder.



Skovrejsningsområder

Skovrejsningsområder fremgår af retningslinjekortet.

1. De udpegede skovrejsningsområder (positivområderne) ønskes tilplantet med skov.
2. Ved skovrejsning i nærhed til luftledningsanlæg skal der friholdes en respektafstand på 15 m til anlægget.

Områder hvor skovrejsning er uønsket

Områder, hvor skovrejsning er uønsket fremgår af retningslinjekortet.

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

Øvrige områder

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

Redegørelse Skovrejsning

Formål med retningslinjerne

Udpegning af områder hvor skovrejsning er ønsket har til formål at øge kommunens samlede skovareal i overensstemmelse med de nationale målsætninger. Med "Grøn Trepert" blev formuleret en national målsætning om, at der skal etableres 250.000 ha ny skov i Danmark frem mod år 2045.

Udpegningen af områder, hvor skovrejsning er ønsket skal understøtte skovrejsning som et middel til at binde CO₂, forbedre vandkvaliteten i åer og vandløb, sikre grundvands- og drikkevandsressourcer, fremme biodiversiteten og spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv samt øge mulighederne for friluftsoplevelser omkring byerne.

I områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, værdifulde landskaber, geologiske interesser, kulturhistoriske værdier samt i råstofgraveområder og i arealkorridorer til fremtidige og eksisterende infrastrukturanlæg, kan beskyttelseshensynene være uforenelige med skovrejsning. Retningslinjerne skal sikre, at sådanne områder friholdes for skovtilplantning og er derfor udpeget som områder hvor skovrejsning er uønsket.

Skove i kommunen

Fredensborg Kommune er skovrig. Hovedparten af skovene er statsskove og forvaltes af Naturstyrelsen Nordsjælland. Skovene er varierede 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 Gurre Sø. I den vestlige del af kommunen ligger Grønholt og Kirkelte Hegn i umiddelbar tilknytning til de store sammenhængende skovområder omkring Store Dyrehave og Gribskov. Ved Avderød blev der i 2005 rejst ny skov på de ca. 55 ha som udgjorde kirsebærplantagen til Vintappergården, som ligger i landsbyen.

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 græsningssarealer, og der bliver lagt vægt på den landskabelige indpasning, f.eks. understregning af terrænet samt hensyn til flotte udsigter mv.

Skovene bør være varierede, tilpas store og tilgængelige, således at de kan udgøre gode friluftsområder for befolkningen og samtidig være levesteder for planter og dyr. De nye skove bør have en udformning, der understreger og værner om egnskarakteristiske landskabstræk og vigtige kulturhistoriske spor og kulturmiljøer. Driften af skovene bør tage hensyn til grundvandsinteresserne ved at undgå brug af pesticider og gødning samt ved primært at bestå af løvskov. Det sidste skyldes, at specielt nåleskov kan medføre forsurening af jorden, hvilket er et problem i forhold til frigivelse af metaller til grundvandet. Desuden er grundvandsdannelsen mindre under skove end under agerjord. Dette gælder specielt for nåleskov, idet fordampningen fra de stedsegrønne nåleskove er større end fordampningen fra de løvfældende skove.

Udpegningstyper

Udpegningerne af skovrejsningsområderne er inddelt i 3 områdetyper:

- Skovrejsningsområder
- Områder hvor skovrejsning er uønsket
- Øvrige områder

Skovrejsningsområder

De områder som er skovrejsningsområder, er områder, hvor skovrejsning er foreneligt med landskabets karakter og øvrige beskyttelsesinteresser.

Fredensborg Kommune ønsker at øge skovarealet i kommunen. I forhold til Kommuneplan 2021 er der derfor udpeget flere nye skovrejsningsområder. Det udpegede areal er hævet fra 565 ha i Kommuneplan 2021 til 890 ha i Kommuneplan 2025. Udpegningerne af de nye skovrejsningsområder i Kommuneplan 2025 er foretaget med afsæt i Grønt Danmarkskort, med henblik på at styrke sammenhængene mellem eksisterende skove og eksisterende naturområder inden for de økologiske forbindelser. De nye skovrejsningsområder er endvidere søgt placeret i tilknytning til lavbundsområder og åer med henblik på potentielt at opnå en forbedret tilstand i vandmiljøet gennem skovrejsning og ekstensivering af arealdriften. Det er fortsat et mål gennem skovrejsning at styrke adgangen til bynære skovområder.

Uanset at et område er udpeget som skovrejsningsområde, gælder det, at Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttelse af naturområder og fortidsminder mm. samt evt. fredninger skal overholdes. Mange arkæologiske levn under pløjearealet er sårbare overfor dybdepløjning, grubning og tilplantning. Tilplantningsplanerne fremsendes til det lokale museum (Museum Nordsjælland), der om nødvendigt kan foretage undersøgelser af sårbare arkæologiske forekomster. Der er afsat midler hertil via Museumsloven.

Områder hvor skovrejsning er uønsket

I de områder hvor skovrejsning er uønsket, er baggrunden for at udpege arealerne, at sikre kirke- og mølleomgivelser og værdifulde kulturmiljøer. Desuden er der 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 områder hvor skovrejsning er uønsket. 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 og områder 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 områder, 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

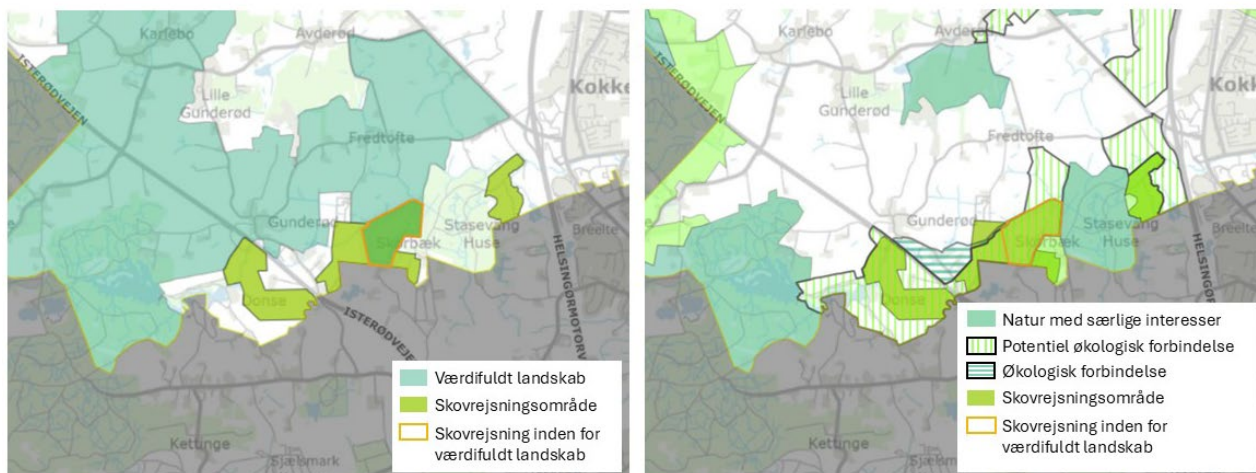
I de øvrige områder kan der som udgangspunkt rejses skov. Områderne er karakteriseret ved, at skovrejsning ikke er i strid med væsentlige landskab-, natur- eller kulturinteresser, men det vurderes samtidig ikke, at skovrejsning vil være særligt gavnligt for hverken natur- eller friluftsinteresserne.

Skovrejsning og landskab

Et af de nye skovrejsningsområder (skovrejsningsområde 1), som er udpeget i Kommuneplan 2025 ligger inden for bevaringsværdigt landskab mens et andet af de nye skovrejsningsområder (skovrejsningsområde 2) ligger inden for større sammenhængende landskab. Skovrejsningsområde 1 er 26,5 ha mens skovrejsningsområde 2 er 5,5 ha.

Skovrejsningsområde 1 - mellem Tokkekøb Hegn og Stasevang

Skovrejsningsområde 1 ligger inden for værdifuldt landskab på vestsiden af skoven, Stasevang i kommunens sydlige del. I forbindelse med udpegningen af området er foretaget en afvejning af områdets potentiale som økologisk forbindelse og områdets landskabelige værdier.



Figur 1 Beliggenheden af skovrejsningsområde 1

Skovrejsningsområde 1 indgår i et forløb af nyudpegede skovrejsningsområder, som ligger inden for en potentiel økologisk forbindelse, der strækker sig fra skoven Tokkekøb Hegn i vest til skoven, Stasevang i øst. Tokkekøb Hegn indgår i Natura 2000-område nr. 260. Den potentielle økologiske forbindelse følger det målsatte vandløb Donse Å, der løber til Usserød Å og Nivåen med udløb i Øresund. Både inden for og i umiddelbar tilknytning til den potentielle økologiske forbindelse findes en række mindre lavbundsområder med højt kulstofindhold i jorden. Særligt i skovrejsningsområde 1 findes områder, hvor koncentrationen af arealer med kulstofholdig jord er høj.

Strækningen mellem de to skove, Tokkekøb Hegn og Stasevang rummer på baggrund af ovenstående gode muligheder for at skabe et sammenhængende landskabsstrøg, hvor ny skov i samspil med områder hvor den naturlige vandstand genetableres, kan skabe en værdifuld mosaik af lysåbne og skovbevoksede områder med både våd og tør natur. Dette mosaiklandskab vil samtidig forbinde de to eksisterende statsskove.

Skovrejsningsområde 1 ligger inden for landskabskarakterområde 10, Karlebo bakkede dyrkningslandskab. Landskabets karakter, beskrives i landskabskarakterbeskrivelsen på følgende måde:

Landskabet er et småbakked dyrkningslandskab hvor istidsaflejringer i form af enkelte og sammenvoksede fladbakker, stedvist danner markante men bløde bakkeformationer særligt omkring Karlebo og Gunderød. Landskabet veksler mellem vidtstrakte åbne udsigter og mindre halvlukkede rum. I de åbne landskabsrum fremstår områdets helt særegne terræn særligt fladbakkerne, meget tydeligt. Landboreformernes ændring af landskabet i form af udskiftningerne i 1700/1800-tallet afspejles tydeligt omkring områdets landsbyer, Karlebo, Avderød, Gunderød og Fredtofte. Avderød, Gunderød og Fredtofte er overvejende stjerneudskiftet, hvilket betyder at gårdene fortrinsvis er beliggende inde i landsbyerne mens Karlebo er primært blokudskiftet...

Det fremgår endvidere af landskabskarakterbeskrivelsen, at der i planlægningen bør være særlig opmærksomhed på følgende:

- Oplevelsen af det småbakkede landskab og fladbakkerne bør styrkes gennem rydning af krat og småbevoksninger.

- Der bør som udgangspunkt ikke rejses yderligere skov i området. Det gælder særligt for områderne omkring landsbyerne, Karlebo, Avderød, Fredtofte og Gunderød samt området op mod Store Dyrehave.

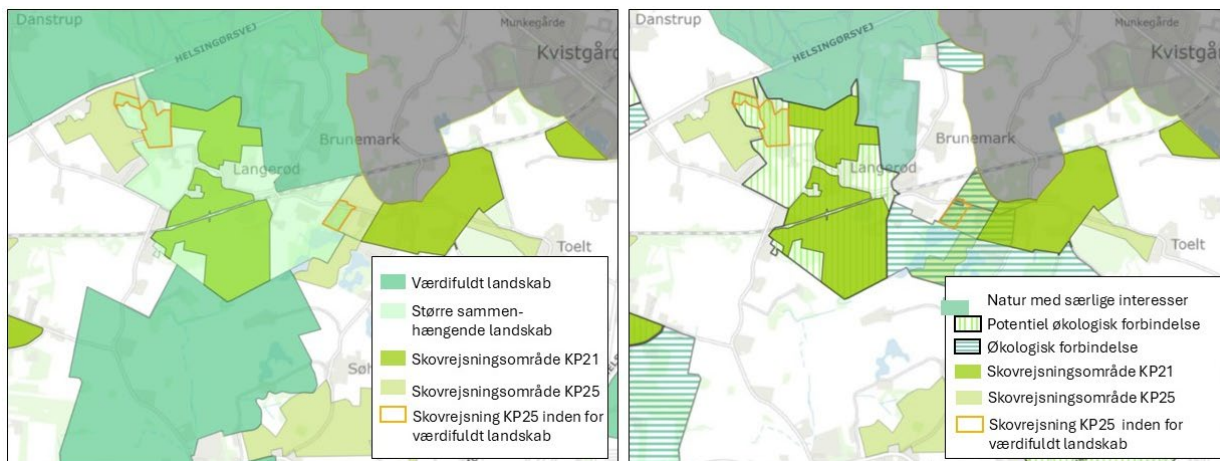
Landskabet inden for og umiddelbart omkring skovrejsningsområde 1 er let bakket og rummer en del småplantninger og bevoksninger, som skaber et varieret landskab med flere små til mellemstore og delvist afgrænsede landskabsrum. Skovbrynet omkring Stasevang danner den overordnede rumlige afgrænsning af landskabsrummet omkring skovrejsningsområde 1.

Skovrejsningsområde 1 ligger i udkanten af det bevaringsværdige landskab, som er udpeget inden for landskabskarakterområde 10. Landskabsudpegningen videreføres ikke syd for kommunegrænsen.

I forbindelse med udpegning af skovrejsningsområde 1 er det vurderet, at en varieret fortsættelse af skovbrynene omkring Stasevang og Tokkekøb Hegn i et bælte i den sydlige del af karakterområdet, kan indpasses i landskabets karakter. Nye skovområder adskilt af både naturområder og små markflader vil understøtte oplevelsen af et landskab, som skifter mellem halvlukkede rum og åbne kig over mere åbne flader, hvor områdets særegne terrænformer fremstår markant.

Skovrejsningsområde 2 – syd for Danstrup Hegn

Skovrejsningsområde 2 ligger inden for større sammenhængende landskab på sydsiden af skovSø, Danstrup Hegn i kommunens nordlige del. I forbindelse med udpegningsen af området er foretaget en afvejning af områdets potentiale som økologisk forbindelse og områdets landskabelige værdier.



Figur 2 Beliggenheden af skovrejsningsområde 2

Danstrup Hegn strækker sig over kommunegrænsen til Helsingør og er en del af Natura 2000-område nr. 131, Gurte Sø. Skovrejsningsområde 2 ligger som en udvidelse af eksisterende et skovrejsningsområde fra Kommuneplan 2021, som også ligger inden for større sammenhængende landskab. Området, hvor skovrejsningsområdet ligger, er udpeget som potentiel økologisk forbindelse og som forbinder Danstrup Hegn med naturområderne i Kelleris Fredningen og Krogerup skovene, nord for Humlebæk.

Med skovrejsning vil områdets funktion som økologisk forbindelse styrkes.

Skovrejsningsområde 2 ligger inden for landskabskarakterområde 6, Langerød småbakkede dyrkningslandskab. Landskabskarakterbeskrivelsen rummer følgende beskrivelse af landskabet:

Landskabet er et småbakked landskab med mange stejle skrænter, som lokalt er geologisk interessante. Området er karakteriseret af landbrugsdrift og hesteavl samt et større skovområde. Landskabet fremstår overvejende i lille skala og komplekst med mange enkeltelementer i form af mindre husmandssteder, levende hegn, små skove, mindre søer og folde. Området op mod Esrum Sø fremstår dog mere åbent og enkelt og har stedvis vidde udsigter ud over søen. Omkring områdets landsbyer Veksebo, Danstrup, Søholm, Nybo og Langstrup kan spor i form af levende hegn fra udskiftningen stadig stedvis opleves.

Det fremgår endvidere af landskabskarakterbeskrivelsen, at der i planlægningen bør være særlig opmærksomhed på følgende:

- *Landskabets lille skala er sårbart overfor større anlæg, herunder bebyggelse, som arealmæssigt optager meget plads eller indebærer større plane flader, da dette vil bryde med landskabets lille skala og småbakkede terræn.*
- *Hegning af hestefolde har stor betydning for oplevelsen af landskabet.*

I forbindelse med udpegningsen af skovrejsningsområde 2 er det vurderet, at ny skov på et mindre areal vil understøtte områdets karakter af et varieret småskala landskab.

Den videre planlægning

I henhold til VVM-reglerne skal konkrete skovrejsningsprojekter screenes.

Andre myndigheder

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

Lovgrundlag

Planloven

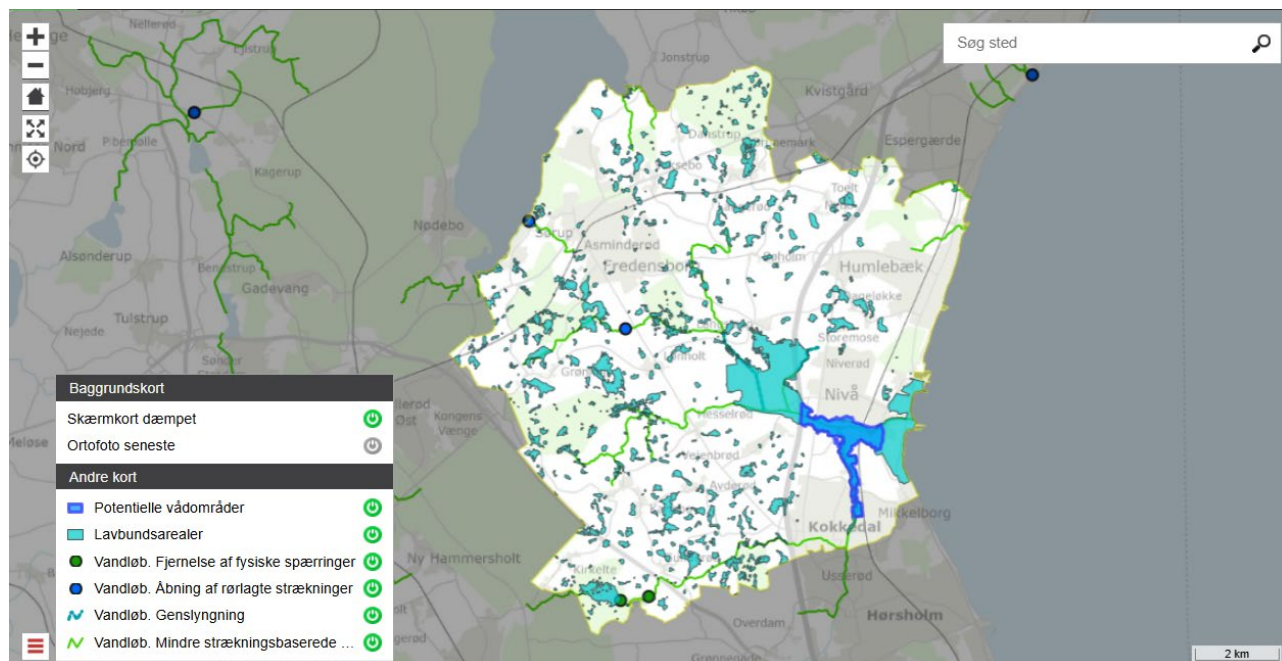
Skovloven

I henhold til planloven § 11a, stk. 1, nr. 12 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 områder – typisk afvandede eller drænede enge, moser, søer og havområder. Ved ophør af dræning og landbrugsdrift på disse arealer vil afgassing af klimagasser fra de tørveholdige jorde bremses, naturområder kan opstå naturligt eller gennem naturgenopretning og vandkvaliteten i vandløb og søer kan for nogle områders vedkommende forbedres.

Mål for vandkvaliteten i 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.



Vandløb

1. Ifølge den statslige vandområdeplan skal der udføres en række restaureringstiltag i kommunens vandløb. Disse tiltag omfatter genslyngning, udlægning af groft materiale, udskiftning af bundmateriale, plantning af træer, fjernelse af spærringer og genåbning af rørslagte vandløb
2. 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 rørslagte strækninger. Se endvidere afsnittet Vandløb, søer og kystvande under Fritid.

Lavbundsarealer og vådområder

1. De udpegede lavbundsarealer, herunder potentielle vådområder, skal friholdes for byggeri, anlæg og terrænregulering, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugsdriften. Eventuelt erhvervs- eller samfundsmæssigt nødvendigt byggeri og anlæg tilpasses terrænet og må ikke forhindre, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde med naturlig vandstand.
2. Inden for de lavbundsarealer, der er udpeget som potentielt egnede vådområder, 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

Lavbundsarealer

Lavbundsarealer er områder, der i kraft af deres lave placering i landskabet, er naturligt våde og dermed tørvedannende. Tørv er døde planterester, der pga. det iltfattige miljø i oversvømmede lavtliggende områder, ikke går i forrådnelse. Der kan være tale om både ferske naturtyper, som eng, mose eller sø og saltpåvirkede naturtyper, som strandenge. Mange af sådanne arealer er gennem tiden blevet drænet for bedre udnyttelse til bl.a. landbrugsdrift og byudvikling.

Når de våde og tørveholdige områder drænes, iltes tørven og en forrådnelsesproces går i gang og tørven nedbrydes. Under nedbrydningen udledes CO₂ og andre klimagasser, hvilket dels bidrager til klimabelastningen, dels bevirker at jorden over tid "sætter sig", hvilket vil sige at jorden falder sammen og bliver mere og mere vandlidende. Også andre og mere potente klimagasser kan udledes fra drænedes tørveholdige jorde, når disse dyrkes og gødskes.

Ved at genskabe den naturlige vandstand i drænedes tidligere våde områder, kan afgasningen af klimagasser fra områderne bremses, der kan udvikles natur på arealerne og udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet kan potentielt mindskes.

I kommuneplanen udpeges lavbundsarealerne for at tydeliggøre hvor og sikre, at den naturlige vandstand på sigt kan genskabes. Derfor skal anlæg og byggeri så vidt muligt undgås inden for de udpegede 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.

Udpegning af lavbundsarealer

Udpegningerne for lavbundsarealer er blevet revideret i forbindelse med Kommuneplan 2025.

De reviderede udpegninger er foretaget med udgangspunkt i den nyeste kortlægning af tørveindholdet i jorden, "Kulstof 2022". Der er både en kortlægning af jorde med højt kulstofindhold (> 6 %) og jorde med et moderat kulstofindhold (3-6 %). Alle arealer med et højt kulstofindhold, der er på 500 m² eller mere, indgår direkte i udpegningen for lavbundsarealer. Arealer med et moderat kulstofindhold på 500 m² indgår, når de ligger i sammenhæng med jorde med højt kulstofindhold med et areal på mindst 500 m².

