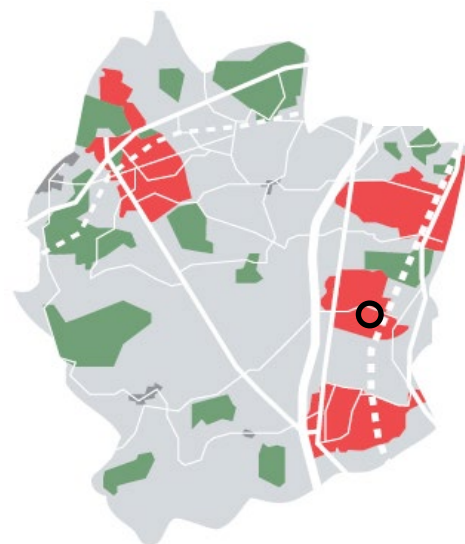




**FREDENSBORG
KOMMUNE**



FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN N110 NIVÅ BYMIDTE, ETAPE 2



INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	3
OFFENTLIG HØRING	3
REDEGØRELSE	4
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	4
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
LOKALPLANENS INDHOLD	5
KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER	5
Eksisterende lokalplaner	5
Kommuneplan 2025	6
MILJØVURDERING	8
KLAGEVEJLEDNING	8
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	9
BESTEMMELSER FOR TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN N110	10
§ 1 FORMÅL	10
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	10
§ 3 ANVENDELSE	10
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 12 SERVITUTTER OG LOKALPLANER	11
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	11
REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING	12
STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING	12
Fingerplanen 2019	12
PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING	12
Byggeloven/BR18	12
Naturbeskyttelsesloven	12
Museumsloven	12
Grundvand	12
Vandforsyning	13

Spildevand	13
Varmeforsyning	13
Affald	13
Vejlovgivning	13
Jordforurening	14
KORT OG BILAG	14

INDLEDNING

Fredensborg Byråd har i henhold til planloven vedtaget at offentliggøre et forslag til tillæg 1 til Lokalplan N110 – for etape 2, Nivå By-midte.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget er offentliggjort på Fredensborg Kommunes hjemmeside under "Politik og indflydelse" og "Høringer og Afgørelser".

Forslaget er i høring fra den **23. februar 2026** til den **20. april 2026**.

Bemærkninger til lokalplanforslaget skal sendes til mitplansvar@fredensborg.dk inden den **20. april 2026**.

Hvis afsenderen ikke har adgang til e-mail, kan bemærkninger sendes pr. brev til:

Fredensborg Kommune
Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv
Egevangen 3B
2980 Kokkedal

Hvis der rettidigt er indsendt bemærkninger til lokalplanforslaget, kan byrådet tidligst vedtage lokalplanen endeligt 4 uger efter høringsfristens udløb.

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger centralt i Nivå og udgør etape 2 af den strategiske udviklingsplan for Fremtidens Nivå Bymidte.

Området ligger i byzone og omfatter den vestlige del af det oprindelige Nivå Center, Nivå Bibliotek, den nye Nivå Skole, NKK-hallen, By-parken, arealet mod syd, hvor Nivå Skole Syd lå, samt fire ejendomme i den sydøstlige del af området op mod jernbanen. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 98.980 m².

Lokalplanområdet afgrænses af Niverødvej mod syd, Nivå Center og jernbanen mod øst, Nivåvej mod nord og boligområderne vest for By-parken.



Kortet viser lokalplanafrænsningen til tillæg 1 til Lokalplan N110 for Nivå Bymidte, etape 2. Tillæg 1 følger samme afgrænsning som den oprindelige lokalplan.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Forslag til tillæg 1 til Lokalplan N110 udspringer af et ønske fra ejer og udviklingsaktør om at flytte sundhedshuset fra den nuværende placering i delområde F på byggefelt F1 til nye lokaler i stueetagen i delområde G på byggefelt G1.

Placeringen på byggefelt G1 giver mulighed for moderne og fleksible rammer, bedre synlighed i bymidten og gode adgangsforhold fra Bystrøget. Den nye placering ligger også tæt på det kommende apotek og understøtter en samlet og hensigtsmæssig placering af udadvendte funktioner centralt i bymidten, som kan bidrage til øget byliv.