Der er også taget udgangspunkt i, hvor vand potentielt vil samle sig i landskabets lavninger. Lavningerne er udpeget ved en såkaldt bluespot-analyse, som har ophav i kommunens klimatilpasningsplan. Lavninger på mindst 1.000 m² indgår i udpegningerne for lavbundsarealer, når de ligger i sammenhæng med jorde med højt eller moderat kulstofindhold på mindst 500 m².

I tillæg til ovennævnte kriterier er der ligesom i tidligere kommuneplaner en større, sammenhængende udpegning for lavbundsarealer. Denne store udpegning omfatter kommunens største areal med tørvejord, Langstrup Mose, Nivå- og Usserød Ådal samt de kystnære arealer fra Kokkedal mod syd til Nivå Havn mod nord. Afgrænsningen af denne udpegning er længst mod vest foretaget med udgangspunkt i Kulstof 2022 og dalstrøgene omkring de to ådale. I den sydøstlige del strækker udpegningen sig mellem Øresund og Gammel Strandvej. Mod nordøst er de kystnære, lavtliggende arealer (< kote 2,5) med i udpegningen. Arealer inden for byzone er ikke udpeget med mindre, der er tørveholdig jord. Dette område rummer et særligt potentiale for genopretning i kraft den store tæthed af tørvejord og den topografiske udformning.

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 2021-27 blev offentliggjort i juni 2023. Fredensborg Kommune er omfattet af Vandområdedistrikt Sjælland. Samtidig med vandområdeplanen er to bekendtgørelser trådt i kraft. Bekendtgørelsen om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster fastsætter vandområdernes målsætning. Bekendtgørelsen om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter fastsætter krav til de indsatser, der skal gennemføres, for at opnå målopfyldelse. Vandområdernes nuværende tilstand mm kan ses på MiljøGIS under Miljøstyrelsens hjemmeside.

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.

Staten besluttede i 2021 at vandområdeplanen for 2021-27 skulle genbesøges. I december 2024 blev resultatet af dette genbesøg sendt i høring indtil juni 2025. For Fredensborg Kommune er der lagt op til at kommunen skal genåbne yderligere 4 rørlagte strækninger, der skal foretages kildeopsporing af bestemte forurenende stoffer i 3 vandløb og udføres restaurering af Store Donsedam. Ændringerne forventes vedtaget med udgangen af 2025.

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. Regulativerne kan ses på kommunens hjemmeside.

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.

Byrådet har som mål efter aftale med berørte lodsejere, at lavbundsarealet i Langstrup Mose genetableres som vådområde og indgår i et sammenhængende naturområde med Nivå Ådal, Nivå Bugt Strandenge, Græstedgård projektet og Usserød fredede ådal.

Lokal Trepert for hovedvandoplandet Øresund

Regeringen fremlagde d. 18. november 2024 *'Aftale om Implementering af et Grønt Danmark'*. Aftalen beskriver hvordan Danmark frem mod 2045 skal komme i mål med vores klima- og naturudfordringer. Aftalen indebærer 3 centrale indsatser på nationalt plan:

- Udtagning af 140.000 hektar kulstofrige lavbundslande
- Reducering af kvælstofudledningen med 13.780 tons
- Etablering af 250.000 hektar ny skov, hvoraf 100.000 hektar er urørt skov

Kommunernes Landsforening og Ministeriet for Grøn Trepert indgik d. 13. december 2024 en rammeaftale om hvordan Kommunerne skal løfte opgaven som er beskrevet i *'Aftale om Implementering af et Grønt Danmark'*. Det blev aftalt, at der nedsættes 23 lokale treperter, som tager udgangspunkt i de tidligere vandoplandsstyregupper (VOS'er). De lokale treperter skal arbejde sammen om at udpege arealer, som skal indgå i en samlet omlægningsplan, som beskriver hvordan vi bidrager til at indfri de nationale mål. Fredensborg Kommune er formandskommune og organiserer 24 kommuner i Lokal Trepert Øresund.

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

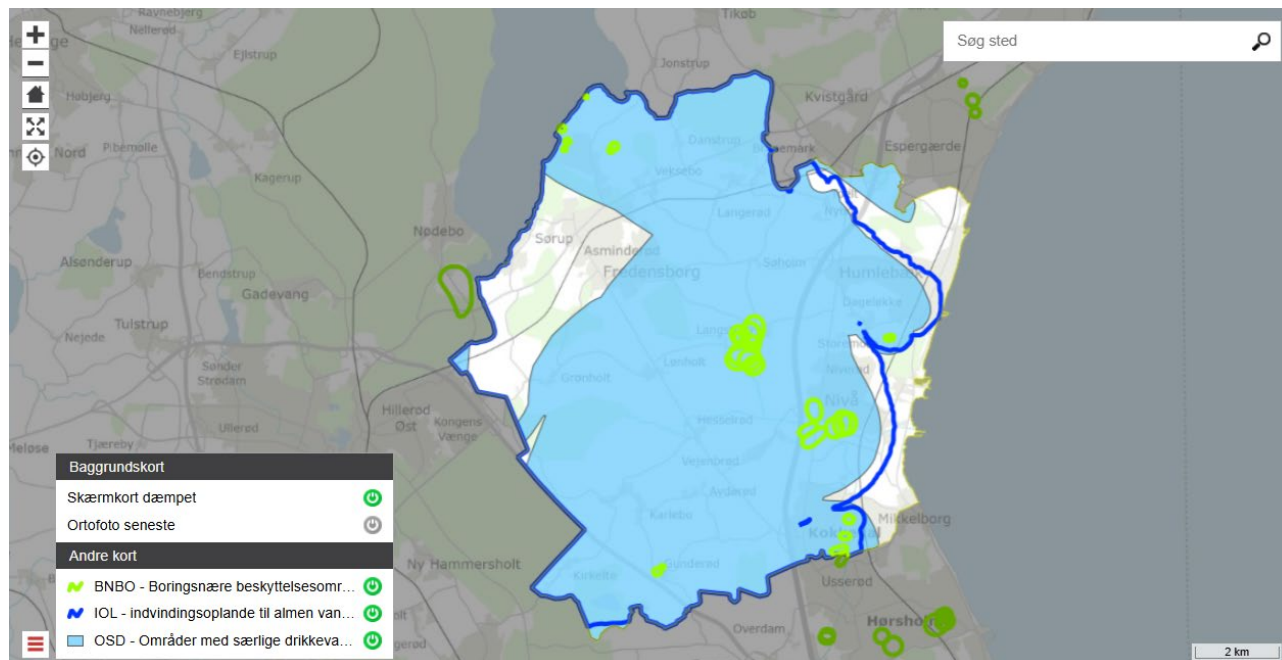
Miljøstyrelsen (MST)

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.

Indvindingstilladelser

1. Ved meddelelse af vandindvindingstilladelse anvendes retningslinjerne for behandling af ansøgninger om bore- og indvindingstilladelser i Fredensborg Kommune fastlagt i "Administrationsgrundlag – Boretilladelse, indvindingstilladelser samt sløjfning af borer og brønde" fra januar 2022.

Grundvandsbeskyttelse

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandforsyninger (IOL) og BoringsNære Beskyttelsesområder (BNBO) fremgår af retningslinjekortet.

1. 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 olieranke, etableres nedsivningsanlæg eller anvendes affald/slam til jordbrugsformål.

2. 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.
3. 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 grundvandsreddegørelse, hvor det godtgøres, at alternative beliggenheder til de pågældende aktiviteter uden for OSD, IOL og BNBO er afvejede 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

1. 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

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

Lokal afledning af regnvand (LAR)

1. 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 2023, at vi beskytter vores grundvand. I samarbejde med Region Hovedstaden arbejder vi på en øget indsats med oprensning af forurenede grunde i kommunen. Der arbejdes for en øget overvågning af forurenende stoffer på vandværkerne. Der er fokus på mulighederne for at indgå dyrkningsaftaler indenfor BNBO og generelt på reduktion i anvendelse af pesticider – også den private anvendelse. 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. Derudover at grundvandsindvindingerne ikke forringer tilstanden i tilknyttede overfladevandområder eller medfører anden skade på naturen.

Kerneområder i grundvandsbeskyttelsen

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.

Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO) er områder, beregnet ud fra indvindingstilladelsernes størrelse, der angiver det område nærmest grundvandsboringerne til almen vandforsyning, som skal have den største beskyttelse. Kommunen har påbegyndt arbejdet med at indgå frivillige aftaler om stop for anvendelse af pesticider mellem lodsejere og vandværker indenfor de BNBO. Der er på arealer, hvor det er vurderet, at en indsats er nødvendig for at minimere risikoen for nedslivning af pesticider. Inden for de risikovurderede BNBO, hvor der ikke kan træffes frivillige aftaler, skal kommunen udstede påbud eller forbud mod erhvervsmæssig brug af pesticider.

En række BNBO i kommunen skal genberegnes af Miljøstyrelsen. Indenfor disse områder skal der foretages en fornyet vurdering af behovet for en indsats mod anvendelse af pesticider, når beregningerne foreligger

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 anvender "Administrationsgrundlag – Boretilladelse, indvindingstilladelser samt sløjfning af borer og brønde" fra januar 2022 ved udarbejdelse af indvindingstilladelser til vandindvinding. Dog vil det være sådan, at retningslinjerne ikke må hindre, at vandområdeplanernes miljømål for vandforekomsterne opfyldes. Administrationsgrundlaget kan tilgås via dette link (virker kun i den digitale version af Kommuneplan 2025).

I henhold til § 8 i bekendtgørelse om indsatsprogrammer vil der i forbindelse med nye eller reviderede tilladelser til vandindvinding, være krav om 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 udenfor OSD 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.

En grundvandsredegørelse 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. I 2022 har kommunen ladet udarbejde en grundvandsredegørelse med det formål at varetage grundvandsbeskyttelsen i den fremtidige arealplanlægning indenfor OSD, indvindingsoplande og BNBO.

Kommuneplan 2025 udlægger nye erhvervsområder KE 10 og KE 11 i Kokkedal. De nye områder er beliggende i OSD og indvindingsoplande. Som forudsætning for nyudlæg af erhvervsområderne KE 10 og KE 11 er der derfor udarbejdet nedenstående supplement til grundvandsredegørelsen. Redegørelsen suppleres

nedenfor med en beskrivelse af de naturgivne forhold i erhvervsområderne herunder geologiske, hydrogeologiske og grundvandskemiske forhold. Ligeledes suppleres med en planmæssig vurdering af rammeområdernes beliggenhed.

[Grundvandsredegørelsen kan tilgås via dette link.](#) (Virker kun i den digitale version af Kommuneplan 2025)

Geologi og grundvand i rammeområde KE 10 (Erhvervsområde syd for Vandtårnsvej i Kokkedal)

Området er beliggende i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og det ligger tillige indenfor indvindingsoplandet til Nivå Kildeplads, der tilhører Novafos.

Ca. 1,6 km nord for området ligger den nærmeste af Nivå Kildeplads' borer. Der findes i alt 6 indvindingsboringer på kildepladsen, hvorfra der i 2024 blev indvundet ca. 530.000 m³ vand.

Ca. 1,5 km sydøst for området ligger den nordligste boring på Ullerød Kildeplads, der også tilhører Novafos. Erhvervsområdet er dog beliggende udenfor indvindingsoplandet til denne kildeplads.

Erhvervsområdet ligger ca. 1100 m fra nærmeste BNBO.

På Nivå Kildeplads indvindes fra et grundvandsmagasin bestående af kalk. Kalken udgør sammen med et nedre sandlag det primære grundvandsmagasin i Fredensborg Kommune, og fra dette magasin foregår hele den almene vandindvinding i kommunen. Sandlaget findes mest udbredt i den nordlige del af kommunen og er fraværende i rammeområdet.

I forbindelse med den statslige grundvandskortlægning i 2014 for Fredensborg Kommune er det vurderet, ud fra en geologisk model for området, at kalken under erhvervsområdet er beskyttet af minimum 25 m ler. Boringsoplysninger fra borer nær rammeområdet bekræfter forekomsten af de mægtige lerlag. Som følge deraf er rammeområdet vurderet at have lille sårbarhed over for nitrat og hermed også overfor en lang række øvrige potentielt forurenende stoffer.

Grundvandsstrømningen i det primære kalkmagasin er mod øst og nordøst – i retning af Nivå Kildeplads. Nedsivning af forurenende stoffer kan derfor potentielt strømme til kildepladsens borer.

Rammeområdet er beliggende udenfor det grundvandsdannende opland til Nivå Kildeplads, ifølge nye beregninger fra 2017.

I forbindelse med den statslige grundvandskortlægning er der beregnet en grundvandsdannelse fra terræn til grundvandsmagasin på ca. 30 mm/år, hvilket er meget begrænset på grund af de tykke lerlag og deres beskaffenhed.

Der er ingen borer med vandanalyser inden for rammeområdet, men på Nivå Kildeplads indvindes grundvand af vandtype D, hvilken er den mindst overfladepåvirkede vandtype. Ud over et enkelt fund af pesticidet diuron nær detektionsgrænsen i 2001 er der ikke fundet pesticider eller nedbrydningsprodukter fra pesticider i borerne på kildepladsen. Ved en omprøve 2 mdr. efter diuronfundet, blev stoffet ikke genfundet.

Der er detekteret toluen i ganske små koncentrationer i to borer i 2023-2024. I det ene tilfælde blev stoffet ikke fundet ved en omprøve, mens der ikke er foretaget omprøve i den anden boring. Stoffet anvendes bl.a. som tilsætning til benzin, men det findes engang i mellem i lave koncentrationer i vandprøver, hvor der er sket en forurening af prøven i forbindelse med prøvetagningen eller analysen.

Der er ikke fundet PFAS i kildepladsens borer.

Samlet set vurderes det, at de naturgivne forhold, der er beskrevet ovenfor, i kombination med nogle overordnede tekniske tiltag, der er beskrevet nærmere i kommuneplanrammen, vil sikre en minimal risiko for forurening af grundvandet ved den planlagte arealanvendelse.

Planmæssig vurdering af rammeområde KE 10 ((Erhvervsområde syd for Vandtårnsvej i Kokkedal)

Området er beliggende i landområde, men kan overføres til byområde. Området er i dag "bar mark". Anvendelsen er fastlagt til erhvervsområde, et industri- og håndværk, tekniske anlæg og forsyningsanlæg.

Området er logistisk placeret tæt på motorvejtilkørsel og hovedvej. Det ligger i kanten af byen og i et eksisterende område udlagt til tekniske formål, som f.eks. store vedvarende energianlæg.

Ud fra ovenstående vurderes det, at rammeområde KE 10 er planmæssigt fornuftigt placeret.

Geologi og grundvand i rammeområde KE 11 (Erhvervsområde vest for Helsingørmotorvej ved afkørsel 7 i Kokkedal)

Området er beliggende i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og det ligger tillige indenfor indvindingsoplandene til Nivå Kildeplads og Ullerød Kildeplads, der begge tilhører Novafos.

Ca. 1,7 km øst og sydøst for området ligger den nærmeste af Ullerød Kildeplads' borer. Der findes i alt 4 indvindingsboringer på kildepladsen, hvorfra der i 2024 blev indvundet ca. 420.000 m³ vand. Den sydligste af kildepladsens borer ligger i Hørsholm Kommune.

Ca. 2,5 km nordøst for området ligger den sydligste boring på Nivå Kildeplads, der også tilhører Novafos. Der findes i alt 6 indvindingsboringer på kildepladsen, hvorfra der i 2024 blev indvundet ca. 530.000 m³ vand.

Erhvervsområdet ligger ca. 1400 m fra nærmeste BNBO.

På Nivå og Ullerød Kildepladser indvindes fra et grundvandsmagasin bestående af kalk. Kalken udgør sammen med et nedre sandlag det primære grundvandsmagasin i Fredensborg Kommune og fra dette magasin foregår hele den almene vandindvinding i kommunen. Sandlaget findes mest udbredt i den nordlige del af kommunen og er fraværende i rammeområdet.

I forbindelse med den statslige grundvandskortlægning i 2014 for Fredensborg Kommune er det vurderet, ud fra en geologisk model for området, at kalken under erhvervsområdet er beskyttet af minimum 30 m ler. Borningsoplysninger fra borer nær rammeområdet bekræfter forekomsten af de mægtige lerlag. Som følge deraf er rammeområdet vurderet at have lille sårbarhed over for nitrat og hermed også overfor en lang række øvrige potentielt forurenende stoffer.

Grundvandsstrømningen i det primære kalkmagasin er mod øst – i retning af Ullerød Kildeplads. Nedsivning af forurenende stoffer kan derfor potentielt strømme til kildepladsens borer.

Rammeområdet er beliggende udenfor de grundvandsdannende oplande til begge kildepladser, Ifølge nye beregninger fra 2017.

I forbindelse med den statslige grundvandskortlægning er der beregnet en ganske lille grundvandsdannelse, tæt på 0 mm/år, fra terræn til grundvandsmagasin, hvilket bl.a. skyldes de tykke lerlag og deres beskaffenhed.

Der er ingen borer med vandanalyser inden for rammeområdet, men på Ullerød Kildeplads indvindes grundvand af vandtype D, hvilken er den mindst overfladepåvirkede vandtype. Der har tidligere været enkelte fund af pesticider og/eller nedbrydningsprodukter under drikkevandskvalitetskravet. I 2 ud af 3 tilfælde er der ikke fundet noget i omprøven, og i det sidste tilfælde er der ikke udtaget yderligere prøver til analyse for stoffet. PFAS under drikkevandskvalitetskravet er fundet én gang i en enkelt boring og ikke siden fundet.

Der er detekteret xylener i en ganske lille koncentration i én boring i 2020. Stoffet er ikke fundet ved senere prøver i boringen.

På Nivå Kildeplads indvindes grundvand af vandtype D, hvilken er den mindst overfladepåvirkede vandtype. Ud over et enkelt fund af pesticidet diuron nær detektionsgrænsen i 2001 er der ikke fundet pesticider eller nedbrydningsprodukter fra pesticider i borerne på kildepladsen. Ved en omprøve 2 mdr. efter diuronfundet, blev stoffet ikke genfundet.

Der er detekteret toluen i ganske små koncentrationer i to borer i 2023-2024. I det ene tilfælde blev stoffet ikke fundet ved en omprøve, mens der ikke er foretaget omprøve i den anden boring. Stoffet anvendes bl.a. som tilsætning til benzin, men det findes engang i mellem i lave koncentrationer i vandprøver, hvor der er sket en forurening af prøven i forbindelse med prøvetagningen eller analysen.

Der er ikke fundet PFAS i kildepladsens borer.

Samlet set vurderes det, at de naturgivne forhold, der er beskrevet ovenfor, i kombination med nogle overordnede tekniske tiltag, der er beskrevet nærmere i kommuneplanrammen, vil sikre en minimal risiko for forurening af grundvandet ved den planlagte arealanvendelse

Planmæssig vurdering af rammeområde KE 11 (Erhvervsområde vest for Helsingørmotorvejen ved afkørsel 7 i Kokkedal)

Området er beliggende i landområde som en naturlig forlængelse af Kokkedal by og har en god logistisk placering ud til motorvejtilkørsel og hovedvej. Området er i dag "bar mark".

Anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål, tekniske anlæg og forsyningsanlæg, herunder rensnings-/spildevandsanlæg og større varmeproducerende VE-anlæg.

Planmæssige bindinger, planlovens byvækstregler og fingerplanens grønne kiler, vanskeliggøre alternative placeringer udenfor områder med grundvandsinteresser.

Ud fra ovenstående vurderes det, at rammeområde KE 11 er planmæssigt fornuftigt placeret.

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.

Kommuneplan 2025 udlægger to nye erhvervsområder i Kokkedal. Som forudsætning for nyudlæggene er der i henhold til reglerne udarbejdet supplementet til den eksisterende grundvandsredegørelse. Den nærmere vurdering af konkrete planmæssige foranstaltninger til beskyttelse af grundvandet i de to områder 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

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.