Lokalplantillægget har til formål at udvide anvendelsesmulighederne for delområde G, så stueetagen på byggefelt G1 – ud over boliger og fælleslokaler for bebyggelsen – også kan anvendes til sundhedshus.

Tillægget skal ses i sammenhæng med Lokalplan N110, som fortsat gælder for området, medmindre bestemmelser ændres gennem dette tillæg.

EKSISTERENDE FORHOLD

Det eksisterende byggeri på byggefelt F1, som rummer det nuværende sundhedshus, er utidssvarende og omfatter flere kvadratmeter, end der er behov for – både nu og på længere sigt.

Bygningen har et samlet areal på 711 m², hvoraf kun ca. 350 m² aktuelt anvendes af læge og tandlæge.

LOKALPLANENS INDHOLD

Dette tillæg justerer udvalgte bestemmelser i Lokalplan N110 for at tilpasse planen til den ønskede udvikling i området. Tillægget ændrer og supplerer følgende bestemmelser:

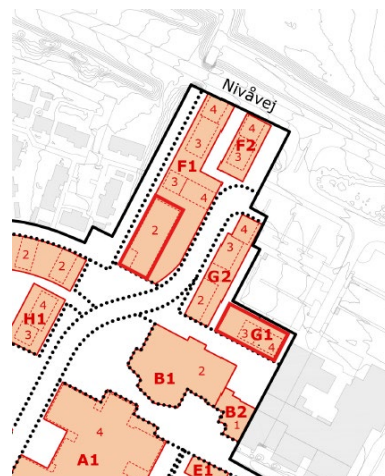
- § 3 Anvendelse: Punkt 3.7 for delområde F ændres, så anvendelsen sundhedshus/liberalt erhverv udgår.
- § 3 Anvendelse: Punkt 3.8 for delområde G suppleres, så anvendelsen omfatter sundhedshus i stueetagen i byggefelt G1.
- §5 Veje, stier og parkering: Punkt 5.30 for delområde F erstattes af en tilsvarende bestemmelse om parkering til sundhedshus for delområde G.
- § 5 Veje, stier og parkering: Punkt 5.36 om handicapparkering for delområde D og F ændres, så delområde F erstattes af delområde G.

Øvrige bestemmelser i Lokalplan N110 gælder fortsat.

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER

Eksisterende lokalplaner

Dette tillæg er et tillæg til Lokalplan N110 for Nivå Bymidte, etape 2, som blev vedtaget den 31. oktober 2022.



Kortet viser placeringen af eksisterende sundhedshus på byggefelt F1 og den nye placering på byggefelt G1



Billedet viser det eksisterende sundhedshus

Tillægget ændrer og supplerer de bestemmelser i Lokalplan N110, der er angivet i §§ 3.7, 3.8 og §§ 5.30 og 5.36. Lokalplanens øvrige bestemmelser forbliver uændrede og er fortsat gældende.

Kommuneplan 2025

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2025 omfattet af følgende rammeområder:

NC 01

Nivå Center og Station

Plandistrikt:

Nivå

Generel anvendelse:

Centerområde

Specifik anvendelse:

Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Butikker, Tankstation, Publikumsorienterede serviceerhverv, Sports- og idrætsanlæg, Område til offentlige formål, Kulturelle institutioner, Offentlig administration

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

45% for området som helhed

Maks. antal etager:

4

Notat:

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), offentlige formål (bibliotek, kulturhus, svømmehal, social service, nærpolitistation, jernbanestation), boligformål, Falck-station, benzinsalg og parkering.
- Ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med Nivås traditioner som teglværksområde.
- Der kan anlægges sti- eller vejbro over Nivåvej
- Etageantallet skal være lavere end 4 etager hvor rammeområdet grænser op til eksisterende lavere boliger.