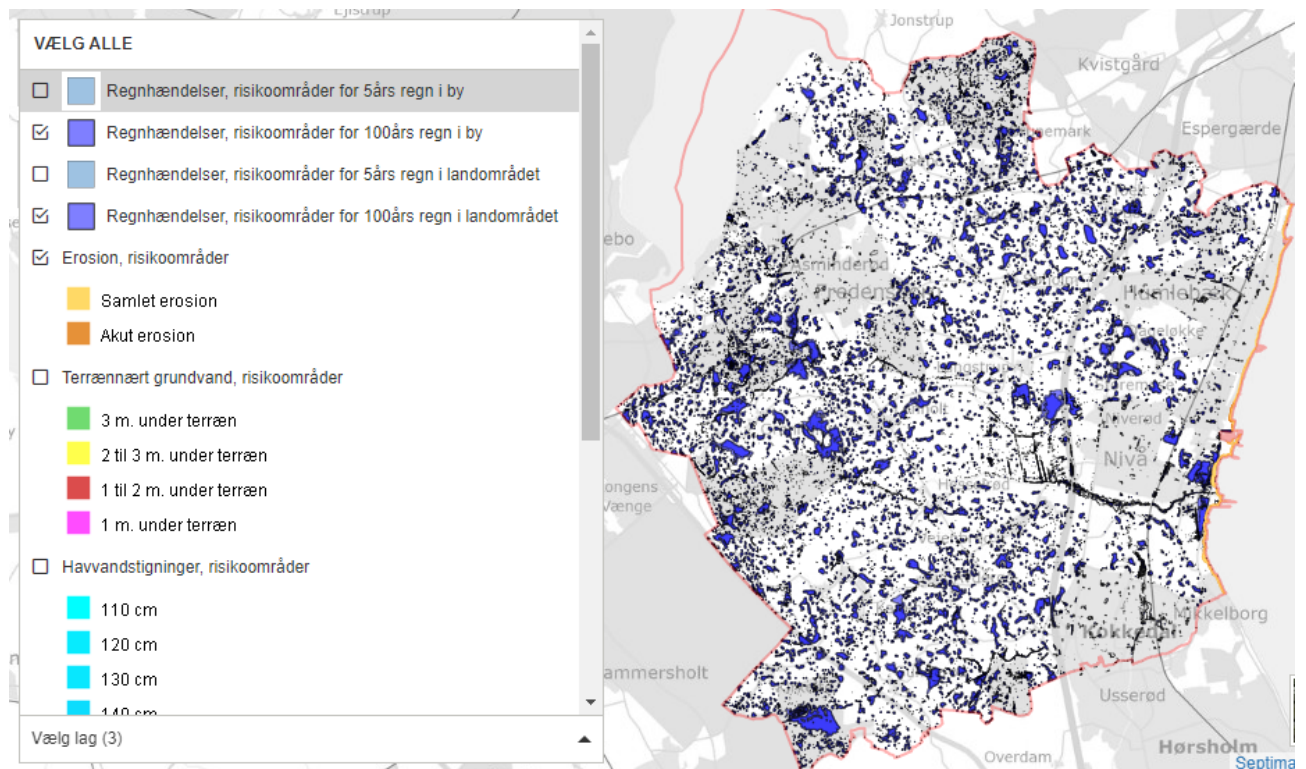
Miljøbeskyttelseslovens § 19 om beskyttelse af jord og grundvand og § 24 om beskyttelse af vandindvindingsanlæg til indvinding af grundvand

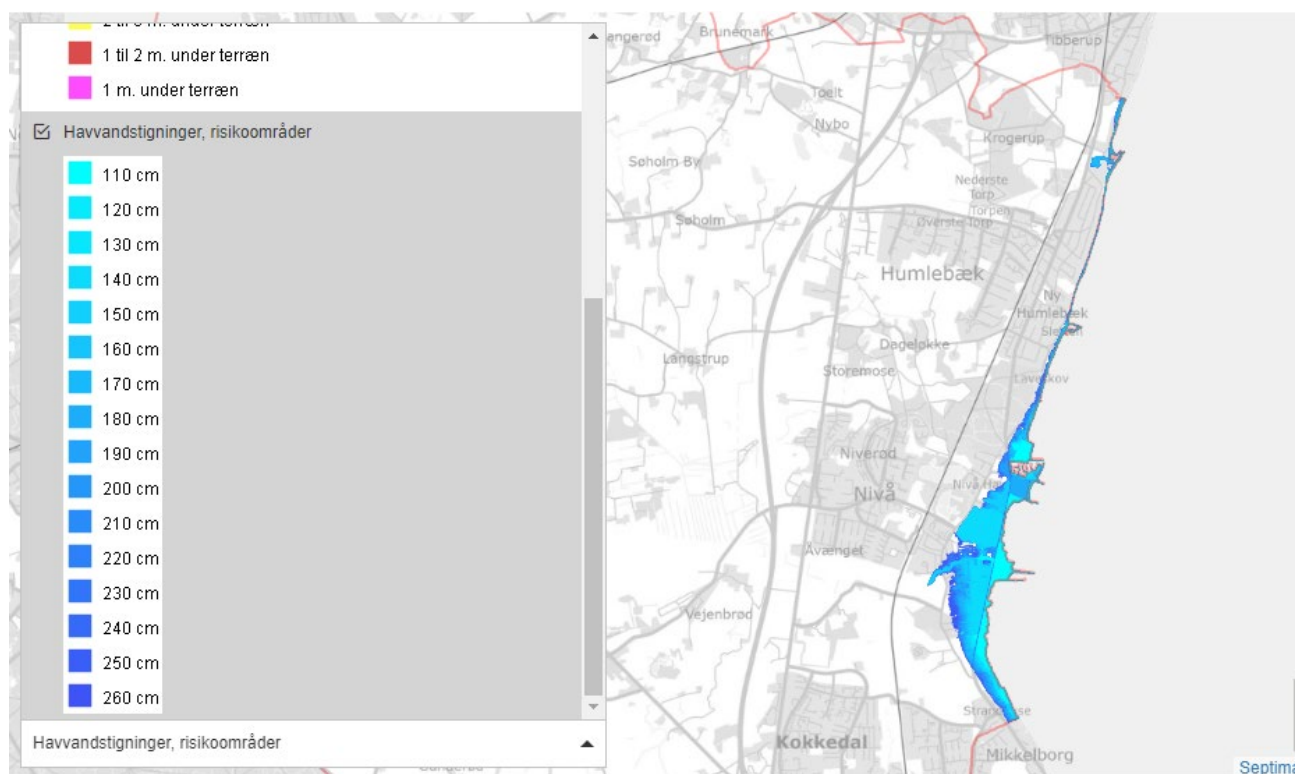
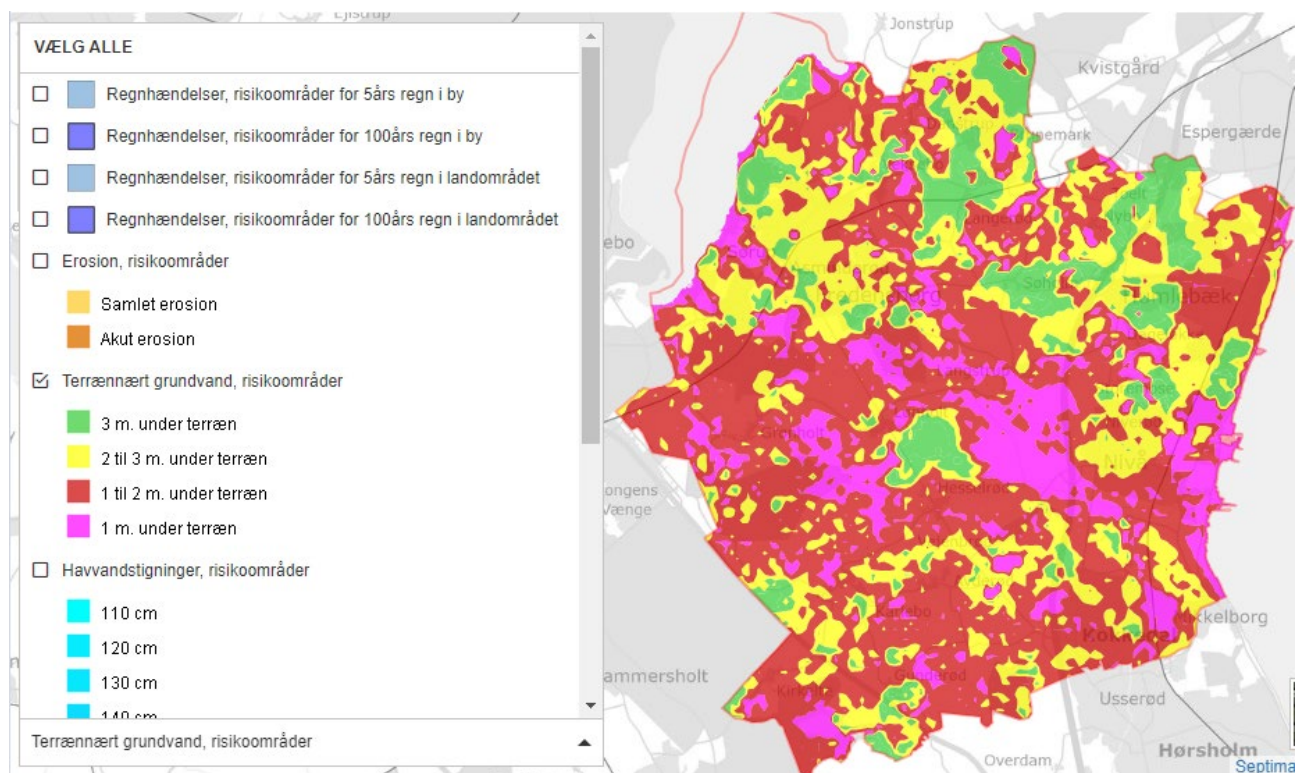
Vandforsyningslovens § 20 om tilladelse til indvinding af grundvand og § 36 om sløjfning af ubenyttede borer og brønde.

Klima, Energi og Jord

Klimatilpasning

Klimaforandringerne medfører, at vejret generelt bliver varmere og voldsommere. Der vil være flere hedeølger, 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. Planlægningen skal derfor tage højde for øget nedbør og havvandsstigning samt en stigende kysterosion.





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 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 et højere eller lavere sikringsniveau alt efter byggeriets værdi. Konkrete afværgeforanstaltninger, som skal reducere skader ved oversvømmelser, fastlægges i lokalplanerne.
2. Det skal vurderes, om terrænændringer, befæstelse eller nybyggeri inden for et planlagt område kan forårsage utilsigtet oversvømmelse udenfor et planlagt område, herunder i andre kommuner. Som grundlag for vurderingen skal foreligge en redegørelse for nuværende og fremtidige strømningsveje og lavninger, til håndtering af regnvand. Herunder indgår, at hvis lavninger fyldes op, skal der i den fremtidige situation, findes samme forsinkelseskapalet som før terrænregulering. Redegørelsen skal indeholde kortbilag, hvor arealbehov og placering for den samlede forsinkelse, fremgår. Forsinkelsen skal sikre at afstrømningen ud af området ikke øges med lokalplanlægningen.
3. Renovering af veje, byfornyelse og etablering af befæstede arealer skal ske under hensyntagen til at mindske eller forsinke afledningen af overfladevand til kloakkerne. I forbindelse med renovering eller byomdannelse skal der redegøres for eventuelle konsekvenser af ændringer i afløbskoefficienten, for eksisterende bebyggelse og naboarealer.
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.

1. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse af de kystnære dele af kommunen, der er udpeget som oversvømmelsestruet, 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.
2. 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.

1. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse af de kystnære dele af kommunen, der er udpeget som erosionstruet, 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. 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 terrænnær grundvandsstand fremgår af retningslinjekortet.

1. I forbindelse med planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse skal områder med en grundvandsstand på 0 til 1 meter under terræn, så vidt muligt friholdes for bebyggelse og fortrinsvis udlægges til formål, som er forenelige med risikoen for oversvømmelse.
2. 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 (fremgår af retningslinjekort). 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 udpegningsen mht. datagrundlag, valgte forudsætninger i beregninger og tidsperspektivet, idet udpegningsen 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 sårbar 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 sårbar 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, høfder 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

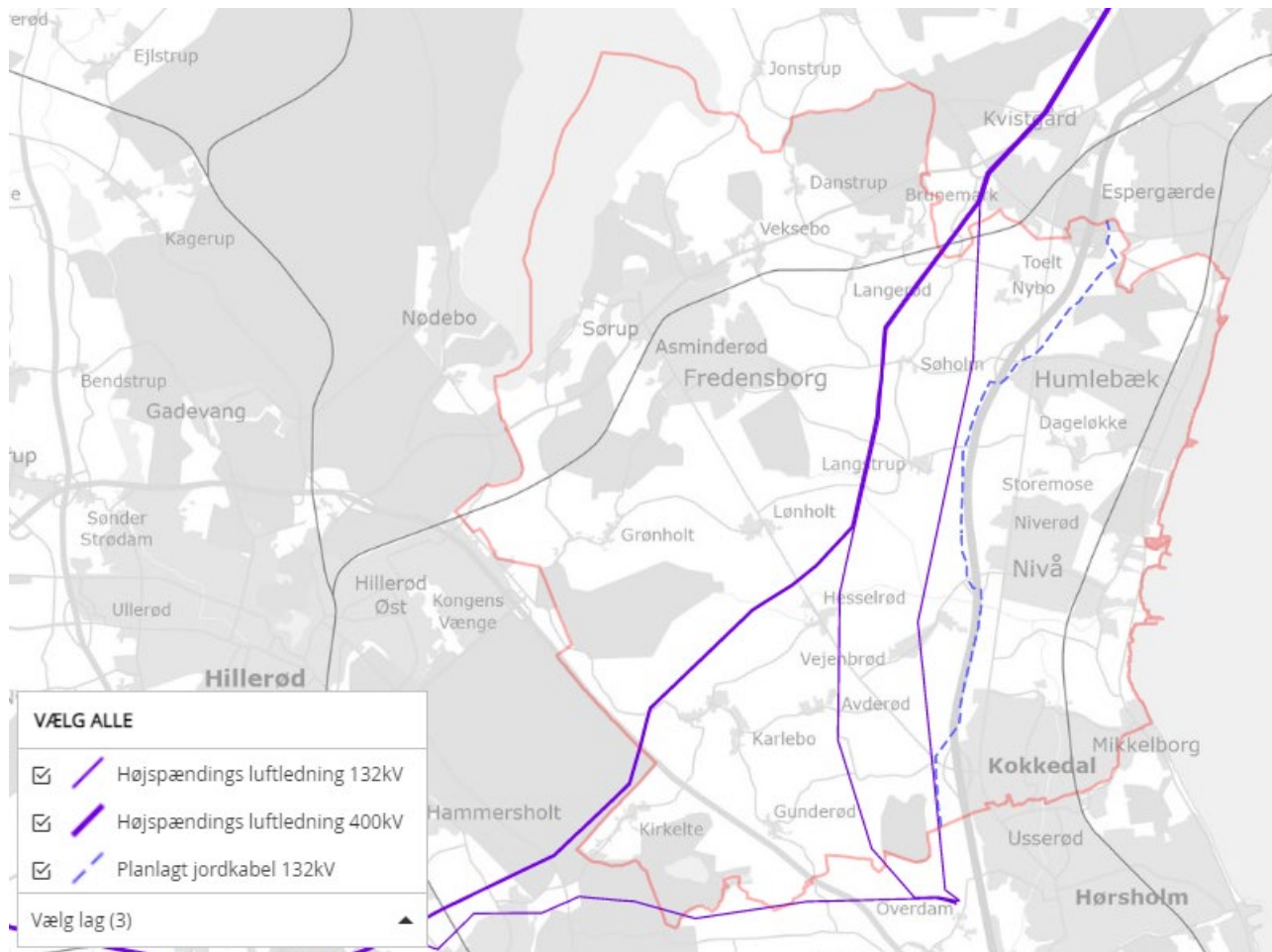
Plan- og landdistriktsstyrelsen
Kystdirektoratet

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

Klimaindsatsen, 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. Placering af tekniske anlæg sker under hensyn til arkitektur, kulturhistorie, landskab, natur og naboer.



Solenergi

1. Solenergianlæg skal så vidt muligt kunne placeres på bygninger og konstruktioner.
2. Der tillades ikke etablering af solenergianlæg på bevaringsværdige bygninger eller på terræn inden for afgrænsningen af et udpeget kulturmiljø.
3. I eksisterende samlede bebyggelser skal etablering af solenergianlæg følge fælles principper for placering, omfang og udseende i den enkelte bebyggelse.

Solenergianlæg på terræn

1. 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.

2. 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.
3. 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.
4. Ved driftsophør af solenergianlæg skal anlægget samt installationer fjernes af ejeren, inden der er gået ét år.
5. Indenfor servitut deklarerede arealer for jordkabelanlæg må der ikke placeres større solenergianlæg på terræn.

Vindenergi

1. 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.
2. 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 rekreations-/fritidsformål. Det kræver dog, at opstillingen af husstandsmøller er i overensstemmelse med eventuel øvrig areallovgivning, og at støjnormerne for områderne overholdes.
3. 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.
4. Ved driftsophør af vindmøller skal anlægget samt installationer fjernes af ejeren, inden der er gået et år.

Biogas

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

Overordnede energiforsyningsanlæg

Højspændingsnet

1. 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.
2. 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, herunder Klimaplan DK2020. Klimaplan DK2020 fastlægger bl.a., at 10 pct. af kommunens samlede elforbrug skal dækkes af vedvarende energi (VE) produceret inden for kommunens grænser i 2030.

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.

Udgangspunktet er, at solenergianlæg så vidt muligt skal etableres på tagflader, facader og andre konstruktioner, f.eks. overdækninger på parkeringsarealer, på støjskærme o.lign. Særligt i erhvervsområder kan der være gode muligheder for at indpasse solenergianlæg på store tagflader og eller facader.

Der tillades ikke etablering af solenergianlæg på bevaringsværdige og historiske bygninger med bevaringsværdi 1-4 (SAVE) eller på terræn, som indgår i sammenhæng med et kulturmiljø.

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. I sådanne områder anbefales det at grundejer-, andels- og ejerforeninger udarbejder fælles retningslinjer for etablering af solenergianlæg i bebyggelsen.

Fredensborg Byråd har igangsat udarbejdelse af en temaplan for VE-anlæg med henblik på at beslutte nye retningslinjer for større solenergianlæg og vindmøller i det åbne land. Temaplanen bliver udarbejdet i henhold til Bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land. Temaplanen udformes som et tillæg til Kommuneplanen og forventes vedtaget ultimo 2025/primus 2026.

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.

Etablering af et solcelleanlæg på taget kræver som udgangspunkt ikke en byggetilladelse. Der kan i nogle tilfælde være brug for at søge om dispensation fra bestemmelser i områdets lokalplan eller lignende.

Bemærk også, at solcelleanlægget skal overholde Bygningsreglementets krav om afstande til skel (BR18, § 179). På bevaringsværdige bygninger (SAVE 1-4) gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til at opsætte solceller på tagene.

Hvis du ønsker at etablere solcelleanlæg på terræn eller driftsbygninger i landzone, skal du søge om landzonetilladelse og efterfølgende byggetilladelse

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 Byråd har igangsat udarbejdelse af en temaplan for VE-anlæg med henblik på at beslutte nye retningslinjer for større solenergianlæg og vindmøller i det åbne land. Temaplanen bliver udarbejdet i henhold til Bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land og Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller. Temaplanen udformes som et tillæg til Kommuneplanen og forventes vedtaget ultimo 2025/primo 2026.

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 fjernvarmeforsyningen, 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). I Humlebæk er der udrullet fjernvarme til lidt under 1/3 af byen, mens Fredensborg er helt uden kollektiv fjernvarmeforsyning. I disse byer især, 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, som er en selvstændig offentlig virksomhed ejet af den danske stat. Udbygningen af el- og gastransmissionsnettet fremgår af Energinets anlægsplan, som udarbejdes årligt og er tilgængeligt på Energinets hjemmeside, Energinet.dk.

Luftlednings- og jordkabelanlæg er pålagt servitutter, som fastlægger regler og afstandskrav for placering af høje objekter, f.eks. vindmøller, antenner og lysmaster, samt større solenergianlæg på terræn.

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.

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.

Cirkulær jordhåndtering

I bygge- og anlægsprojekter genereres typisk store mængder overskudsjord, som transporteres over større afstande for at blive genanvendt eller deponeret. Samtidig bruges ofte store mængder primære råstoffer i form af sand og grus. Begge dele er omkostningstungt og belaster klimaet ved udledning af CO₂.

Med retningslinjerne for cirkulær jordhåndtering ønsker Fredensborg Kommune at understøtte at bygge- og anlægsprojekter bliver mindre klimabelastende ved at minimere behovet for primære ressourcer og transport af overskudsjord.

Cirkulær jordhåndtering

1. Behovet for at flytte og deponere jord i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter skal begrænses.
2. I forbindelse med lokalplanlægning skal der arbejdes for, at der kan opnås jordbalance inden for projektområdet.
3. I lokalplaner indarbejdes i videst muligt omfang bestemmelser, om hvor og hvordan eventuelt opgravet projektjord fra bygge- og anlægsprojektet kan anvendes eller nyttiggøres inden for projektområdet.
4. Gennem planlægningen skal der arbejdes for tilvejebringelse af arealer, hvor jord kan nyttiggøres til f.eks. støjvolde eller rekreative landskaber.
5. Terrænreguleringer og jordflytninger må ikke medføre uhensigtsmæssige ændringer i afstrømningen af overfladevand, og opmagasineringsvolumen for overfladevand skal opretholdes inden for området.
6. Se endvidere bestemmelser for terrænregulering i landområdet og i byzone.

Redegørelse Cirkulær jordhåndtering

Formål med retningslinjerne

Cirkulær jordhåndtering

Fredensborg Kommune mener at jord skal betragtes som en ressource og at flytning af overskudsjord skal holdes på så lavt et niveau som muligt.

Håndtering af jord i forbindelse med anlægsprojekter bør som udgangspunkt minimeres mest muligt. Dette kan ske ved at indtænke placering og udformning af byggeri i det eksisterende terræn eller anvende punktfundamenter.

Dernæst bør der i forbindelse med alle bygge- og anlægsprojekter arbejdes mod at der opnås jordbalance inden for projektområdet. Dvs. at den mængde projektjord der graves op, betragtes som en ressource og anvendes inden for projektområdet. Herved fjernes behovet for transport af overskudsjord og tilvejebringelse af nye primære ressourcer.

Hvis der, inden projektjorden graves op, er foretaget jordprøver (1 prøve pr. 30 tons) og jorden viser sig at være ren (klasse 0/1 jf. Jordplan Sjælland) samt at der er taget stilling til, hvad jorden kan anvendes til efter opgravning, kan den anvendes inden for projektet til et planlagt formål uden yderligere tilladelser i henhold til Miljøbeskyttelsesloven og Jordforeningsloven.

Ren jord kan herudover nyttiggøres eller genanvendes, hvis det har et formål. Det kan for eksempel være at begrænse støj eller skabe et rekreativt landskab. Det er et krav, at der er tilvejebragt det nødvendige plangrundlag for etablering af f.eks. en støjvold. Desuden vil projekter med nyttiggørelse eller

genanvendelse af ren jord kunne kræve en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven eller jordforureningsloven. Fredensborg Kommune er derfor positivt indstillet overfor mulighederne for at indtænke nyttiggørelsesprojekter i den fysiske planlægning.

Ren jord der bortskaffes, vil blive betragtet som affald. Det er ikke umiddelbart lovligt at deponere ren jord. Deponier er omfattet af særlige regler, og må som udgangspunkt kun etableres af det offentlige.

Al håndtering af jord sker i henhold til bestemmelserne i Miljøbeskyttelsesloven.

Forurenet og lettere forurenet jord

Ved flytning af forurenet jord skal den altid analyseres og anmeldes til kommunen. Jord i byzone og i større landsbyer er som udgangspunkt at betragte som lettere forurenet (områdeklassificeret). Flytning af jord fra områdeklassificerede områder er ligeledes omfattet af pligt om analyse og anmeldelse til kommunen. Bortskaffelse af forurenet jord skal som udgangspunkt ske på godkendt modtageanlæg. I nogle tilfælde kan den forurenede jord renses på godkendte modtageanlæg. For at nedbringe bortskaffelse af den lettere forurenede jord som affald f.eks. ved deponering, bør det i forbindelse med større bygge- og anlægsarbejder overvejes, om lettere forurenet jord kan nyttiggøres/genanvendes og erstatte råstoffer i det omfang det er miljømæssigt forsvarligt.

Andre myndigheder

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Miljøstyrelsen

Lovgrundlag

Planloven
Miljøbeskyttelsesloven
Jordforureningsloven

Terrænregulering i byzone

Ved nybyggeri opstår der ofte behov for at bearbejde terrænet når bygninger, veje og parkeringsarealer skal etableres.

Fredensborg Kommune ønsker at minimere behovet for terrænregulering. Ved tilpasning af byggeri og anlæg til det eksisterende terræn kan der opnås gode arkitektoniske løsninger både for selve byggeriet men også for dets samspil med omgivelserne. Samtidig mindskes mængden af overskudsjord, som skal bortskaffes i forbindelse med nybyggeri. Bortkørsel af overskudsjord er forbundet med væsentlig udledning af CO₂, og er samtidig omkostningstungt.

Terrænregulering i byzone

1. Det naturlige terræn skal så vidt muligt bevares.
2. Det naturlige terræn skal indtænkes i bygningers arkitektur og placering, således at der opnås en god arkitektonisk og landskabelig helhedsvirkning.
3. Terrænregulering skal ske på en sådan måde, at behov for etablering af støttemure i videt muligt omfang undgås.

Redegørelse Terrænregulering i byzone

Formål med retningslinjerne

Fredensborg Kommune ønsker med retningslinjerne at understøtte byggerier, der respekterer natur og landskaber. Opførsel af nye byggerier skal forsøge at underordne sig landskabets topografi og skabe kontakt mellem sted og byggeri.

Udgangspunktet er, at det eksisterende terræn i videst muligt omfang skal bevares. Byggeriet skal tilpasses terrænet og ikke omvendt. Hvis byggeriet er tilpasset grunden, kan et kuperet terræn blive en kvalitet, der tilfører byggeriet merværdi i form af en spændende arkitektur. Arkitektur er ikke kun udseendet af bygningen, men også det omgivende landskab. F.eks. vil et byggeri, som er tilpasset et skrånende eller kuperet terræn, give særlige muligheder for at bygge i flere niveauer eller etager.

Med retningslinjer om terrænregulering er det også hensigten at sikre en fornuftig indbyrdes placering af bebyggelserne i området, herunder at varetage hensynet til naboforhold, idet terrænregulering kan have en række ulemper, f.eks. indbliksgener, regnvand som løber ind fra naboens grund eller behov for høje støttemure i skel.

Andre myndigheder

Plan- og Landstriktsstyrelsen

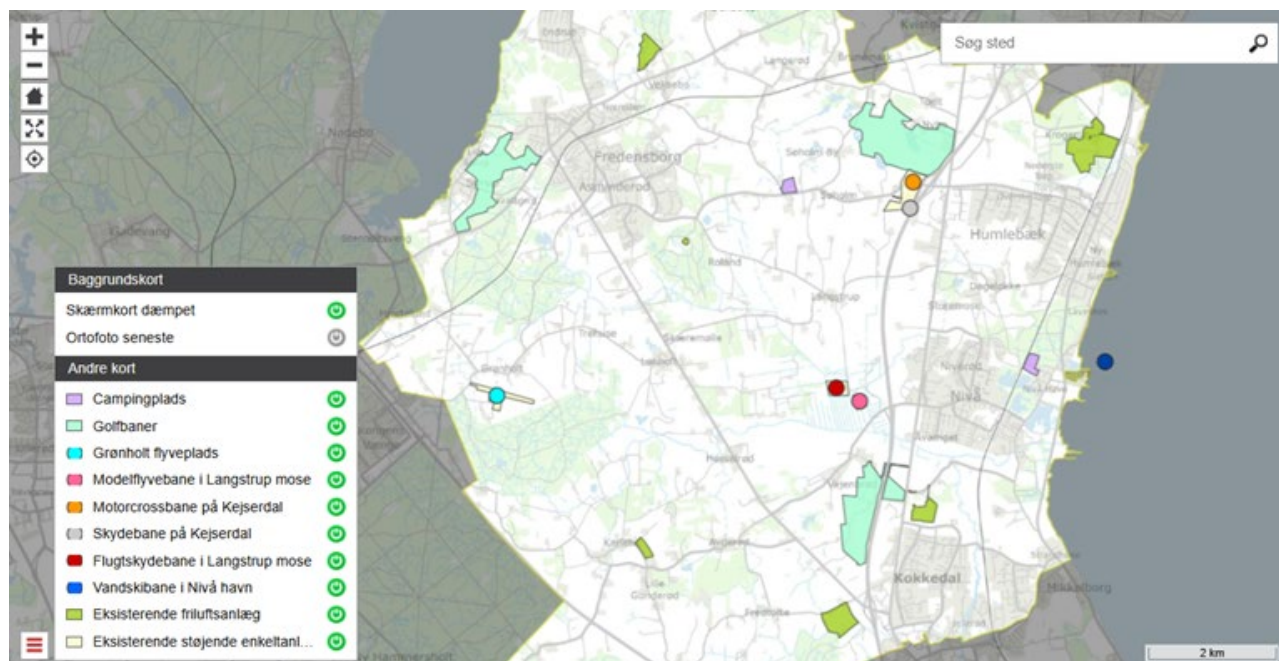
Lovgrundlag

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6 og 12

Fritid

Friluftsanlæg i landområdet

Landområdet rummer mange muligheder for oplevelser enten alene eller i fællesskab med andre. Fredensborg Kommune ønsker at understøtte det almene friluftsliv og eksisterende rekreative anlæg. Hensynet til de rekreative interesser skal afvejes i forhold til hensynet til landskab, natur, kulturhistorie og naboer.



Pladskrævende friluftsanlæg

1. På retningslinjekortet er vist beliggenhed og afgrænsning af eksisterende golfbaner og øvrige eksisterende friluftsanlæg.
2. Golfbaner og andre arealkrævende anlæg kan alene udvides og anlægges efter en planfaglig vurdering og kun såfremt det kan tilpasses landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske, geologiske og arkitektoniske værdier.
3. Anlæg, bygninger og udenomsarealer til arealkrævende anlæg skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige.
4. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske, geologiske eller arkitektoniske værdier eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener.
5. Der må ikke etableres kunstig belysning, bortset fra nødvendig belysning ved bygninger og parkering.
6. Anlæggets drift må ikke forringe grundvandskvaliteten. Se desuden afsnittet Grundvand.

Støjende friluftsanlæg

1. 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.
2. Der kan ikke etableres anlæg til brug af vandscootere, luftpudebåde eller lignende langs kommunens kyststrækning.
3. Grønholt Flyveplads kan ikke udvides, hverken anlægsmæssigt eller operationsmæssigt.
4. Motocrossbanen og skydebanen ved Kejsersdal kan ikke udvides arealmæssigt.

Campingpladser

1. På retningslinjekortet er vist beliggenhed og afgrænsning af eksisterende campingpladser.
2. De eksisterende campingpladser kan som udgangspunkt ikke udvides.

Glamping

1. Glampingenheder skal som udgangspunkt placeres på eksisterende campingpladser.
2. I tilknytning til hotel og vandrehjem kan der gives tilladelse til etablering af glampingenheder, når en lokalplan giver mulighed herfor.
3. Kun i særlige tilfælde kan der gives landzonetilladelse til etablering af få glampingenheder i tilknytning til eksisterende bygninger en landbrugsejendom eller nedlagt landbrug.
4. I vurderingen lægges særlig vægt på hensynet til natur-, landskab- og kulturværdier samt naboer og trafikale forhold.

Primitiv overnatning

1. Primitive telt- og shelterpladser til offentlighedens brug kan alene etableres, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader landskabs-, kultur- og naturværdierne og indgår i en overordnet rekreativ struktur.

Grønne støttepunkter

1. 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.
2. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.
3. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende frilufts-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet.

Redegørelse Friluftsanlæg i landområdet

Formål med retningslinjerne

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 friluftsaktivitet.

Pladskrævende friluftsanlæg

De eksisterende friluftsanlæg i landzonen omfatter følgende:

Højsager Camping

Nivå Camping

Sørup Golf

Simons Golf

Nivå Golf

Karlebo Idrætsanlæg

Karsemosegård Idrætsanlæg

Besørgsgårde i Krogerup

Frisbeegolfbane ved Fredtoften

Støjende friluftsanlæg

Fredensborg Kommune rummer en række støjende friluftsanlæg. Støjende friluftsanlæg skal, uanset om de ligger i landområdet eller i byområdet, overholde Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj fra friluftsanlæg.

Støjende vandsport

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.

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.

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. Desuden 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.

Nivå Havn er beliggende midt i kommunen med en god tilgængelighed og gode rekreative muligheder. Af hensyn til et varieret fritidstilbud i kommunen, bør den eksisterende vandskibane kunne fastholdes på visse vilkår.

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 er til mindre gene end 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 taxaflugt.

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

Flyvepladsen ved Grønholt 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

Der findes to skydebaner i kommunen, skydebanen ved Kejsersdal og skydebanen i Langstrup Mose.

Motorsportsbaner

Ved Kejsersdal, på vestsiden af motorvejen ved Humlebæk ligger en motocrossbane. Der er udarbejdet lokalplan for området, som muliggør aktiviteten.

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 f.eks. i form af en primitiv teltplads, overdækning/madpakkehus, en anløbsbro, en bålplads eller mindre formidlingstavler. Derfor kan disse støttepunkter ofte underordnes 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 f.eks. ved Lergravssøerne eller ved lystbådehavnene.

Primitiv overnatning

Primitive overnatningssteder som telt- eller shelterpladser kan være med til at understøtte det almene friluftsliv. De bør derfor placeres hvor de kan indgå i en rekreativ sammenhæng i forhold til stier, naturområder og grønne støttepunkter.

Glamping

I de senere år har flere forskellige overnatningsformer vundet indpas i Danmark. En af disse er glamping, som er en turismeform, der kan foregå i luksustelte, hytter, trætophytter el.lign. og hvor det traditionelle primitive udstyr i forbindelse med overnatning i naturen er erstattet af f.eks. stilfulde senge med dyner og gulvtæpper i luksustelte med træbunde og træterrasser.

Kommuneplanens retningslinjer for glamping skal sikre, at der ved behandling af ansøgninger om etablering af glamping i det åbne land, tages hensyn til naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige værdier, naboer, trafikken i området samt øvrige interesser, der knytter sig til anvendelsen af det åbne land.

Ansøgninger om etablering af glamping vurderes i forhold til de gældende retningslinjer i kommuneplanen, Plan- og Landdistriktsstyrelsens publikation "Vejledning om glamping", planlovens landzonebestemmelser samt ud fra Planklagenævnets praksis i afgørelser om glamping i det åbne land.

Lovgivning

Den stigende interesse for glamping og overnatning i naturen har medført ny lovgivning inden for planlovens landzonebestemmelser. For at imødekomme den store interesse for glamping trådte en ny planlovsændring i kraft den 1. januar 2024, med en ændring af planlovens § 35, stk. 11, som lyder:

"Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af op til otte glampingenheder i form af luksustelte el.lign. samt trætophytter, der placeres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved en veletableret, større turistattraktion eller en veletableret, større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter, som ikke allerede omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster. Tilladelsen tidsbegrænses til maksimalt 5 år."

Det vurderes at Fredensborg Kommune ikke har sådanne større turistattraktioner eller virksomheder, der opfylder lovens krav.

Glampingenheder kan etableres på eksisterende campingpladser med en kapacitet på mindst 100 campingenheder. Glampingenheder med fast bund sidestilles med campinghytter og kan kun etableres i det omfang, en lokalplan giver mulighed for campinghytter. Placering af glampingenheder med fast bund skal desuden være i overensstemmelse med en meddelt campingtilladelse efter campingreglementet

Den nye ændrede lovgivning på planområdet, giver bedre muligheder for etablering af glampingenheder i det åbne land. Dog gælder det som hovedregel, at der ikke kan etableres glampingenheder i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse, uanset om det sker på baggrund af en lokalplan eller en landzonetilladelse.

Dette medfører bl.a., at det vil være særdeles vanskeligt at opnå tilladelse til at etablere glampingenheder på bark mark uden at være i tilknytning til eksisterende bebyggelse. I praksis vurderes en bygning at være i tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvis afstanden ikke overstiger 20 meter. Det er dog altid en konkret vurdering i den enkelte sag.

Planklagenævnets praksis er restriktiv af hensyn til at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i landområdet.

Generelle vilkår for landzonetilladelse til glamping

Der stilles ved landzonetilladelse til etablering af glamping normalt vilkår om:

- at glampingenheder placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse på den ansøgte ejendom.
- at glampingenheder placeres i umiddelbar nærhed af hinanden, så enhederne opleves som et samlet hele og ikke spredt og uplanlagt bebyggelse.
- at glampingenhederne skal ligge afskærmet i landskabet og ikke umiddelbart være synlige fra f.eks. en større vej i området
- at glampingenheder maksimalt må være 15 m² og skal være flytbare med begrænsede installationer.
- at landzonetilladelse til glamping er tidsbegrænset til maksimalt 5 år. Der vil dog kunne søges om forlængelse af landzonetilladelsen.
- at glampingenheder og eventuelle tilhørende anlæg skal fjernes, når tilladelsen udløber, eller når anvendelsen til det tilladte formål ophører, samt vilkår om genopretning af arealet til de oprindelige forhold.

Den videre planlægning

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

Miljøstyrelsen

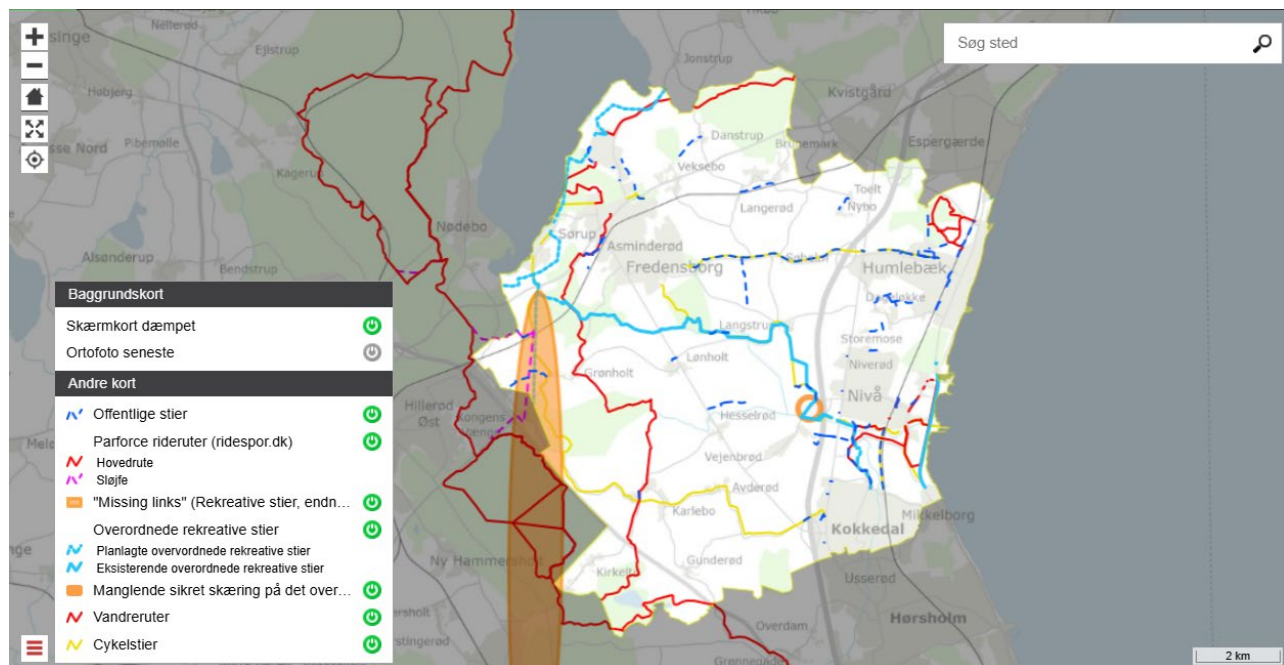
Lovgrundlag

Planloven

Miljølovgivningens § 33

Rekreative stier

Landområdet rummer store rekreative værdier for kommunens borgere og besøgende med mulighed for friluft aktiviteter i hverdagen og som udflugtsmål i weekender og ferier. Ved at styrke adgangen til det åbne land fra både bysamfund og landsbyer understøttes et aktivt liv med nem adgang til motion, ro og frisk luft i hverdagen.



Rekreative stier

1. Offentlighedens adgang til rekreative veje og stier i det åbne land, både private og offentlige, skal bevares.
2. Ved eventuel nedlægning af en rekreativ vej, sti eller dele heraf skal der i videst muligt omfang tilvejebringes en alternativ rekreativ adgangsvej.
3. Stier som giver adgang til kysten, skov- og naturområder, stier i tilknytning til landsbyer og bysamfund tillægges særlig rekreativ værdi.

Overordnede rekreative stier

1. De overordnede rekreative stier indgår i et sammenhængende net af stier, som går på tværs af kommunerne i hovedstadsområdet.
2. De overordnede rekreative stier skal være egnede for gående og cyklende færdsel.
3. De overordnede rekreative stier skal respekteres i planlægning og landzoneadministration.
4. Kommunen vil arbejde for at de manglende strækninger på de overordnede rekreative stier (missing links) etableres.
5. Kommunen vil arbejde for at sikre den overordnede rekreative stis skæring af Vejenbrødvej.

Kommunale og regionale rekreative cykel- og vandreruter

1. De kommunale og regionale cykel- og vandreruter skal understøttes i kommunens administration.

Redegørelse Rekreative stier

Rekreative stier

Private veje og stier

Langt hovedparten af de mindre veje og stier i det åbne land er privatejede. Ifølge naturbeskyttelsesloven må alle borgere færdes til fods og/eller cykel på alle permanente, menneskeskabte veje og stier i det åbne land. Adgangsretten omfatter også mindre trampespor og markveje. I særlige tilfælde kan lodsejere begrænse offentlighedens adgang på en privat vej eller sti. For gående og cyklende færdsel har kommunen imidlertid mulighed for at omgøre en sådan begrænsning, hvis strækningen har stor betydning for den rekreative færdsel i området. Hvad angår ridende færdsel, er kommunens muligheder for at omgøre begrænsningerne mere begrænsede.

Offentlige stier i Fredensborg Kommune

Nogle stier og veje i landområdet har status af offentlig sti. På disse stier er der som udgangspunkt adgang for offentligheden til at færdes til fods og på cykel og undertiden til hest. Det er stier som kommunen, eller staten, enten ejer eller har råderet over.

Der findes dog kun meget få og korte stistrækninger i landområdet i Fredensborg Kommune, som har status af offentlige stier.

Langstrupstien, som er den eneste større og sammenhængende offentlige gang- og cykelrute i Fredensborg Kommune, har delvist status af offentlig sti.

Adgang til hest

I Fredensborg Kommune findes de vigtigste rideområder i de statslige skove. Herudover er ryttere overvejende henvist til kommunens almindelige vejnet. I nabokommunerne rummer særligt St. Dyrehave, Tokkekøb Hegn, Gribskov og Danstrup Hegn veludbyggede netværk af ridestier. Adgangen til disse skvområder er dog begrænset, primært pga. de overordnede trafikfærdselsårer, som vanskeliggør og i nogle tilfælde umuliggør adgangen.

Syd, vest og nord for kommunen findes en lang sammenhængende riderute, Parforce Rideruten, som strækker sig fra Fortunen i Dyrehaven til Esrum Kloster. Ruten går igennem Tokkekøb Hegn og går på en kort strækning igennem Fredensborg Kommune umiddelbart vest for Tokkekøb Hegn.

Kommunen ønsker at styrke ridende adgang i det åbne land, men har begrænsede muligheder for gennem naturbeskyttelseslovens adgangsbestemmelser, at hindre at en eksisterende rideadgang spærres.

Overordnede rekreative stier

De overordnede rekreative stier, missing links og manglende sikret skæring med tilhørende retningslinjer følger af Fingerplan 2019. Planlægningen har til formål at sikre et overordnet og sammenhængende rekreativt stinet, som på tværs af kommunegrænser kan forbinde de større byområder med grønne kiler, kyst og værdifulde landskaber og naturområder. Stinettets hovedformål er at skabe størst mulig regional offentlig tilgængelighed til alle hovedstadsområdets attraktive grønne områder. Stinettet blev fastlagt i Fingerplan 2013 med udgangspunkt i de overordnede rekreative stier i den tidligere regionplan.

Der kan med kommuneplanlægningen fastlægges alternative linjeføringer på udvalgte strækninger. Det er dog en forudsætning, at stiføringen overholder Fingerplanens principper for stiplanlægning.

Rekreative cykel og vandreruter

Fredensborg Kommune rummer også et par anerkendte vandre og cykelruter. Bl.a. løber Nordsjællandsruten (regionale vandrerute) igennem kommunens østlige del fra Tokkekøb Hegn i syd, via Grønholt Hegn og Slotsparken videre til Danstrup Hegn og ind i Helsingør Kommune.

I kommunens sydøstlige del danner Usserød å stien, Nivå Rundt og Nivå Strand vandreruterne en sammenhængende regional strækning for cyklister og gående.

Langstrupstien er kommunens længste sammenhængende strækning af cykel- og vandresti.

Dronningerunden er en cykelrute på 40 km, som udgør en rundstrækning kommunen.

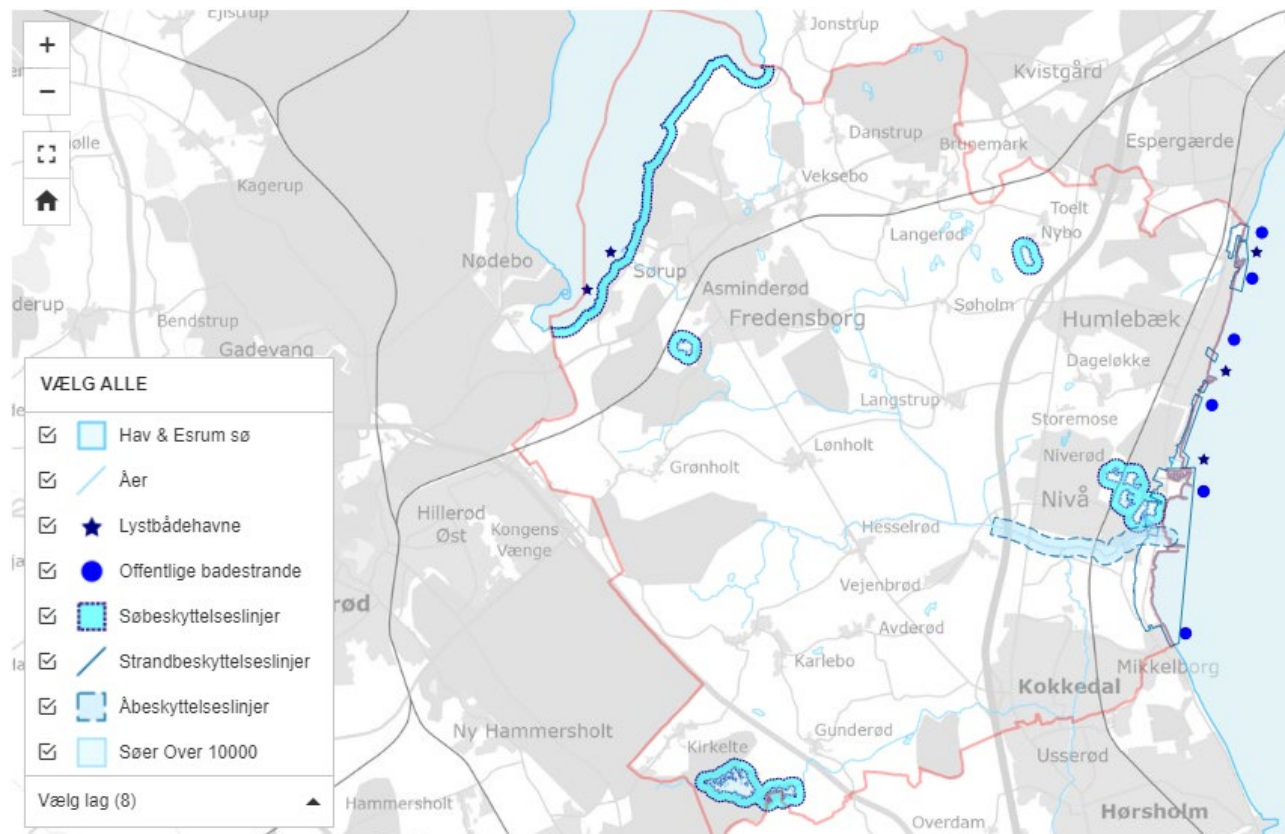
Disse overordnede strækninger, som følger dels asfalterede dels grusbelagte vejstrækninger, skal understøttes i kommunens administration.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 927 af 28. juni 2024)

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 sejlsads, badning og lystfiskeri, men det skal samtidig ske under hensyntagen til naturgrundlaget og biodiversiteten. Kommunen rummer ingen vandløb der er egnede til sejlsads.