NO 07

Generationernes Hus – Nivå Bymidte

Plandistrikt:

Nivå

Generel anvendelse:

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse:

Etageboligbebyggelse, Sports- og idrætsanlæg, Område til offentlige formål, Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner, Kulturelle institutioner

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

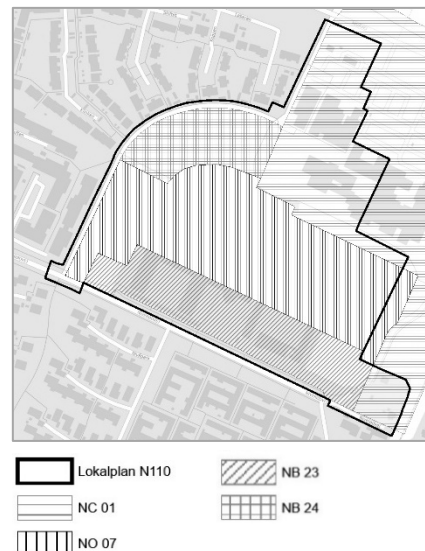
50% for området som helhed

Maks. Bygningshøjde:

17,5 meter

Maks. antal etager:

4



Notat:

- a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, bibliotek, idrætsanlæg, sportshaller, svømmehal, børneinstitutioner) samt etageboliger.
- b) Bebyggelse placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- c) For offentlige bygninger må facadehøjde maks. være 14 m. Derudover må enkelte tagflader være op til maks. 17,5 m.
- d) For etageboliger må bygningshøjden maks. være 14 m.

NB 23

Boligbebyggelse nord for Niverødvej – Nivå Bymidte

Plandistrikt:

Nivå

Generel anvendelse:

Boligområde

Specifik anvendelse:

Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

45% for området som helhed

Maks. Bygningshøjde:

13 meter

Maks. antal etager:

3

Notat:

- a) Bebyggelse nedtrappes mod Niverødvej og tilpasses skalamæssigt til den omkringliggende bebyggelse.

NB 24

Boligbebyggelse syd for Muretoften – Nivå Bymidte

Plandistrikt:

Nivå

Generel anvendelse:

Boligområde

Specifik anvendelse:

Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse

Fremtidig zonestatus:

Byzone

Maks. Bebyggelsesprocent:

45% for området som helhed

Maks. Bygningshøjde:

14 meter

Maks. antal etager:

4

Notat:

- a) Boligbebyggelse nedtrappes og tilpasses skalamæssigt til boligbebyggelsen nordvest for området.

Tillæg 1 til Lokalplan N110 er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

MILJØVURDERING

Lokalplanforslaget er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der efter lovens § 8, stk. 2, ikke er krav om en egentlig miljøvurdering. Der er tale om et tillæg til Lokalplan N110, som alene indebærer mindre justeringer, der ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

KLAGEVEJLEDNING

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til lokalplanen og miljørapporten. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav til planen ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Klageberettigede er myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet

Hvordan klager man?

Du skal klage via Klageportalen, som du finder via et link på www.borger.dk eller www.virk.dk. På borger.dk kan du søge efter "Klageportal".

Du logger på, som du plejer, typisk med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Kun i særlige tilfælde kan du blive fritaget for at bruge Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget, skal du sende en begrundet anmodning til:

Fredensborg Kommune
Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv
Egevangen 3B
2980 Kokkedal

Fredensborg Kommune videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som afgør, om din anmodning kan imødekommes.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til at gøre en undtagelse.

Hvad er klagefristen

Klagefristen for klager over retlige spørgsmål er 4 uger fra datoen for offentliggørelsen af de endeligt vedtagne planer.

Den endelige vedtagelse af planforslaget kan først ske, når høringsperioden er slut, og alle indkomne bemærkninger er blevet behandlet.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Søgsmålsfrist:

Ønsker du at prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

Efter § 17 i Planloven gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. De eksisterende lovlige forhold på en ejendom, samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at fremkomme med bemærkninger er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendomme udnyttes i overensstemmelse med planforslaget.

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

BESTEMMELSER FOR TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN N110

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Nedenstående bestemmelse ændrer eller supplerer bestemmelserne i Lokalplan N110 for Nivå Bymidte, etape 2. Øvrige bestemmelser i lokalplanen gælder fortsat.

§ 1 FORMÅL

- 1.1. At muliggøre en koncentration af udadvendte funktioner, som kan bidrage til øget byliv i den centrale del af Nivå Bymidte, ved at udvide anvendelsen af stueetagen i byggefelt G1.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 8bb, 8bi, 8cc, 8cd, 8ce, 8ch, 8do, 8ik, 8il, 8in, 8io, 8s, 50b, 50l, 50m, 50n, 52, 56, 1afc, 7000at, 7000au, 7000ar, 7000az, 7000l, Niverød By, Karlebo, samt alle matrikler der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.7. Delområde F
Delområdet må anvendes til etageboliger og tæt-lav boliger. ~~og sundhedshus/liberale erhverv. Sundhedshus/liberalt erhverv skal placeres i den sydlige del af delområdet i Byggefelt F1 (kortbilag 3), hvor det eksisterende sundhedshus ligger.~~ Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation.