Friluftsanlæg ved vandløb, søer og kystvande

Eksisterende forhold og udpegninger fremgår af retningslinjekortet.

1. Anvendelsen af vandløb, søer og kystvande reguleres bl.a. ved udpeging 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 oversvømming af engarealer. Ingen af kommunens vandløb er egnet til rekreativt brug i form af kano og kajaksejlads. 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.

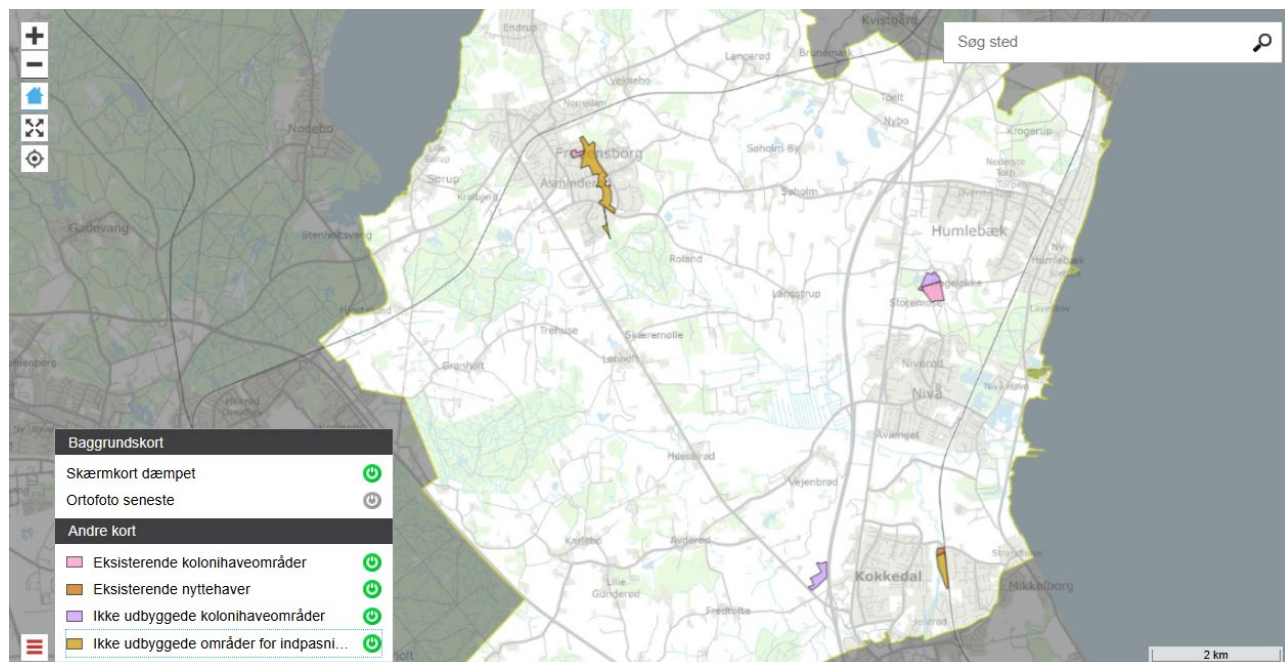
Kyster er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjer.

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.

Koloni- og nyttehaver

Koloni haver 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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, medmindre 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.

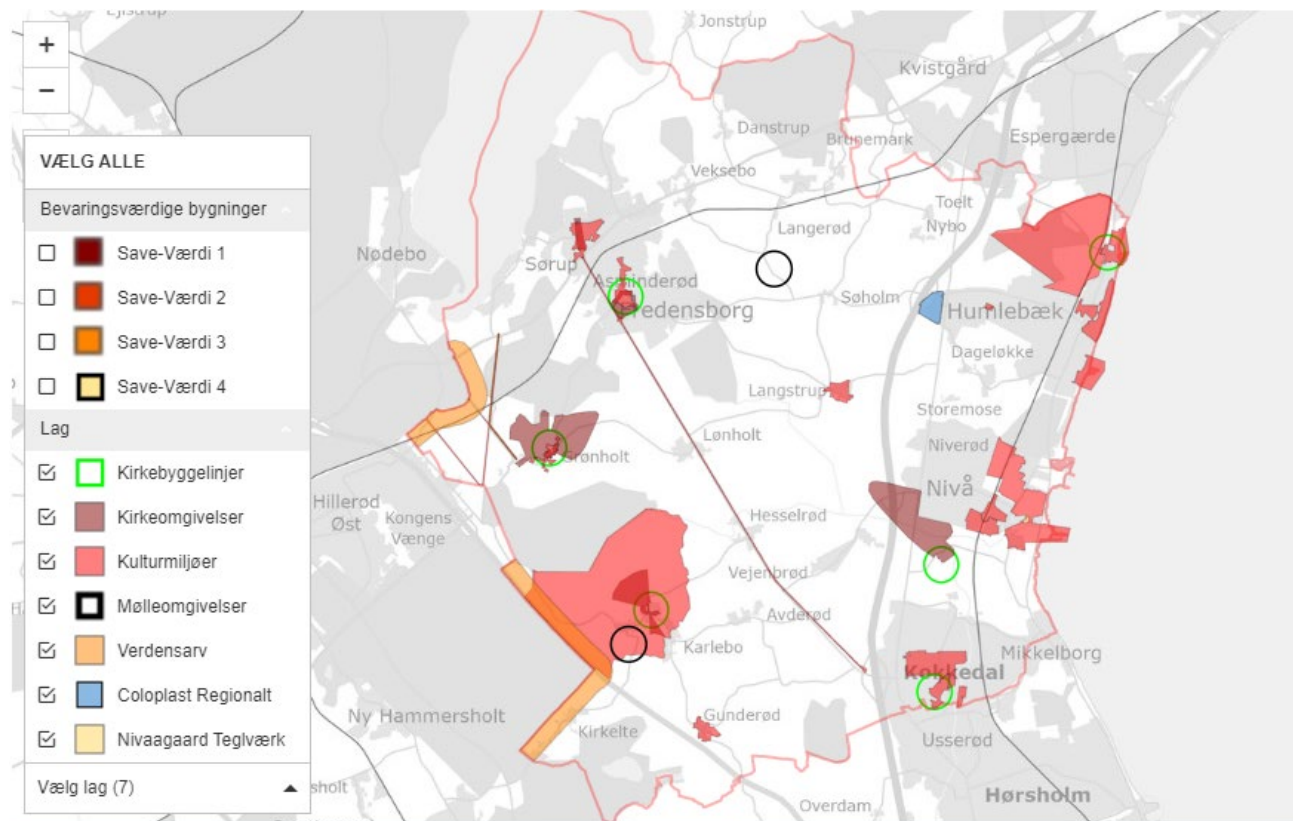
Det er Fredensborg Kommunes opgave at udpege konkrete arealer, som kan anvendes til at dække arealbehovet til nye haver og evt. erstatningshaver, såfremt haver nedlægges. Fingerplanens bestemmelser om kystkiler og transportkorridor betyder, at de konkrete muligheder inden for potentielle landzonearealer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

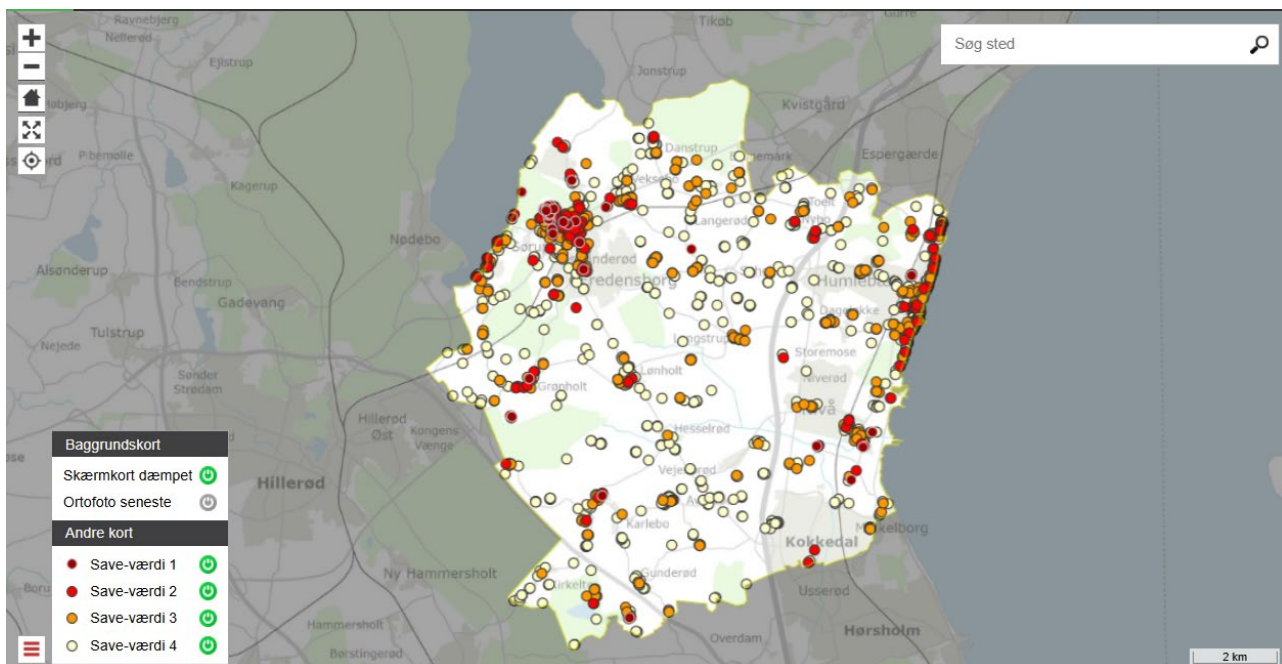
Kulturhistorie

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, der er med til at fortælle de særegne historier, som knytter sig til Fredensborg Kommune.

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 kulturmiljøes 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.

1. Parforcejagtveje udpeget som verdens arv af Unesco må ikke ændres f.eks. ved omlægning eller nedlæggelse.
2. 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 udikig 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.

1. 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.
2. 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.

1. 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.
2. I lokalplanlægningen skal der fastsættes bestemmelser, der sikrer en bygnings bærende bevaringsværdier, fx særlige facadepartier og afgrænsning af særlige materialetyper.
3. 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.
4. 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.

Transformation af historiske bygninger

1. Ved transformation af historiske bygninger skal omdannelsen ske i respekt for bygningsarven, og det miljø bygningen er en del af, særligt hvis det sker inden for et udpeget kulturmiljø.
2. Ved transformation af bevaringsværdige bygninger kan energioptimering indgå såfremt det bevaringsmæssigt kan forsvares.

Redegørelse Kulturhistorie

Formål med retningslinjerne

Formålet med retningslinjerne er 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 (virker kun i den digitale version af Kommuneplan 2025):

- 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.

Transformation af historiske bygninger

Eksempler på transformationer kan være større eller mindre ombygning af eksisterende bygning f.eks. når en funktion er udtjent og bygningen overgår fra et formål til et andet.

Historisk bygning skal forstås bredt. Den kan have bevaringsstatus som fredet, den kan være udpeget som bevaringsværdig bygning eller det kan være en bygning som ved SAVE-registrering har opnået lavere værdier, men som har kulturhistoriske kvaliteter.

Transformation af historiske bygninger skal ske på baggrund af en nærmere undersøgelse af potentialer for omdannelse og det skal ske i respekt for bygningsarven. Der kan være fokus på bevaring af arkitektoniske træk som umistelige strukturer, eller særlige bygningsdetaljer. Der kan indgå overvejelser omkring fjernelse af tidligere tiders tilføjede elementer eller bygningsdele, og hvad der i forbindelse med omdannelsen kan tilføjes af nyt.

Energioptimering kan indgå såfremt det bevaringsmæssigt kan forsvares. Det betyder, at der ikke må ske udvendige energiforbedringer som kan påvirke den enkelte bygnings bevaringsværdier negativt.

Bygningsbevaring er centralt i klimainsatsen, da det er mere klimavenligt at bevare og transformere bygninger ved at give dem nyt liv og indhold frem for nedrivning og nybyggeri.



Teglværksvej 10 i Nivå, hvor en tidligere vognport ved Nivaagaards teglværk i 2016 blev omdannet til undervisnings- og mødelokale i forbindelse med museet Nivaagaards Teglværks Ringovn.



Ejendommen Kildehøj i Nivå har siden opførelsen i årene 1884-85 gennemgået flere omdannelser fra oprindeligt at være sommerbolig til ungdomsinstitution /behandlingssted til i 2024 at være indrettet med 12 nye tidssvarende boliger.

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 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 verdensarv i juli 2015. Det nordsjællandske parforcejagtlandskab består af et regelmæssigt stjerneformet kvadratnet af veje. Det geometriske vejssystem var ideelt til den specielle jagtform, Parforcejagt. Parforcejagtlandskabet blev anlagt i 1600-tallet til brug for datidens kongejagter og som udtryk for kongemagtens enevældighed. Landskabet rummer en fortælling om, hvordan kongen i 1600-tallet gjorde skovene til en del af sin ejendom og fortællingen om, hvordan landskab og natur blev formet til tidens jagtformer.

Beskyttelse af Unesco verdensarv

De udpegede parforcejagtveje er sårbare overfor ændringer af vejtracéet som er vejenes forløb og linjeføring i landskabet. De vejstrækninger, som er Unesco verdensarv 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 skovplantering, hvis det forringer udsyn til kirkerne eller møllerne.

Kirker er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19, kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygning, det beskytter mod opføres 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. Sporene 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, elmaster 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 udvalgs møde 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.

Det overordnede vejnet

Vejanlæggenes forløb fremgår af retningslinjekortet.

1. Gennemfartsvejene skal afvikle den gennemkørende fjern- og regionaltrafik på statsvejene Helsingørmotorvejen (rute E47), Helsingørvej/Hillerødvej (rute 6) og kommunevejen Isterødvej (rute 19).
2. Trafikvejene skal afvikle trafikken ind og ud af kommunen, mellem byerne og mellem lokalområderne.
3. På trafikvejene skal tilstræbes høj fremkommelighed for bil- og bustrafikken og et højt sikkerhedsniveau for alle trafikanter.
4. Trafikvejes barriereeffekt for bløde trafikanter skal søges begrænset ved etablering af krydsningsmuligheder, f.eks. over hævede flader, deleheller ved lysregulerede kryds, stitunneller eller stibroer.
5. Kommuneplan 2025 giver mulighed for at etablere følgende overordnede vejanlæg:
 - Isterødvej, 3 spor.
6. Kommuneplan 2025 giver mulighed for etablering af nordvendte til- og frakørselsramper til Helsingørmotorvejen ved Nivå.

Lokalveje

Vejanlæggenes forløb fremgår af retningslinjekortet.

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

Støj

1. 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.

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 er i dialog med Vejdirektoratet, der er vejmyndighed for Helsingørmotorvejen, og Hillerødvejen/Helsingørvejen. Kommunen vil 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

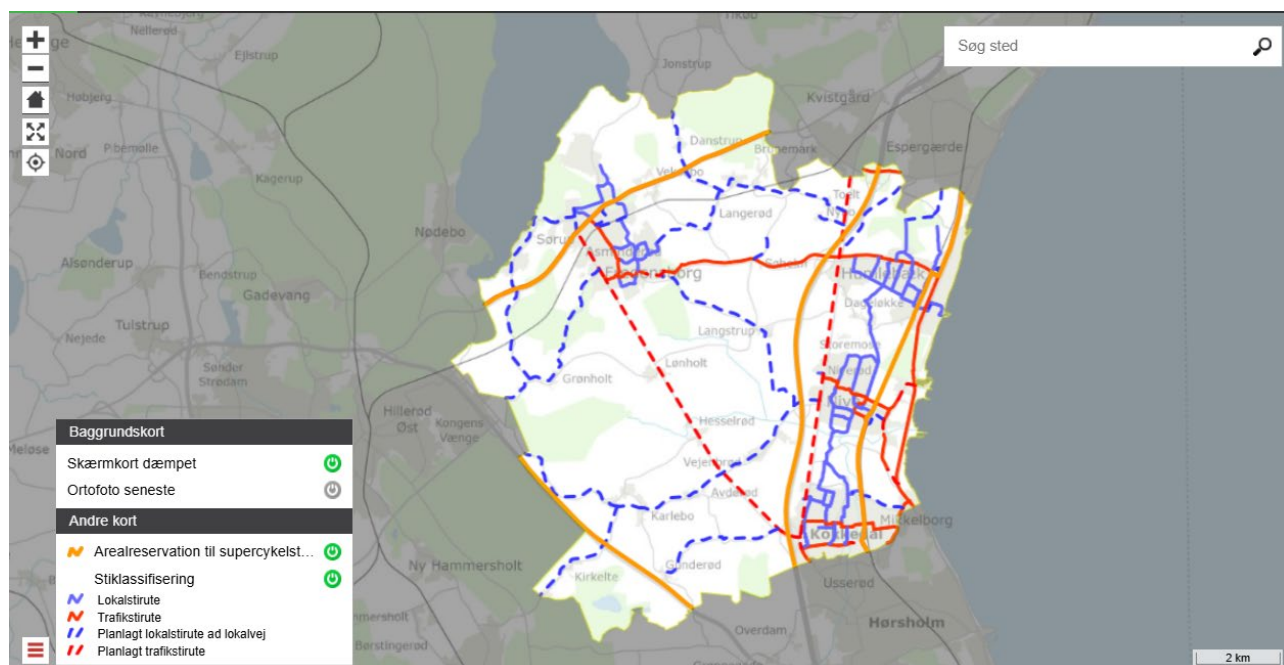
Fredensborg Kommune vil i samarbejde med de øvrige kommuner i regionen arbejde på en udvidelse af Helsingørmotorvejen til 3 spor mod nord til Kokkedal.

Lovgrundlag

Planloven
Vejloven

Trafikstier

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.



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.
 - Forbindelser mellem bolig og job/uddannelse, herunder supercykelstier.
 - 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.

Trafik og lokalstier

Stinettet fremgår af retningslinjekortet.

1. 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 græsribbe eller en kantsten. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler/gående.
2. Trafik- og lokalstiernes belægning skal ved anlæg og efterfølgende vedligehold være jævn og egnet til cykling.
3. I byområder skal de overordnede trafikstier anlægges med belysning.

Redegørelse Trafikstier

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.

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 nogle sammenhænge 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.

I 2021 blev der udarbejdet en handlingsplan til realisering af målene i strategien. En ny handlingsplan udarbejdes ultimo 2025.

Fredensborg Kommune indgår 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. Fredensborg Kommune deltager aktivt i planlægningen for og udførelsen af Supercykelstierne Espergærde-Holteruten og Hillerød-Helsingørerruten.

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

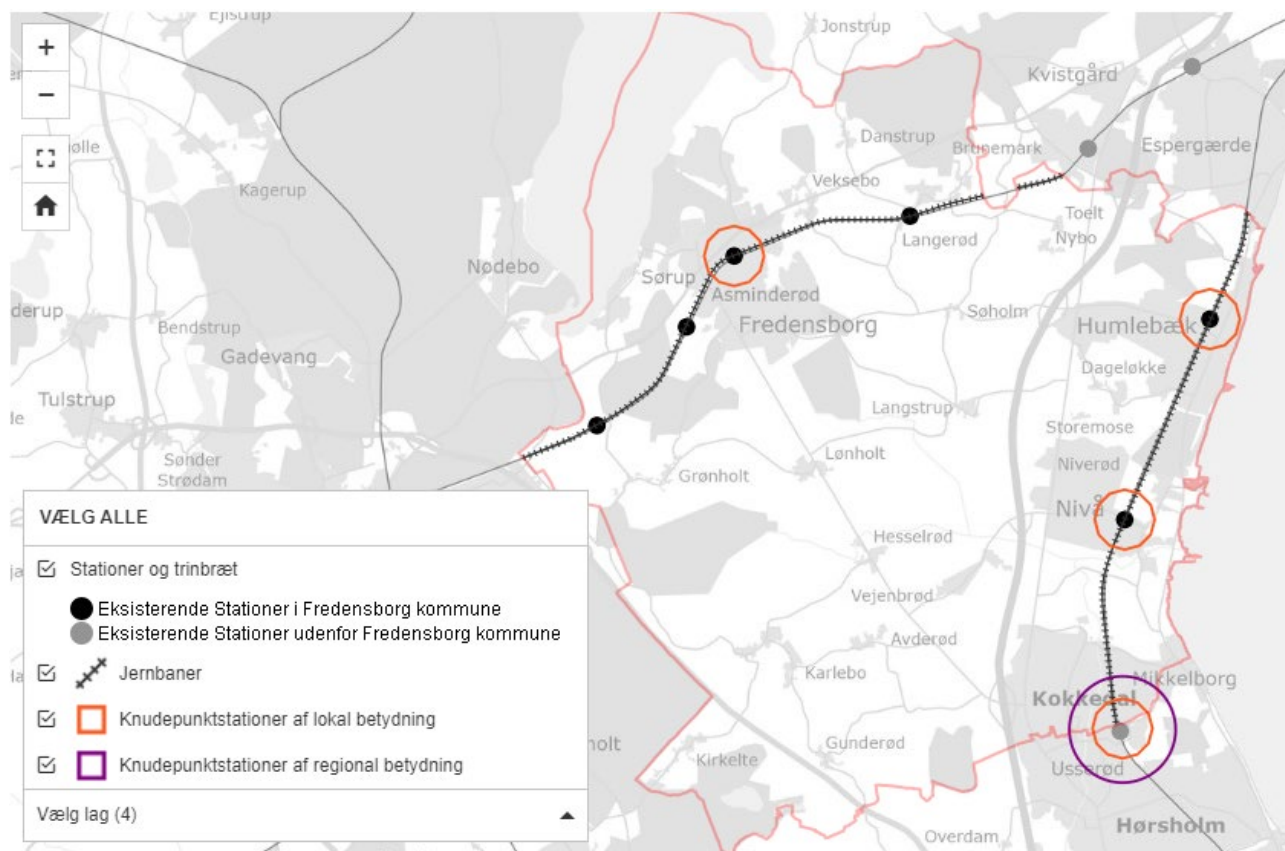
Planloven
Vejloven
Naturbeskyttelsesloven

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 afgange, 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.