- 3.8. Delområde G
Delområdet må anvendes til etageboliger og tæt-lav boliger. Endvidere kan etableres nødvendige veje, stier, bil- og cykelparkering, tekniske anlæg herunder til renovation. I Byggefelt G1 (kortbilag 3) må stueetagen endvidere anvendes til fælleslokaler for bebyggelsen **og til sundhedshus/liberale erhverv inden for sundhed.**

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.30. I Delområde **G** kan parkeringspladser til liberalt erhverv/sundhedshus og boliger dobbeltudnyttes. Parkeringspladser til sundhedshus/liberalt erhverv kan dobbeltudnyttes med en maks. reduktionsfaktor på 30%
- 5.36. Indenfor Delområde A og C skal der samlet etableres 2 handicapparkeringspladser og 3 handicapparkeringspladser for 1

Læsevejledning

Gå gennemstreget tekst udgår af bestemmelserne i Lokalplan N110. Tekst i **fed kursiv** supplerer bestemmelserne.

kassevogn (liftbil). Indenfor henholdsvis Delområde D og **G F** (i tilknytning til sundhedshuset) skal der etableres 1 handicapparkeringsplads og 1 handicapparkeringsplads for 1 kassevogn (liftbil). Handicapparkeringspladserne placeres, så der maks. er 30 m til adgangen til henholdsvis hal, skole og sundhedshus.

§ 12 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 12.1. Lokalplan N110 for Nivå Bymidte, etape 2, vedtaget af Fredensborg Kommune den 31. oktober 2022, ophæves for så vidt angår bestemmelserne i §§ 3.7, 3.8 og §§ 5.30 og 5.36 i forbindelse med den endelige vedtagelse af dette lokalplantillæg.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1. Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2. De eksisterende lovlige forhold på en ejendom, samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 13.3. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.4. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående tillæg 1 til Lokalplan N110 for Nivå Bymidte, etape 2 til offentlig fremlæggelse.

Fredensborg Byråd, den **17. februar 2026**

Thomas Lykke Pedersen

Borgmester

Mads Toftegaard Madsen

Kommunaldirektør

REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

Fingerplanen 2019

Lokalplanområdet er beliggende i Fingerplanens stationsnære kerneområde i det ydre storbyområde. Lokalplanen danner rammer for byfunktioner, der i størrelse og besøgs mønstre har en intensiv karakter, hvilket svarer overens med fingerplanens formål om at lokalisere sådanne funktioner i det stationsnære kerneområde.

PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Byggeloven/BR18

Lokalplanen er udarbejdet i 2025, hvor BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 har lov hjemmel i Byggeloven. Byggeloven/BR18 fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, som gælder, hvis forholdet ikke reguleres af lokalplanen.

Ladestanderbekendtgørelse

I henhold til ladestanderbekendtgørelsen § 5 skal der forberedes ladestander til alle parkeringspladser for nye beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser. Til nye bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal der etableres mindst en ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget og mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til ladestander.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttelse af flagermus og træer

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

Museumsloven

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejde findes jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af museumsloven, og arbejdet skal stoppes og museum Nordsjælland - Hørsholm skal kontaktes.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i området med særlig drikkevandsinteresser (OSD).

Område drikkevandsinteresser (OSD, IOL, BNBO)

Ændret arealanvendelse eller byudvikling i OSD, IOL, BNBO kan af føde krav om kortlægning og redegørelse for hensynet til

grundvandsbeskyttelse. Arealanvendelsen i området er i dag centerformål, boligformål, offentlige formål og grønt område. Lokalplanen muliggør samme anvendelse.

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

Vandforsyning

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes vandforsyningsplan og forsynes fra Sjælør Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret. I separatkloakerede områder føres spildevand og regnvand til Fredensborg Forsynings anlæg.

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

Bymidteformål

Lokalplanområdet/Delområde F og G er udlagt til bymidteformål, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,8. Det betyder, at 80 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes på egen grund. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med fjernvarme i kommunens varmforsyningsplan. Lokalplanområdet er derfor udlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

Affald

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes affaldsplan samt regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald, som kan tilgås via Fredensborg Kommunes hjemmeside.

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

Vejlovgivning

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

Jordforurening

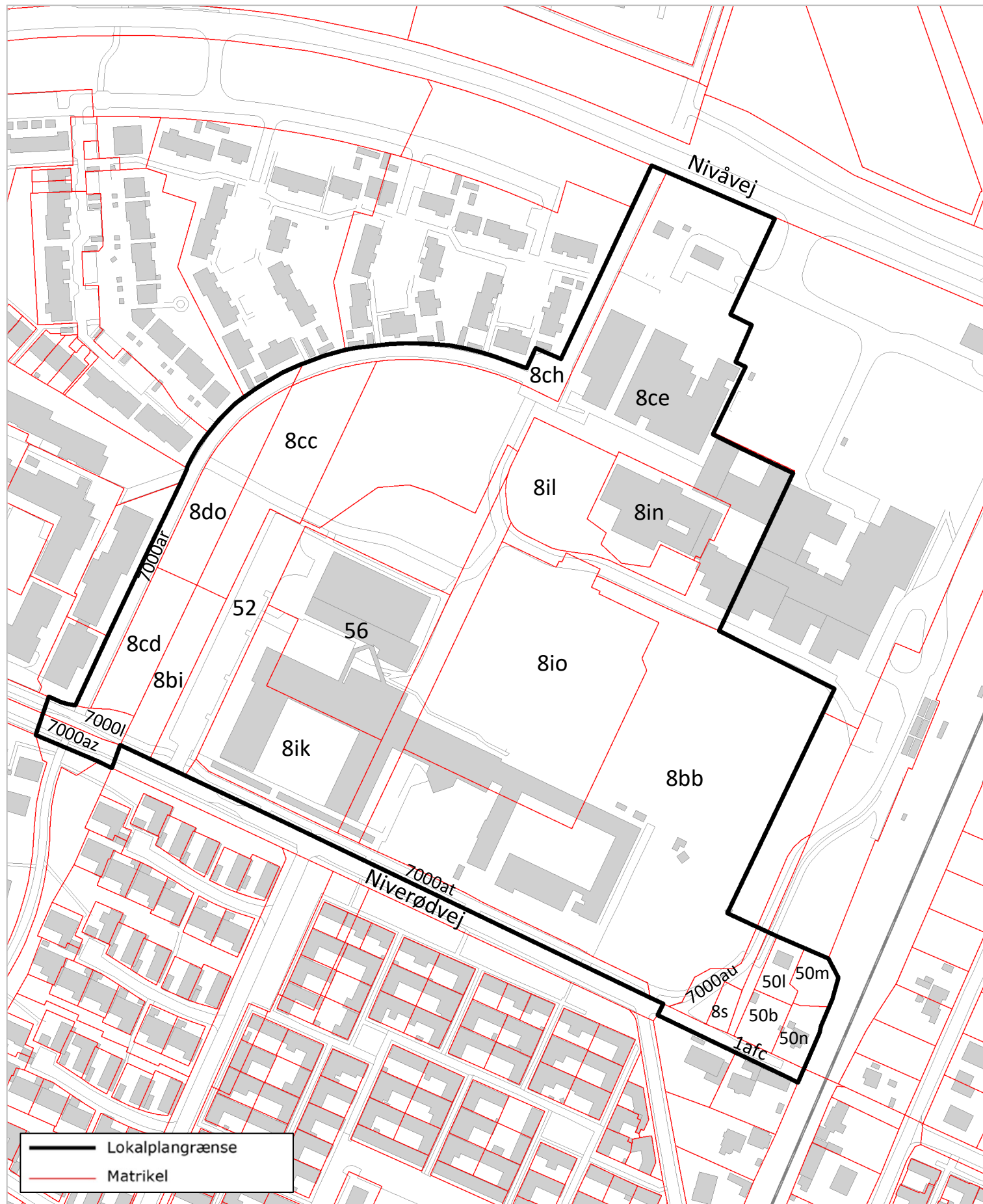
Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret areal – risiko for lettere forurennet jord. Flytning af jord fra området er omfattet af krav om analyse og anmeldelse af jordflytning.

Der er hverken V1 eller V2 kortlagt forurening i området.

Genanvendelse af lettere forurennet jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Fredensborg Kommune.