1. Kommunens centrale knudepunkter for den kollektive trafikbetjening:
 - Kokkedal Station (knudepunktsstation af regional betydning, jf. fingerplanen - primært beliggende i Hørsholm Kommune)
 - Humlebæk Station (Kystbanen)
 - Nivå Station (Kystbanen)
 - Fredensborg Station (Lokalbanen)
2. Når der udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner kan overholdes.

Bustrafik

1. 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 den statslige jernbane 2023 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. Denne analyse er påbegyndt i slutningen af 2023 og forventes afsluttet primo 2025. I Movias Mobilitetsplan 2024 lægges der i Fredensborg Kommune op til indførelse af emissionsfri busdrift. Kommunen prioriterer fortsat Fredensborg Station højest i vægtningen mellem stationernes ombygningsbehov. 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.

Nedenfor er vist togforbindelserne i Fredensborg Kommune, samt de buslinjer, der indgår i det strategiske net af busser, som har størst betydning for den regionale pendling.



Andre myndigheder

På samme måde som kommunen har bestillerrollen i forhold til den lokale busstrafik, 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.

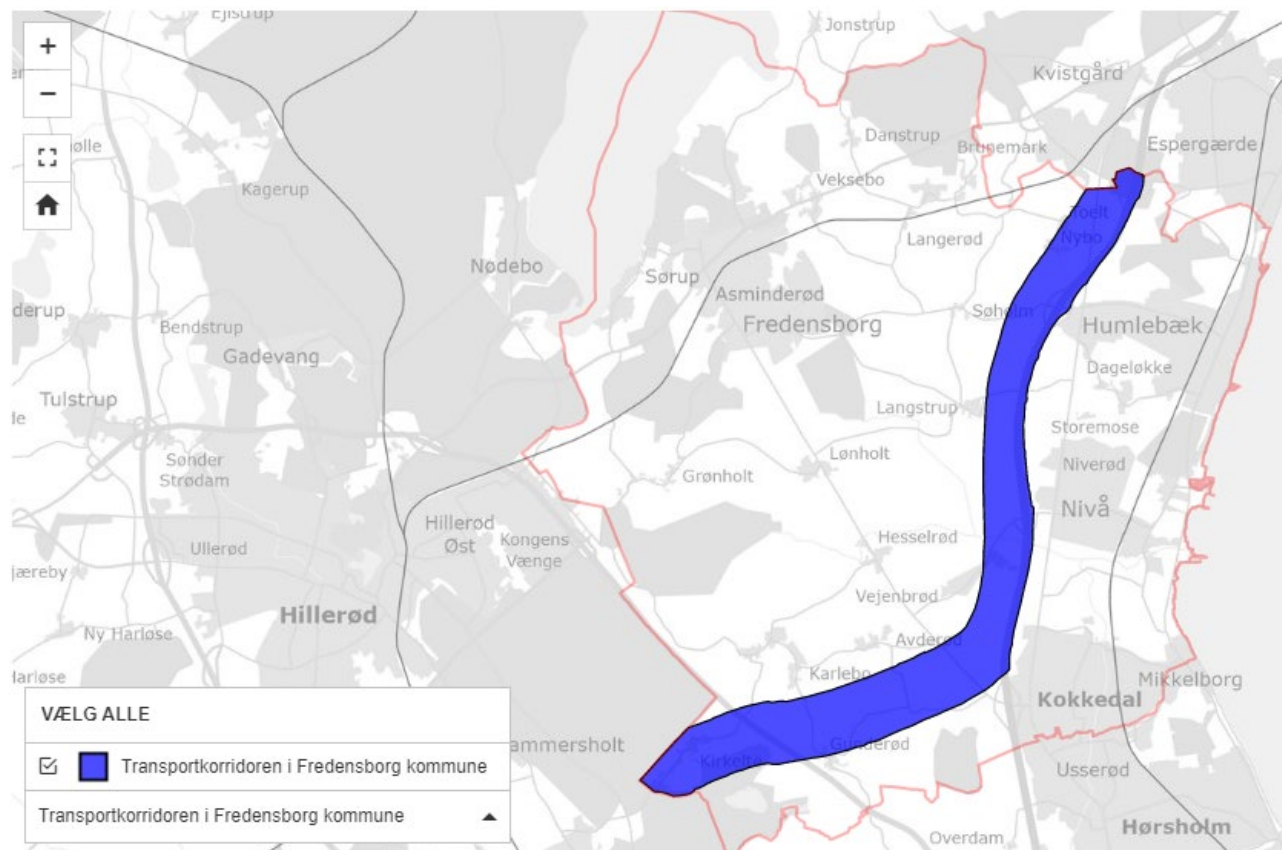
Lovgrundlag

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.



Transportkorridoren

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 transportkorridor anlæg 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 strækingsanlæg som f.eks. jernbaner, veje og højspændingsanlæg gennem landskabet i landområdet og gennem bebyggede og intensivt udnyttede områder i byområdet.

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

Transportkorridoren er principielt udlagt i en bredde på ca. 1 km, men er på nogle strækninger reduceret til en mindre bredde. 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

Plan- og landdistriktsstyrelsen
Vejdirektoratet

Staten er overordnet myndighed for transportkorridoren, som er fastlagt i Fingerplan 2019. Fingerplan 2019 er som landsplandirektiv bindende for den kommunale planlægning.

Lovgrundlag

Planloven
Fingerplan 2019

Tekniske anlæg

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 støjdæmpning 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 samt 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

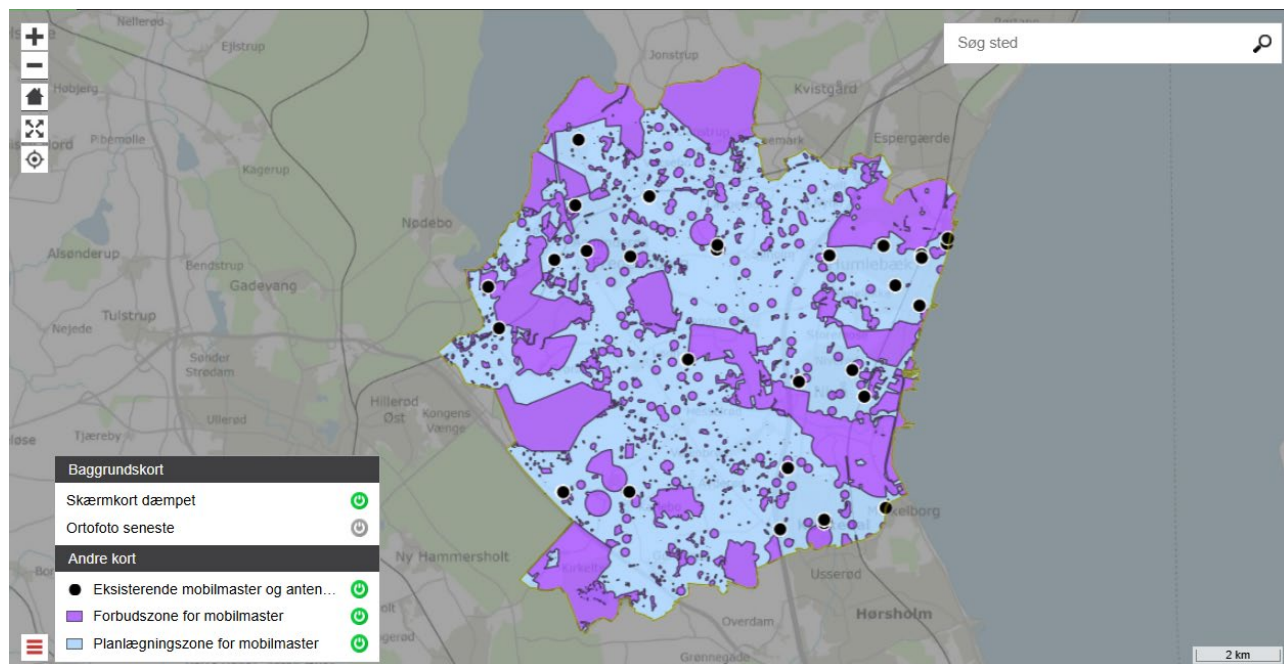
Planloven

Miljøbeskyttelsesloven

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 mobilnetterne forbedres for at tilgodese fremtidens behov for mobildata. Der stilles derfor krav til, at den kommunale planlægning skal tilgodese udbygningen af landets digitale infrastruktur.

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



Mobilmaster og -antenner

Eksisterende mobilmaster og antenner fremgår af retningslinjekortet.

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

Planlægningszone

Planlægningszonen fremgår af retningslinjekortet.

1. I planlægningszonen kan der opstilles mobilantennemaster, under forudsætning af at mobilmasten og -antennen ikke forringer oplevelsen og tilstanden af natur-, kultur og landskabsværdier samt væsentlige bymiljøer og arkitektur. Tilladelse til opstilling af mobilmaster og -antenner vil altid bero på konkret vurdering.
2. Nye mobilmaster og -antenner skal placeres og udformes så de bedst muligt indgår i en samlet digital infrastruktur i kommunen, herunder fælles udnyttelse af strukturer med plads til alle operatører. Eksisterende og nye master skal kunne anvendes af flere operatører, jf. mastelovens regler herom.

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

1. 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 og 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. Regeringens telepolitik hviler på en aftale fra 2021. Den 21. december 2021 indgik partierne bag teleforliget fra 2018 en ny telepolitisk aftale, som bekræfter, at Danmark fortsat skal have den bedste europæiske udrulning og de bedste telepolitiske rammer for anvendelsen af digital infrastruktur. Det fulgte af den hidtidige målsætning, at alle boliger og virksomheder senest i 2020 skulle have adgang til en bredbåndsforbindelse med en hastighed på mindst 100 Mbit/s download samt 30 Mbit/s upload. Det indgik endvidere i den hidtidige målsætning, at der etableres god mobildækning i hele landet. Med den telepolitiske aftale fra 2021 udvides målsætningen til at alle boliger og virksomheder i 2025 skal have adgang til minimum 100/30 Mbit/s. Derudover skal 98 pct. af alle boliger og virksomheder i 2025 være dækket med en infrastruktur, der kan levere 1 Gbit/s i downloadhastighed.

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 -antenner i områder omfattet af lokalplaner, der konkret giver mulighed herfor, og forudsat at det ikke er i strid med anden lovgivning.
- Der vil være gode muligheder for at opnå tilladelser og/eller dispensationer til etablering af mobilmaster og -antenner i områder med lokalplaner, som indirekte (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 -antenner 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 -antenner i områder, hvor kommunen ikke kan give dispensation fra lokalplaner, samt i områder med landskabsfredninger, strandbeskyttelseslinje, fortidsmindebeskyttelseslinje, kirkebyggelinje, skove og naturbeskyttelse, samt kirke- og mølleomgivelser.

Kommunens holdning til opstilling af mobilmaster og -antenner:

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

Den videre planlægning

Fredensborg Kommune har en ambition om, at der skal være adgang til mobiltelefoni og mobildata for alle borgere og virksomheder i Fredensborg Kommune – uanset bopæl, eller hvor man færdes i kommunen. Der skal derfor være fuld mobildækning i hele kommunen.

Andre myndigheder

Digitaliseringsstyrelsen

Lovgrundlag

Planloven

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: Fredensborg
- H: Humlebæk
- N: Nivå
- K: Kokkedal
- L: Landområdet

Andet bogstav angiver enkeltområdets hovedanvendelse:

- C: Centerformål
- O: Offentlige formål
- B: Boliger
- BE: Blandet bolig og erhverv
- E: Erhverv
- T: Tekniske anlæg
- R: Rekreations-/fritidsformål
- L: Landsbyer
- J: Jordbrugsformål

Generelle rammer

Der fastsættes generelle bestemmelser for en række tværgående temaer. Det gælder Friareal, Begrønningsprocent, Udstykning og matrikulære ændringer, Boligområder og typologier, Bilkparker, Cykelparkering og Klimatilpasning. Bestemmelserne gælder alle dele af kommunen.

Friareal

Friarealkravet fremgår af nedenstående skema. Friarealkravet fastlægger hvor stort et areal der som minimum skal anlægges som friareal i forhold bebyggelsens samlede etageareal. Friarealkravet er i tabellen angivet i procent af etagearealet.

1. Anvendelse/Bebyggelsesprocent	40 - 60 %	60 - 100 %	>100 %
Bolig	100	50	30
Erhverv, kontor, service, kultur mm.	15	10	10
Skoler	40	40	40

Reduktion af friarealkrav for skoler

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 af friareal

Friarealer defineres som udendørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner.

Friarealer dækker typisk over grønne fællesarealer, haver, visse udendørs befæstede arealer, tagterrasser, altaner, overdækkede arealer og kantzoner.

Arealer til lokal afledning af regnvand (LAR), f.eks. render, grøfter og regnbede, kan indgå i friarealet.

Altaner, tagterrasser og taghaver kan indgå i beregningen af friarealet, når de er tilgængelige for beboere, og hvis der samtidig også indgår friareal på terræn.

Pladser, fælles gadearealer og stier kan betragtes som friareal, hvis de er tiltænkt rekreativt brug.

Vej, bil- og cykelparkering, arealer til affaldshåndtering, svale gange og støjvolde indgår ikke i beregning af friareal.

Friarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Begrønningsprocent

Anvendelse	Tæt-lav boliger	Etageboliger	Erhverv
Begrønningsprocent	70 %	70 %	80 %

Definition af begrønningsprocent

Begrønningsprocenten definerer, hvor stor en del af friarealerne, der skal anlægges som grønne friarealer (grønne områder med beplantning).

Grønne friarealer omfatter grønne fællesarealer, haver, grønne kantzoner og taghaver med beplantning. LAR-anlæg, herunder blå flader med vand, kan indgå hvis de indgår som grønt/blåt landskabselement.

Udstykning og matrikulære ændringer

Åben-lav boliger

Inden for områder, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, må der ikke udstykkes grunde, som er mindre end 700 m², medmindre andet fastsættes ved konkret planlægning for området.

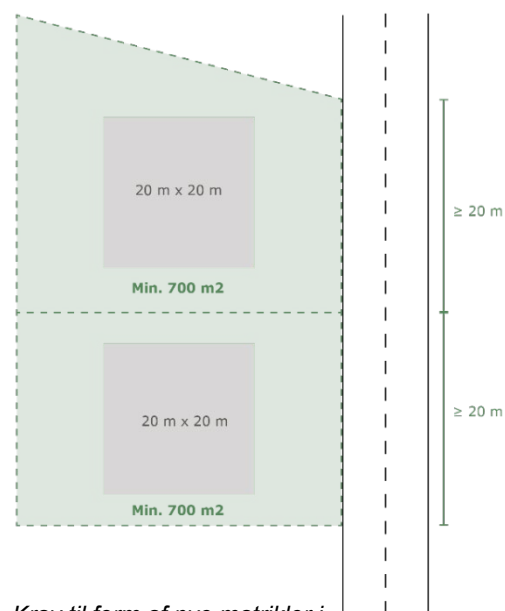
Dog kan der i eksisterende åben-lav boligområder uden lokalplan eller byplanvedtægt indrettes eller opføres dobbelt- eller tofamiliehuse på grunde, hvor der til hver boligenhed kan opnås et areal på minimum 600 m².

Ved matrikulære ændringer i eksisterende åben-lav boligområder skal fremtidige grunde følge den eksisterende matrikelstruktur i området, og fremtidige grunde skal gives en hensigtsmæssig form.

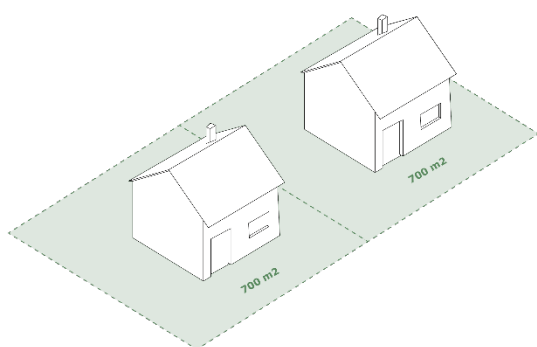
Ved udstykning af grunde inden for åben-lav boligområder skal på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 m x 20 m.

Ved udstykning inden for åben-lav boligområder skal hver grund have en facadelængde på minimum 20 m mod vej. Undtaget herfra er ejendomme, udstykket som koteletgrund.

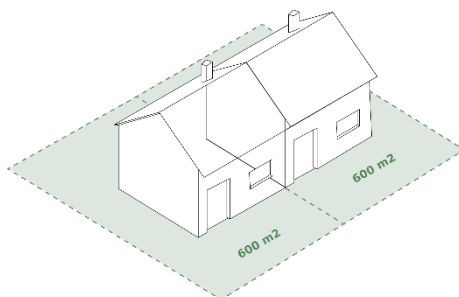
Ved konkret planlægning for områder til åben lav boliger kan ovenstående bestemmelser fraviges.



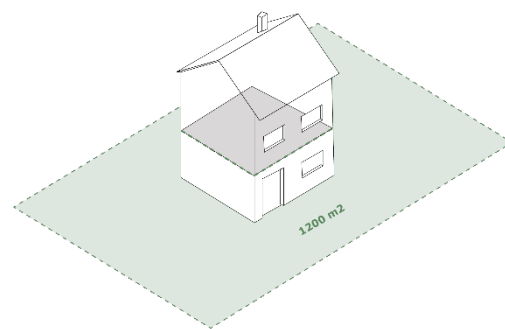
Krav til form af nye matrikler i åbne lav boligområder



Mindstegrundstørrelse i åben lav



Mindstegrundstørrelse, dobbelthus



Mindstegrundstørrelse, tofamiliehus

Boligområder og typologier

Helårsbeboelse

I boligområder (åben lav-, tæt lav-, etageboliger og områder til blandet bolig og erhverv) fastlægges anvendelsen til boligformål og helårsbeboelse.

Byrådet har i 2024 besluttet, at der er bopælspligt i Fredensborg Kommune.

Åben-lav

Åben-lav boliger er fritliggende beboelsesbygninger i form af villaer eller parcelhuse, som indeholder én bolig.

Tæt-lav

Tæt-lav boliger er helt eller delvist sammenbyggede boliger, som er adskilt af lodret skel mellem boligerne. Herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og klyngehuse.

Etage

Etage boliger er bygninger i to eller flere etager, som indeholder 3 eller flere boliger, der adskilles af vandret skel mellem boligerne.

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	Stationsnære kerneområder	Parkeringsnorm
	antal p-pladser anlagt	antal p-pladser anlagt	antal p-pladser udlagt
Åben/lav boliger	2 pr. bolig	1,5 pr. bolig	
Tæt/lav boliger	1,5 pr. bolig	1 pr. bolig	
Etageboliger	1,5 pr. bolig	0,75 pr. bolig	
Ældreboliger	1 pr. bolig	0,5 pr. bolig	
Ungdomsboliger	0,25 pr. bolig	0,20 pr. bolig	
Detailhandel	1:25 m ² etagemeter	1:60 m ² etagemeter	
Institutioner	1:50 m ² etagemeter	Beror på en konkret vurdering	
Kontor-/ liberalt erhverv	1:50 m ² etagemeter	1:70 m ² etagemeter	
Produktionserhverv	1:75 m ² etagemeter	1:75 m ² etagemeter	
Lager erhverv	1:100 m ² etagemeter	1:100 m ² etagemeter	1:75 m ² etagemeter

Reduktion i parkeringsnorm i stationsnære bymidter

I Humlebæk og Nivå 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 maksimalt opnås følgende reduktionsfaktor ved dobbeltudnyttelse:

Boliger og Detailhandel	Boliger og Erhverv	Erhverv og Detailhandel
20 %	30 %	20 %

Reduktion i parkeringsnormen ved etablering af delebilsordning

Ved planlægning for fællesskabsorienterede boformer kan der være mulighed for reduktion af parkeringsnormen, såfremt der etableres en delebilsordning med kollektiv tilslutningspligt.

Det er en betingelse at følgende er opfyldt:

- Delebilsordningen skal bestå af mindst 3 delebiler.
- 1 parkeringsplads til 1 delebil kan højest erstatte 5 parkeringspladser til private biler.
- Der anlægges minimum 0,5 gæsteparkeringsplads pr. bolig, som ikke kan medregnes i delebilsordningen.
- Delebilsordningen skal tinglyses på matriklen med kommunen som påtaleberettiget.

Ved reduktion i antallet af anlagte parkeringspladser skal det fremgå af lokalplanen, hvordan parkeringsbehovet skal opfyldes (jf. parkeringsnorm for boliger), hvis delebilsordningen ophører.

Bestemmelser for etablering af bilparkering

Bilparkering skal etableres på egen grund.

I bymidter kan der være mulighed for, at en andel af parkeringsdækningen finder sted i kvarteret. Dette beror på en konkret vurdering.

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 *

Anvendelse	Parkeringsnorm, antal pladser
Skoler	0,5 pr. elev og ansat

* Der skal i lokalplaner stilles krav til antal pladser til specialcykler/ ladcykler med udgangspunkt i det konkrete sted og funktion.

Bestemmelser for etablering af cykelparkering

Cykelparkering skal etableres, hvor den er let tilgængelig for brugene.

Cykelparkering skal etableres i umiddelbar nærhed til indgangspartier.

Klimatilpasning

I lokalplanlægningen for alle rammeområder, der helt eller delvis er omfattet af udpegninger i risikokort for regnhændelser, havvandsstigninger, erosion eller terrænnært grundvand i retningslinjerne, skal det vurderes, hvorvidt og i hvilket omfang det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader. Risikokort for regnhændelser, havvandsstigninger, erosion og terrænnært grundvand kan ses under retningslinjerne for klimatilpasning.

Behovet for afværgeforanstaltninger fastlægges på baggrund af den konkrete vurderede risiko. I vurderingen følges som udgangspunkt statens anbefaling til klimascenarie, men der er mulighed for at fastsætte et højere eller lavere sikringsniveau alt efter sårbarheden af de konkrete bygninger, anlæg og anvendelser.

Eksempler på afværgeforanstaltninger:

Risikoområder	Afværgeforanstaltninger
Regnhændelser	Krav om sokkelkoter, skybrudsveje, terrænregulering eller arealreservering til opsamling, forsinkelse, nyttiggørelse og lokal afledning af regnvand.
Havvandsstigninger	Diger, mure/hegn eller krav om sokkelkoter.
Erosion	Bølgebrydere, høfder, skråningsbeskyttelser eller lokal sikring mod erosion.
Terrænnært grundvand	Terrænregulering, udlægning af vådområder/naturområder eller krav om omfangsdræn.

Om planen

Om kommuneplanen

Fredensborg Kommuneplan 2025 er en samlet plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Efter planloven skal planen revideres hvert 4 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 og om En kommune – fem unikke steder*.

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

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.

Byrådet vedtog den 27. maj 2024 Planstrategi 2036, med beslutning om en delvis revision af kommuneplanen i overensstemmelse med de indsætser, som beskrives i planstrategien for hvert af de fem temaer:

- Befolkning, boliger og byggeri
- Erhverv
- Grøn mobilitet
- Natur, biodiversitet og landbrug
- Grøn energi

Kommuneplanen skal opfylde de statslige krav til kommunens planlægning. En række ændringer af planloven (Lov nr. 1790 af 28/12 2023 Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love), der indeholder nye bestemmelser om indholdet i kommune- og lokalplaner er indarbejdet. De ændringer, som er af direkte betydning for kommuneplanen er:

- *krav* om strategisk planlægning for bymidterne,
- *mulighed* for at fastsætte en minimumsprocent for andelen med grønne arealer, i et rammeområde samt
- *krav* om formulering af retningslinjer for solcelleparker i det åbne land (indarbejdes som særskilt Tematillæg for VE-anlæg i det åbne land)

Med beslutningen om en delvis revision af kommuneplan genvædtages de dele af kommuneplan, som ikke bliver berørt, for en ny fireårig periode.

Forhold til anden planlægning

Kommunens planlægning og udvikling skal ske i et samspil med den overordnede statslige planlægning og Region Hovedstadens udviklingsplanlægning. Kommuneplan 2025 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.

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 vest for Helsingørsmotorvejen.

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.

Retsvirkning

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

Kommunen har vurderet, at forslag til Kommuneplan 2025 er omfattet af lov om miljøvurdering og indeholder sådanne ændringer, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Det er vurderet af forslag til Kommuneplan 2025 er omfattet af krav om miljøvurdering jf. § 8, stk. 1, nr. 1, da der er tale om fysisk planlægning og arealanvendelse, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er opført på bilag II til lov om miljøvurdering.

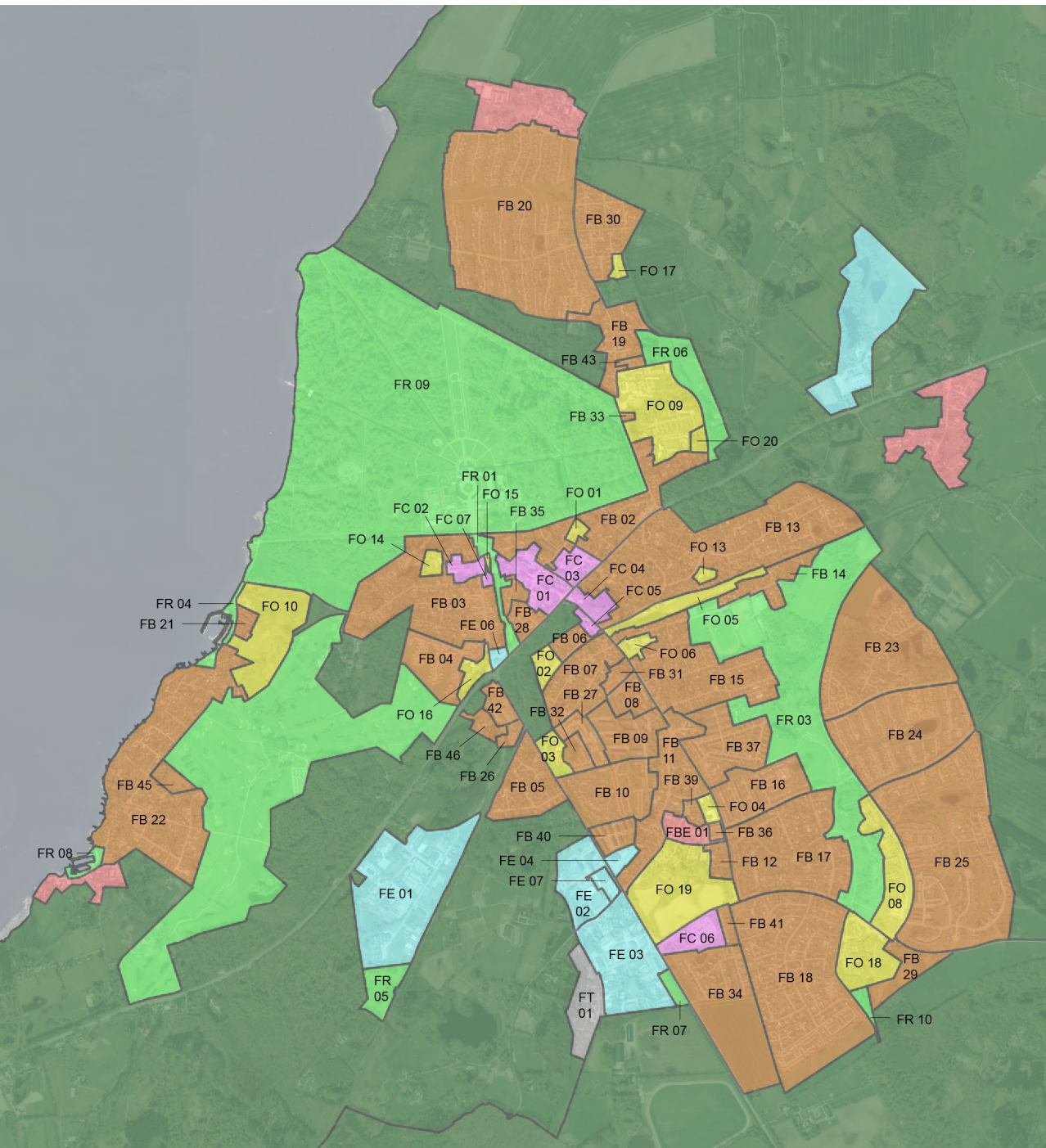
På den baggrund er der udarbejdet en Miljøvurdering af Forslag til Kommuneplan 2025, så offentligheden kan forholde sig til planens eventuelle indvirkninger på miljøet i forbindelse med den offentlige høring.

Fredensborg Kommune

Forslag til Kommuneplan 2025

Rammeområder

Juli 2025



Fredensborg

FREDENSBORG

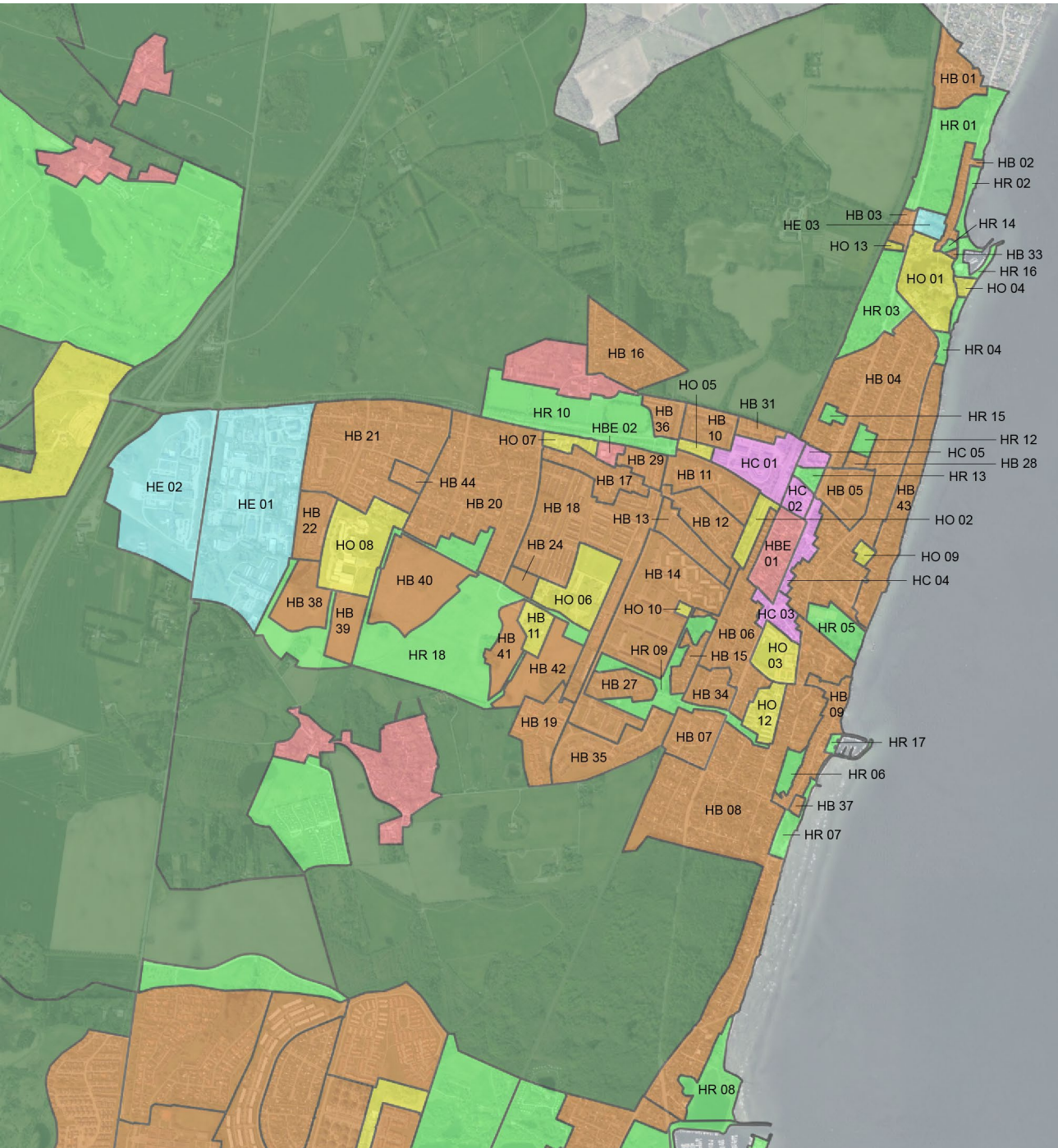
Ramme nr.	Rammenavn	Anvendelse	Bebyg%	Max højde	Max etage	Max miljøkl
FB 01	Boligområder nord-vest for Rådhuset	Boligområde	40		2	
FB 02	Parcelhusområde øst for Rådhuset	Boligområde	30		1,5	
FB 03	Boligområde omkring Slotsgade og Slotsvænget	Boligområde	30			
FB 04	Gård- og rækkehusområde, Bakkedraget	Boligområde				
FB 05	Parcelhusområde; Kirsebærhaven	Boligområde	30		1,5	
FB 06	Niels W. Gadesvej	Boligområde	30		1,5	
FB 07	Parcelhusområde, Solvænget og Skovvænget	Boligområde	30		1,5	
FB 08	Boligområde, Egeparken m.m.	Boligområde	40		2	
FB 09	Etageboligområde, Parken m.m.	Boligområde	40		3	
FB 10	Gård- og rækkehusbebyggelse, Toftegårdsvænget	Boligområde	35		1,5	
FB 11	Parcelhusområde ved Asminderødgade	Boligområde	30		1,5	
FB 12	Parcelhusområde ved Ebbekøbvej	Boligområde	30		1,5	
FB 13	Parcelhusområde nord for stationen	Boligområde	30		1,5	
FB 14	Parcelhusområde nord for Stadion	Boligområde	25		1,5	
FB 15	Boligområde syd for stationen	Boligområde	30		1,5	
FB 16	Rækkehusbebyggelse ved Båstrupvej	Boligområde	30		1	
FB 17	Parcelhusområde, Asmundeshøj	Boligområde	30		1,5	

FB 18	Blandet parcel- og rækkehusområde Vilhelmsro	Boligområde	30		2	
FB 19	Parcelhusbebyggelse ved Endrupvej	Boligområde	30		1,5	
FB 20	Fredensborg Søpark	Boligområde	37		1,5	
FB 21	Parcelhusområde ved Sørupsvejs nordlige del	Boligområde	25		1,5	
FB 22	Parcelhusområde i Sørup	Boligområde	25		1,5	
FB 23	Parcelhusområde ved Lykkemosegård	Boligområde	30		2	
FB 24	Gård- og rækkehusområde, Dannevang	Boligområde	30		2	
FB 25	Boligområde mellem Båstrupvej og Humlebækvej	Boligområde	30		2	
FB 26	Del af ejendommen "Petersholm" samt området mellem "Petersholm" og baneterrænet	Boligområde	25		2	
FB 27	Rækkehusbebyggelse øst for Kongsdal "Bøgelunden"	Boligområde	25		1,5	
FB 28	Etageboligområde ved Chrst. Boecks Vej	Boligområde	45		2,5	
FB 29	Parcelhusområde øst for Vilhelmsro	Boligområde	25		1,5	
FB 30	Boligområde ved Ryttervænget/ Stenbækgårdsvej	Boligområde	30		1,5	
FB 31	Boligområde ved Rosenvænget	Boligområde	25		1,5	
FB 32	Boligområde øst for Kongsdal	Boligområde	30		1,5	
FB 33	Parcelhusejendom ved Endrupvej syd for Endrupskolen	Boligområde	30		1,5	
FB 34	Boligområde mellem Kongevejen og Vilhelmsro	Boligområde	30	8,5	2	
FB 35	Boligområde ved Bagerstræde	Boligområde	40		2	
FB 36	Boligområde ved Asminderødgade	Boligområde	60		2	

FB 37	Boligområde ved Benediktevej	Boligområde	45		4	
FB 39	Pensionistboliger ved Toftegårdsvænget	Boligområde	40		2	
FB 40	Boligområde ved Kongevejen syd for Toftevænget	Boligområde	45		3	
FB 41	Boligområde syd for Humlebækvej vest for Vilhelmro	Boligområde	40	6,5	1	
FB 42	Boliger ved Ulriksdal	Boligområde	45		3	
FB 43	Boliger nord for Endrupskolen	Boligområde	35		2	
FB 45	Sørupvej	Boligområde	30		1,5	
FB 46	Boligområde Petersholm Nord	Boligområde				
FBE 01	Asminderød Kro mv.	Blandet bolig og erhverv	40		1,5	1
FC 01	Jernbanegade	Centerområde	100		2	
FC 02	Store Kro	Centerområde	60		2,5	
FC 03	Tinghusvej	Centerområde	59		2,5	
FC 04	Området mellem Helsingørsvej og Stationsvej øst for Jernbanegade	Centerområde	50		3	
FC 05	Området mellem Helsingørsvej og Stationsvej vest for Jernbanegade	Centerområde	40		2	
FC 06	Området syd for Humlebækvej øst for Kongevejen	Centerområde			1	
FC 07	Område ved Store Kro overfor Slotsvænget	Centerområde	40		2	
FE 01	Erhvervsområde ved Hillerødvej, Kratbjerg	Erhvervsområde	50			4
FE 02	Erhvervsområde ved Kongevejen, Præstemosevej	Erhvervsområde	45	8,5		4
FE 03	Erhvervsområde ved Kongevejen, Højvængen	Erhvervsområde	50			4

FE 04	Erhvervsområde øst for Kongevejen	Erhvervsområde	35	8,5		2
FE 06	Tankstation ved Slotsgade/Hillerødvej	Erhvervsområde				1
FE 07	Erhvervs og detailhandelsområde ved Præstemosevej	Erhvervsområde	45	8,5		3
FO 01	Thinghuset	Offentlige formål	40		2,5	
FO 02	Niels W. Gadesvej, vest	Offentlige formål	30		1,5	
FO 03	"Kongsdal" ved Kongevejen	Offentlige formål	25		1,5	
FO 04	Benediktehjemmet m.v. ved Benediktevej, Toftegårdsvænget	Offentlige formål	65		2	
FO 05	Fredensborg Station	Offentlige formål			2,5	
FO 06	Fredensborg Skole	Offentlige formål	50		3	
FO 08	Vest for Lystholm	Offentlige formål	25		1,5	
FO 09	Området ved Endrupskolen	Offentlige formål	35		2	
FO 10	Øst for lystbådehavnen i Sørup	Offentlige formål	25		1,5	
FO 13	Område ved Nørredamsvej	Offentlige formål	30		1,5	
FO 14	Vandrerhjemmet på Østrupvej	Offentlige formål	35			
FO 15	Biografen ved jernbanegade/ Slotsgade	Offentlige formål	35			
FO 16	"Birkedommergården" ved rundkørslen Slotsgade/ Hillerødvejen	Offentlige formål				
FO 17	Område ved Stenbækgårdsvej	Offentlige formål	25		1	
FO 18	Område mellem Humlebækvej og Knurrenborgh Vang	Offentlige formål	35			
FO 19	Asminderød Kirkegård	Offentlige formål				

FO 20	Institution og boliger ved Lindelyvej	Offentlige formål	40	8,5	2	
FR 01	Langedam m.v.	Rekreativt område				
FR 03	Kastanievej-Lykkemosegård-området	Rekreativt område				
FR 04	Sørups nordlige del	Rekreativt område				
FR 05	Grønt område syd for erhvervsområdet Kratbjerg	Rekreativt område				
FR 06	Ved Endrupskolen	Rekreativt område				
FR 07	Område øst for erhvervsområde ved Kongevejen	Rekreativt område				
FR 08	Sørups sydlige del	Rekreativt område				
FR 09	Fredensborg Slotspark	Rekreativt område				
FR 10	Område mellem Fredensborg Skole Vilhelmsro og Knurrenborghøj	Rekreativt område				
FT 01	Område ved Højvangen	Teknisk anlæg	40		2	



Humlebæk

HUMLEBÆK

Ramme nr.	Rammenavn	Anvendelse	Bebyg%	Max højde	Max etage	Max miljøkl
HB 01	Parcelhusområde nord for Barbylone Skov	Boligområde	30		1,5	
HB 02	Humlebæk Fiskerleje	Boligområde	25		1,5	
HB 03	Boligbyggelse ved Ny Strandvej/ Krogerupvej	Boligområde	30		1,5	
HB 04	Parcelhusområde mellem Louisiana og Bjerre Strand	Boligområde	30		1,5	
HB 05	Etagehusbebyggelse øst for Stationen	Boligområde	40		2,5	
HB 06	Parcelhusområde ved Gl. Mejerivej-Ny Strandvej	Boligområde	30		1,5	
HB 07	Rækkehusområde ved Bregnevænget	Boligområde	30		1,5	
HB 08	Parcelhusområde fra Bjerre Strand til Lave Skov	Boligområde	30		1,5	
HB 09	Sletten Fiskerleje	Boligområde	35		1,5	
HB 10	Etagehusbebyggelse ved Teglgårdsvej/Kirkeskov Allé "Enebærhaven"	Boligområde	90		5	
HB 11	Rækkehusbebyggelse på Torpenvangen	Boligområde	30		1,5	
HB 12	Parcelhusområde mellem Teglgårdsvej og banen	Boligområde	25		1,5	
HB 13	Rækkehusområde øst for Teglgårdsvej	Boligområde	30		1,5	
HB 14	Etagehusområde ved Teglgårdsvej	Boligområde	60		4	
HB 15	Parcelhusområde ved Skeltoftevej	Boligområde	25		1,5	
HB 16	Parcelhusområde nord for Stadion	Boligområde	25		1,5	
HB 17	Parcelhusområde ved Baunebjergvej	Boligområde	30		1,5	

HB 18	Rækkehusområde nord og øst for Baunebjergskolen	Boligområde	30		1,5	
HB 19	Gård- og rækkehusbebyggelse ved Teglgårdsvej syd, "Bakken" m.m.	Boligområde	30		1,5	
HB 20	Parcelhusområde ved Boserupvej og Bogårdsvej	Boligområde	30		1,5	
HB 21	Boligområde, Langebjergvejs nordlige del	Boligområde	30		2	
HB 22	Rækkehusbebyggelse vest for Langebjergskolen	Boligområde	30		2	
HB 24	Boliger ved Boserupvej Syd	Boligområde	35		1,5	
HB 27	Boligområde øst for Teglgårdsvej mellem Humleparken og Dageløkkeparken	Boligområde	35		2	
HB 28	Rækkehusbebyggelse ved Oscar Brunsvej	Boligområde	35		1	
HB 29	Boligområde syd for Fredensborgvej mellem Baunebjergvej og Teglgårdsvej	Boligområde	30		1,5	
HB 31	Etageboliger nord for Humlebæk Center	Boligområde	50		3	
HB 33	Boligparcel vest for Humlebæk Havn	Boligområde	25		1,5	
HB 34	Boligområde ved Bellisvej	Boligområde	30		1,5	
HB 35	Boligområdet syd og øst for Dageløkkeparken	Boligområde	20		2	
HB 36	Boligområdet syd for Kirkeskov Allé vest for Teglgårdsvej	Boligområde	45		4	
HB 37	Slettenhus	Boligområde	40			
HB 38	Humlebæk Syd - den vestlige bydel	Boligområde	35		3	
HB 39	Humlebæk Syd - den vestlige bydel	Boligområde	35		3	
HB 40	Humlebæk Syd - den vestlige bydel	Boligområde	35		3	
HB 41	Humlebæk Syd - den østlige bydel	Boligområde	35		3	