KORT OG BILAG

Kort 1	Matrikelkort (lokalplanområdet)
Kort 2	Delområder
Kort 3	Byggefelter

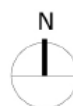


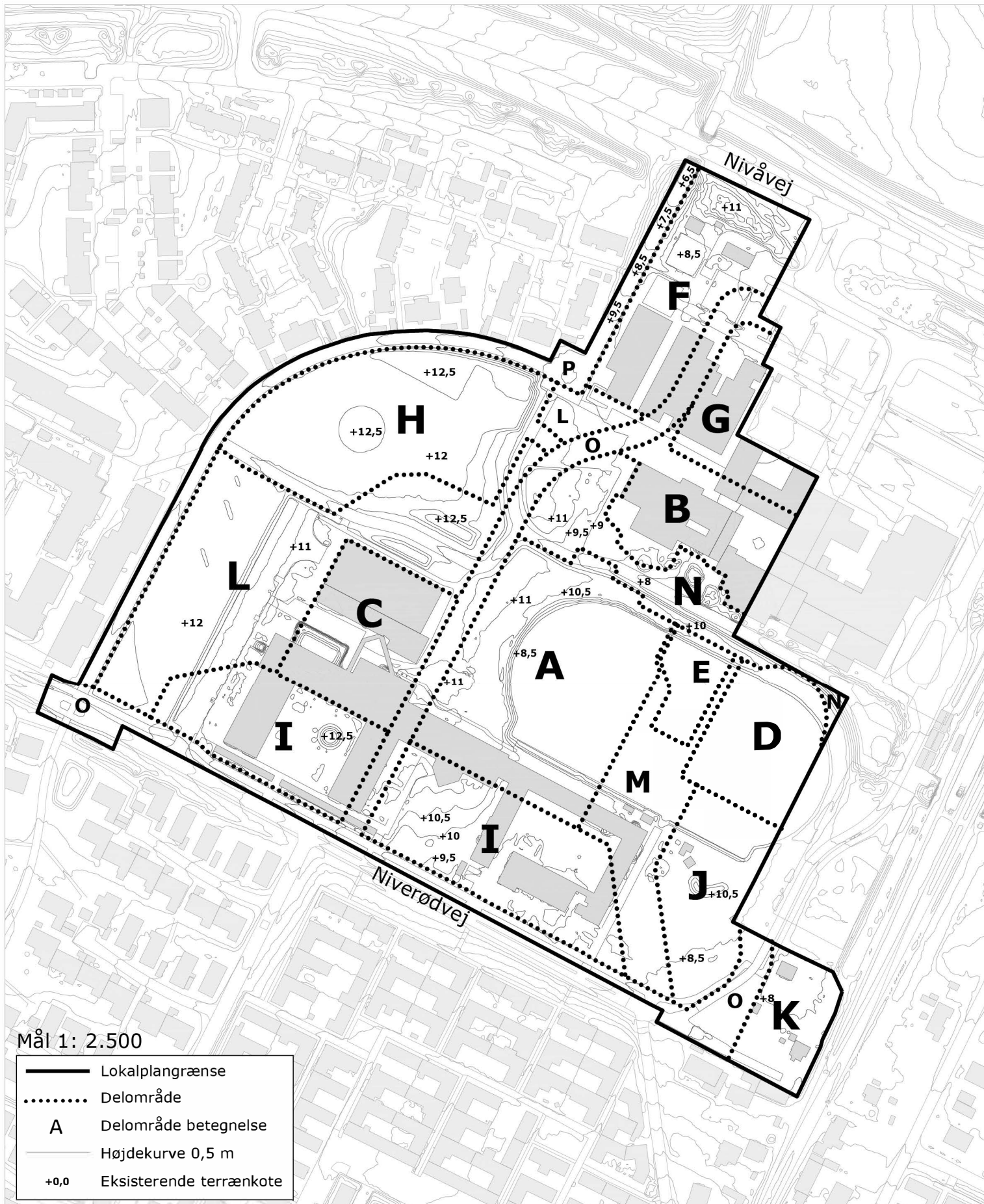
0 2500 5000
Centimeter
Mål: 1:2500



Tillæg 1 til Lokalplan N110
Nivå Bymidte
Kortbilag nr. 1
Mål 1:2500

Matrikelkort





0 2500 5000
Centimeter
Mål: 1:2500



Tillæg 1 til Lokalplan N110

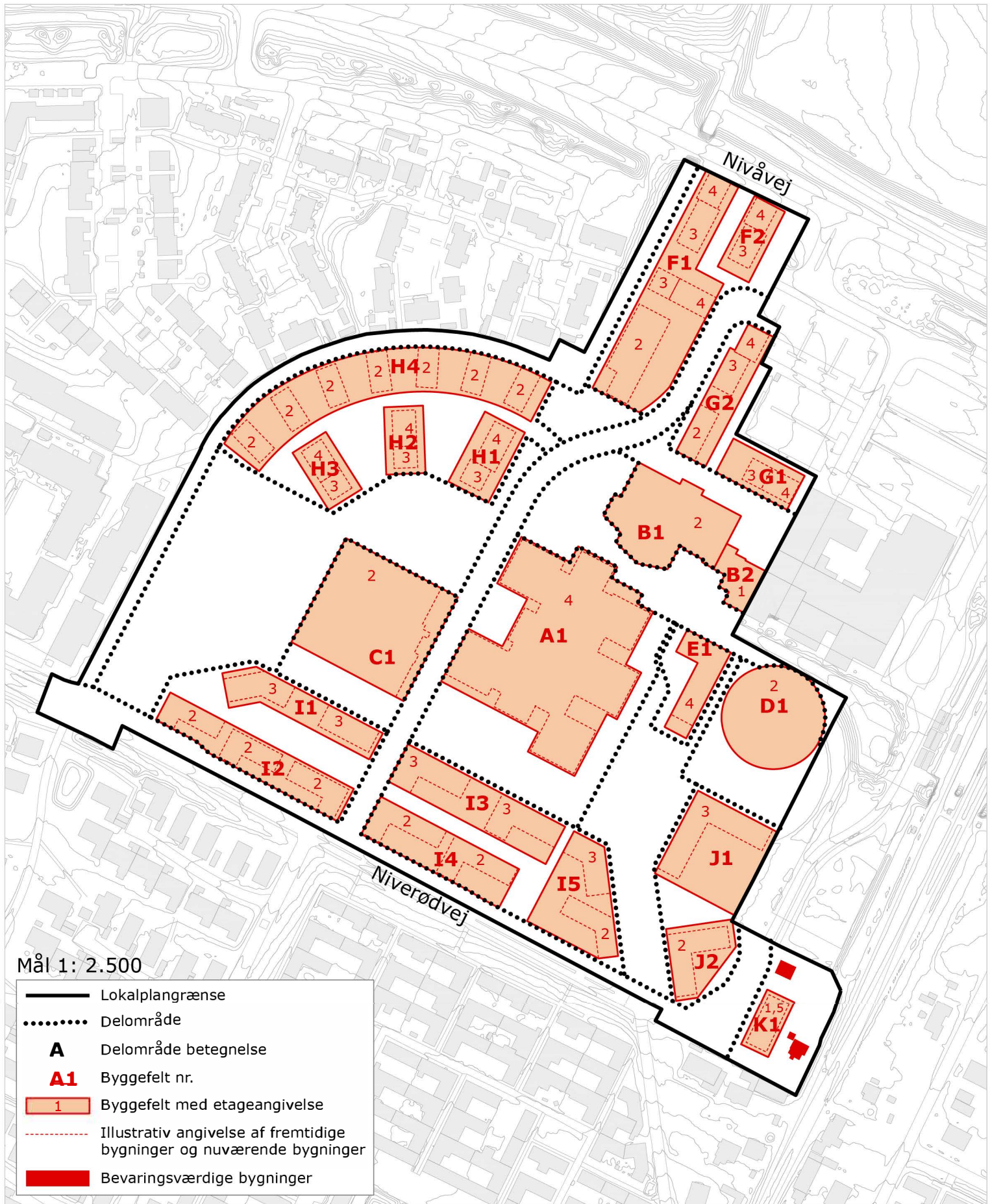
Nivå Bymidte

Kortbilag nr. 2

Mål: 1:2500

Delområder





0 2500 5000 Centimeter
Mål: 1:2500



Tillæg 1 til Lokalplan N110

Nivå Bymidte

Kortbilag nr. 3

Mål: 1:2500

Byggefelter