HB 42	Humlebæk Syd - den østlige bydel	Boligområde	35		3	
HB 43	For parcelhusområdet øst for Kystvej og Gl. Strandvej	Boligområde	20		1,5	
HB 44	Studiebyen	Boligområde	55		2	
HBE 01	Området syd for Fredensborgvej mellem banen og Ny Strandvej	Blandet bolig og erhverv	40		1,5	2
HBE 02	Område syd for Fredensborgvej øst for Baunebjergvej	Blandet bolig og erhverv	25			2
HC 01	Humlebæk Center og station	Centerområde	75			
HC 02	Etagehusbebyggelse med butikker syd-øst for Humlebæk Station	Centerområde	40		2,5	
HC 03	Parcelhusområde med butikker ved Torpenvej	Centerområde	35		1,5	
HC 04	Ejendommene langs Ny Strandvejs østskel mellem Ida Tesdorfsvej og Torpenvej	Centerområde	30		1,5	
HC 05	Etagehusbebyggelse med butikker nord-øst for Humlebæk Station	Centerområde	40		2,5	
HE 01	Erhvervsområde ved Bakkegårdsvej	Erhvervsområde	45	12		5
HE 02	Erhvervsområde mellem Hørsholmvej og Helsingørmotorvejen	Erhvervsområde	45			6
HE 03	Kølles Gård	Erhvervsområde				2
HO 01	Kirke, Kirkegård og Louisiana m.m	Offentlige formål	25			
HO 02	Baneterræn syd for Humlebæk Station	Offentlige formål				
HO 03	Humlebæk Skole	Offentlige formål	30	9		
HO 04	Område syd for Humlebæk Havn	Offentlige formål	35	8,5	2	
HO 05	Institutionsområde vest for Humlebæk Center	Offentlige formål		8		
HO 06	Baunebjergskolen	Offentlige formål	25		1,5	

HO 07	Humlebæk Lille Skole m.m.	Offentlige formål	30		1	
HO 08	Langebjergskolen og Idrætscenter	Offentlige formål	25		1,5	
HO 09	Else-Marie Hjemmet	Offentlige formål	33		4	
HO 10	Frivilligcenter ved Teglgårdsvej	Offentlige formål	60		4	
HO 11	Humlebæk Syd den østlige bydel	Offentlige formål	35		3	
HO 12	Øresundshjemmet mv	Offentlige formål	45			
HO 13	Humlebæk Kirke, Sognegård	Offentlige formål	30		1	
HR 01	Babyloneskov og Stejlepladsen	Rekreativt område				
HR 02	Stejlepladsen ved Gl. Humlebæk Strandvej	Rekreativt område				
HR 03	Hejreskoven	Rekreativt område				
HR 04	Område syd og øst for Louisiana	Rekreativt område				
HR 05	Bjerre Strand	Rekreativt område				
HR 06	Sletten Stejleplads	Rekreativt område				
HR 07	Peder Mads Strand	Rekreativt område				
HR 08	Tidligere lergrav ved kommuneegrænsen	Rekreativt område				
HR 09	Området øst og syd for etagehusene ved Teglgårdsvej	Rekreativt område				
HR 10	Humlebæk Stadion	Rekreativt område			2	
HR 12	Hans Rostgårdsvej	Rekreativt område				
HR 13	Grønt anlæg foran Humlebæk Station	Rekreativt område				
HR 14	Område vest for Humlebæk Havn	Rekreativt område				

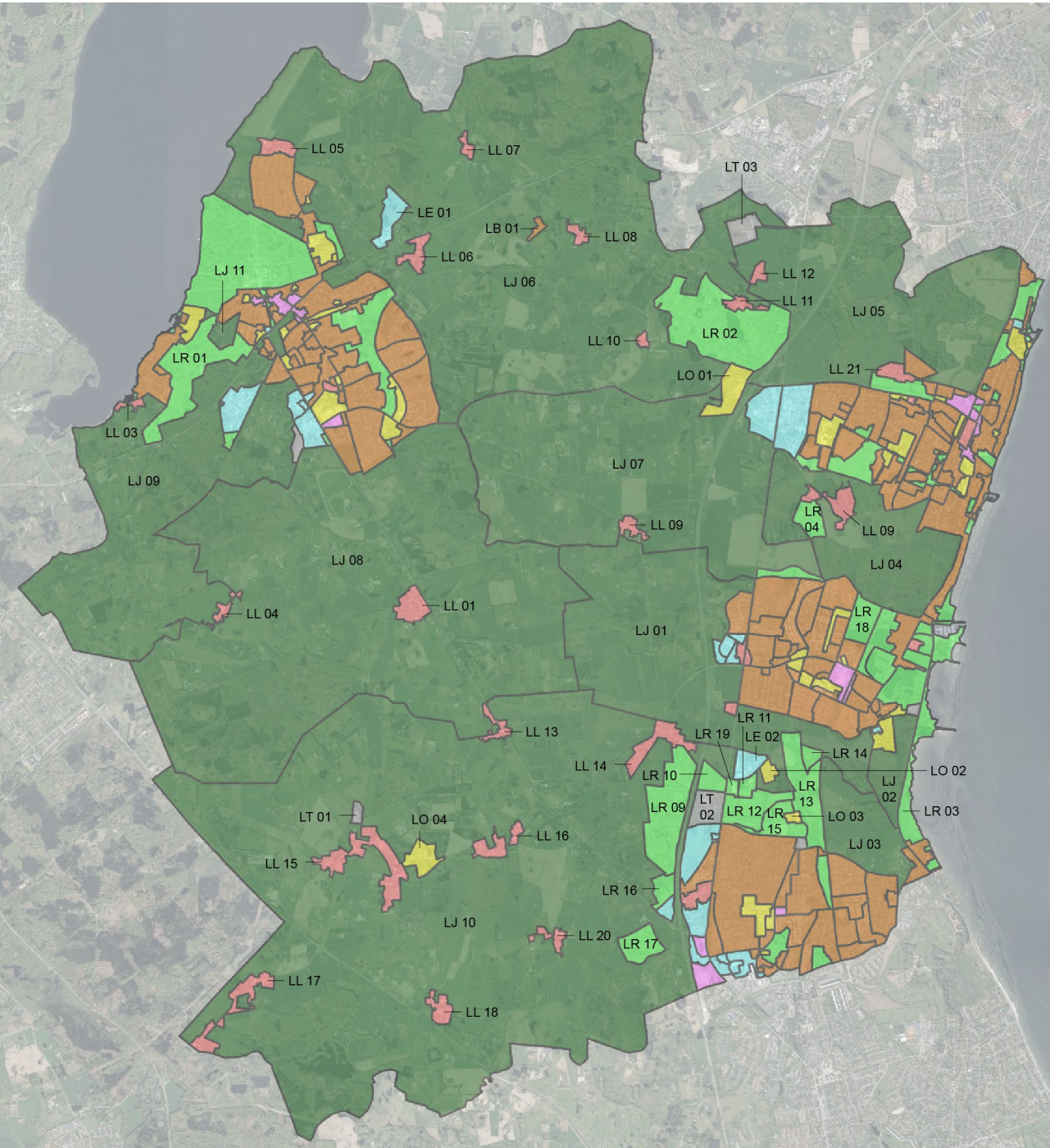
HR 15	Område mellem Ny Strandvej og Hejreskov Allé	Rekreativt område				
HR 16	Humlebæk Havn	Rekreativt område	25			
HR 17	Sletten Havn	Rekreativt område	25			
HR 18	Humlebæk Syd - Naturpark og aktivitetsakse	Rekreativt område				

KOKKEDAL

Ramme nr.	Rammenavn	Anvendelse	Bebyg%	Max højde	Max etage	Max miljøkl
KB 01	Kokkedal Vest	Boligområde	30		1,5	
KB 02	Hvedevænget	Boligområde				
KB 03	Boligbebyggelserne Holmegårdsparken, Nordhøjparken og Blåbærhaven	Boligområde				
KB 04	Boligbebyggelsen Holmegårdsvænget	Boligområde				
KB 05	Egedalsvænge	Boligområde				
KB 06	Boligbebyggelsen Enghaven	Boligområde				
KB 07	Brønsholmdalsvej 2-40	Boligområde				
KB 08	Fasanvænget	Boligområde				
KB 09	Ullerødhave	Boligområde	30		2	
KB 10	Jellerød Have	Boligområde				
KB 11	Nordskrænten og boligbebyggelsen Ullerødpark	Boligområde				
KB 12	Udsigten m.v.	Boligområde	30		1,5	
KB 13	Gl. Kokkedal	Boligområde	30		1,5	
KB 14	Kokkedal øst	Boligområde	30		1	
KB 15	Mikkelsborg	Boligområde	30		1,5	
KB 16	Ullerødgård	Boligområde	45		3	
KB 17	Mikkelsborg Øst	Boligområde				

KB 18	Boligområde vest for Holmegårdsvej	Boligområde	60		3,5	
KB 19	Mølledammen i Kokkedal	Boligområde	50		2,5	
KB 20	Boligområde nord for Brønsholm Landsby	Boligområde	35		2	
KB 21	Gl. Ullerødgård	Boligområde				
KB 22	Brønsholmdal	Boligområde	45	8,5	2	
KB 23	Donse Åpark	Boligområde	45	8,5		
KB 24	Farvergården	Boligområde				
KC 01	Holmegårdscentret	Centerområde	50		4,5	
KC 02	Bydelscenter ved Egevangen	Centerområde	40	8,5	2	
KC 03	Kokkedal Bymidte Syd	Centerområde				
KE 01	Erhvervsområde syd for Brønsholm landsby	Erhvervsområde	40	9,5	2	3
KE 02	Egevangen	Erhvervsområde	40	8,5	2	3
KE 03	Kokkedal Industripark	Erhvervsområde				4
KE 04	Tidligere rådhusanneks i Kokkedal	Erhvervsområde	40	8,5	2	2
KE 07	Redningsstation i Kokkedal	Erhvervsområde	40	8,5	2	3
KE 08	Kokkedal Industripark - Audi	Erhvervsområde	65	12,5	2	4
KE 09	Kokkedal Industripark 3-7	Erhvervsområde	75	12,5	2	4
KE 10	Erhvervsområde syd for Vandtårnsvej	Erhvervsområde	45	12	2	4
KE 11	Erhvervsområde vest for Helsingørmotorvejen, Kokkedal	Erhvervsområde	45	9	1	5
KO 01	Holmegårdsskolen - Egedalsskolen	Offentlige formål	35		2	

KO 02	Område ved Holmegårdsvej/ Egedalsvej	Offentlige formål	60		2	
KO 03	Egedal Kirke	Offentlige formål				
KR 01	Jellerødskov	Rekreativt område				
KR 02	Område mellem Kystbanen og Holmegårdsvænget	Rekreativt område				
KR 03	Mikkelborg Strandpark	Rekreativt område				
KR 04	Bygrønning	Rekreativt område				
KT 01	Transformerstation nord for Ullerødvej	Teknisk anlæg				



Landområdet

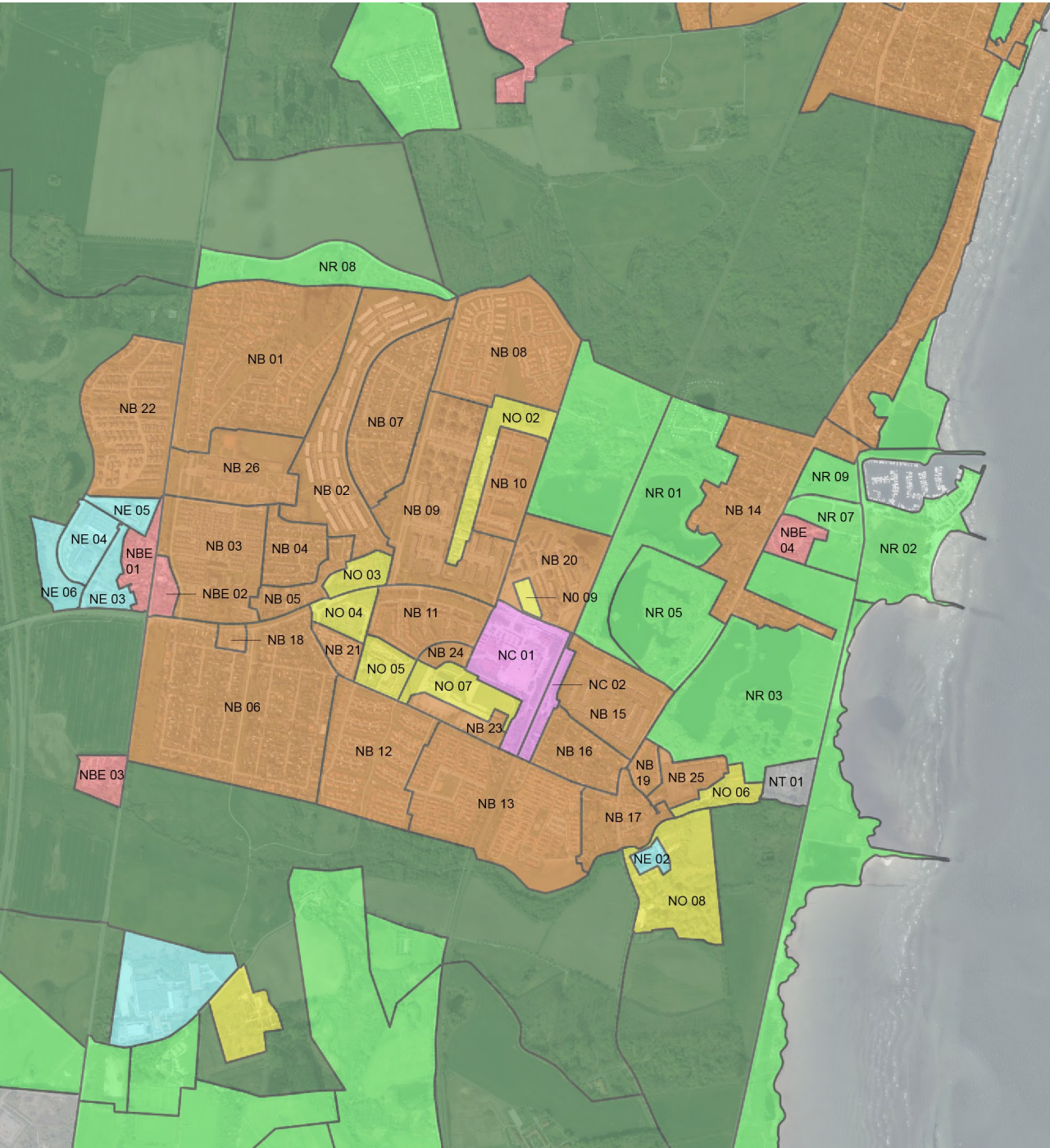
LANDOMRÅDET

Ramme nr.	Rammenavn	Anvendelse	Bebyg%	Max højde	Max etage	Max miljøkl
LB 01	Laugsgården	Boligområde				
LE 01	Erhvervsområde nord for Veksebo	Erhvervsområde			1,5	2
LE 02	Møllevej m.v.	Erhvervsområde				4
LJ 01	Langstrup Mose og ådal	Landområde				
LJ 02	Nivå Bugt og strandeng	Landområde				
LJ 03	Lyngebæksgaard dyrkningslandskab	Landområde				
LJ 04	Dageløkke skovlandskab	Landområde				
LJ 05	Kelleris herregårdslandskab	Landområde				
LJ 06	Langerød småbakkede dyrkningslandskab	Landområde				
LJ 07	Langstrup bølgede dyrkningslandskab	Landområde				
LJ 08	Grønholt skovlandskab	Landområde				
LJ 09	Sørup småbakked landskab	Landområde				
LJ 10	Karlebo bakkede dyrkningslandskab	Landområde				
LJ 11	Område syd for Slotshaven	Landområde				
LL 01	Lønholt Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 02	Dageløkke Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 03	Sørup Landsby	Blandet bolig og erhverv				

LL 04	Grønholt Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 05	Endrup Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 06	Veksebo Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 07	Danstrup Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 08	Langerød Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 09	Langstrup Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 10	Søholm Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 11	Nybo Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 12	Toelt Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 13	Hesselrød Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 14	Vejenbrød Landsby	Blandet bolig og erhverv	25			
LL 15	Karlebo Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 16	Avderød Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 17	Kirkelte Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 18	Gunderød Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 19	Brønsholm Landsby	Blandet bolig og erhverv	25		1,5	
LL 20	Fredtofte Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LL 21	Nederste Torp Landsby	Blandet bolig og erhverv				
LO 01	Kejsersdal	Offentlige formål				
LO 02	Nivå Kirke m.v.	Offentlige formål			1,5	

LO 03	Græstedgård	Offentlige formål				
LO 04	Skydebanegård	Offentlige formål				
LR 01	Areal til golfbane på arealer øst for Sørup	Rekreativt område				
LR 02	Areal til golfbane syd for Nybo Landsby	Rekreativt område				
LR 03	Strandengene langs Øresund	Rekreativt område				
LR 04	Fritidshaveområdet syd for Dageløkke	Rekreativt område				
LR 09	Fritidsområde syd for Vejenbrød landsby (Nivå Golf)	Rekreativt område				
LR 10	Fritidsområde syd for Vejenbrød landsby (Nivå Golf)	Rekreativt område				
LR 11	Karsemosegård Idrætsanlæg	Rekreativt område			1,5	
LR 12	Karsemosegård Idrætsanlæg	Rekreativt område				
LR 13	Usserød-Å-Dalen	Rekreativt område				
LR 14	Idrætsanlæg ved Møllevej	Rekreativt område				
LR 15	Område syd og vest for Græstedgård	Rekreativt område				
LR 16	Sømosen samt område nord for Kirkestigård	Rekreativt område				
LR 17	Fredtofte Fritidsområde	Rekreativt område				
LR 18	Jordbrugsformål Gl.Lergrave	Rekreativt område				
LR 19	Karsemosegård Idrætsanlæg mv.	Rekreativt område			1	
LT 01	Eksisterende renseanlæg og slammineraliseringsanlæg nordvest for Karlebo Landsby	Teknisk anlæg				
LT 02	Vandtårnet	Teknisk anlæg			1	

LT 03	Eksisterende losseplads med tilkørsel fra Hørsholmvej	Teknisk anlæg				
-------	---	---------------	--	--	--	--



Nivå

NIVÅ

Ramme nr.	Rammenavn	Anvendelse	Bebyg%	Max højde	Max etage	Max miljøkl
NB 01	Damgården	Boligområde	30		1,5	
NB 02	Boligbebyggelsen Niverød III	Boligområde				
NB 03	Mariehøj/boligbebyggelsen Niverød IV	Boligområde				
NB 04	Holtebakken	Boligområde	25			
NB 05	Byvejen og Rødehusvej	Boligområde	25			
NB 06	Birkedommer Allé m.v.	Boligområde	30		1,5	
NB 07	Tjørnen m.v.	Boligområde	25		1,5	
NB 08	Hasselhøj m.v.	Boligområde	25		1,5	
NB 09	Islandshøjparken	Boligområde				
NB 10	Rækkehusbebyggelse ved Islandshøj	Boligområde	45		3	
NB 11	Boligområde ved Nivå Center	Boligområde	45		3	
NB 12	Nivåpark	Boligområde	25		1	
NB 13	Nivåvænge og Åtoften	Boligområde				
NB 14	Sølystparken, Skovparken m.v.	Boligområde	30		1,5	
NB 15	Boligbebyggelsen Lergravsparken	Boligområde				
NB 16	Vinkelvej m.v.	Boligområde	30		1,5	
NB 17	Nivå Landsby	Boligområde	30		1,5	
NB 18	Rantzausvej (eksisterende tæt-lav boligområde)	Boligområde	25		1,5	

NB 19	Støjlepladsen i Nivå	Boligområde	25		1,5	
NB 20	Boligområde nord for Nivå Center	Boligområde	40		4	
NB 21	Boligområde ved Johs. Hages Allé	Boligområde	30			
NB 22	Niverød Vest	Boligområde	35		2	
NB 23	Boligbebyggelse nord for Niverødvej - Nivå Bymidte	Boligområde	45	13	3	
NB 24	Boligbebyggelse syd for Muretoften - Nivå Bymidte	Boligområde	45	14	4	
NB 25	Støjlepladsvej i Nivå	Boligområde	35	8,5	2,5	
NB26	Niverødgård	Boligområde	40	8,5	2,5	
NBE 01	Niverød by vest for Niverød Kongevej	Blandet bolig og erhverv	30	6,5	1,5	2
NBE 02	Niverød by øst for Niverød Kongevej	Blandet bolig og erhverv	30	6,5	2	2
NBE 03	Åvænget	Blandet bolig og erhverv				3
NBE 04	Sølyst Teglværk	Blandet bolig og erhverv				2
NC 01	Nivå Center og Station	Centerområde				
NC 02	Nivå Center og Station - øst for banen	Centerområde	25		1,5	
NE 02	Del af ejendommen Nivaagaard	Erhvervsområde				1
NE 03	Niverød Erhvervspark	Erhvervsområde	40	6,5	1,5	3
NE 04	Karlebo Teglværk	Erhvervsområde	40	9,5		4
NE 05	Niverød Erhvervspark/Teglbuen	Erhvervsområde	40	9,5		3
NE 06	Teglbuen	Erhvervsområde	40	10	2	6
NO 01	Niverødgårdskolen m.v.	Offentlige formål	40		2	

NO 02	Islandshøj	Offentlige formål	20		1	
NO 03	EGV-Nivå m.m.	Offentlige formål	30		1	
NO 04	Nivågård Hospital m.m.	Offentlige formål	30		1	
NO 05	Eksisterende institutionsområde vest for Nivå Bypark, Sundhedscenter Mergeltoften m.m.	Offentlige formål	30		2	
NO 06	Nivaagaard Teglværks Ringovn	Offentlige formål				
NO 07	Generationernes Hus - Nivå bymidte	Offentlige formål	50		4	
NO 08	Nivågårds Malerisamling og oml. park	Offentlige formål				
NO 09	Døgninstitution nord for Nivå Bymidte	Offentlige formål	112		3	
NR 01	Fritidsområde umiddelbart øst for Kystbanen nord for Nivåvej	Rekreativt område				
NR 02	Nivå Strandpark	Rekreativt område	5		1,5	
NR 03	Gamle Iergrave m.v. mellem Gl. Strandvej og Strandvejen	Rekreativt område				
NR 05	Gymnasiegrunden i Nivå	Rekreativt område				
NR 07	Sølyst Teglværk	Rekreativt område				
NR 08	Fritidsområde ved Nordvej	Rekreativt område				
NR 09	Sølyst Grønning	Rekreativt område				
NT 01	Nivå Renseanlæg	Teknisk anlæg				