



# Lokalplan H117 for ny sognegård og udvidelse af P-areal i Humlebæk

**Samt tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021**



# INDHOLDSFORTEGNELSE

## **INDLEDNING ..... 3**

Klagevejledning.....3

## **REDEGØRELSE ..... 4**

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED .....4

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN .....4

EKSISTERENDE FORHOLD .....5

LOKALPLANENS INDHOLD .....6

Udvidelse af parkeringsareal ved Gl. Humlebæk kro .....6

Ny sognegård ved Humlebæk Strandvej nr. 8 .....7

KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER .....9

Eksisterende lokalplaner .....9

Kommuneplan 2021 .....9

MILJØVURDERING ..... 17

HISTORISK KORTUDSNIT..... 18

## **BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN H117 ..... 19**

§ 1 FORMÅL..... 19

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS..... 19

§ 3 ANVENDELSE ..... 19

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD..... 20

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING ..... 20

§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER..... 20

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING ..... 26

§ 8 NY BEBYGGELSE UDSEENDE ..... 27

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER ..... 29

§ 10 SERVITUTTER OG LOKALPLANER ..... 29

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER..... 30

## **REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING ..... 31**

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING.....	31
Fingerplanen 2019 .....	31
PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	31
Byggeloven/BR18 .....	31
Naturbeskyttelsesloven .....	31
Museumsloven .....	34
Spildevand.....	34
Varmeforsyning .....	34
Affald .....	34
Vejlovgivning .....	34
Jordforurening.....	34
<b>KORTBILAG .....</b>	<b>34</b>

## INDLEDNING

Fredensborg Byråd har den 30. september 2024 i henhold til planloven vedtaget Lokalplan H117 for ny sognegård og udvidelse af P-areal i Humlebæk samt tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021 til endeligt. Forslag til lokalplan H117 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 9 var i offentlig høring fra den 19. juni 2024 til den 21. august 2024.

### Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen på Nævnenes hus på <https://naevneneshus.dk/>

Klagefristen er 4 uger fra datoen for afgørelsen, jf. § 60 i planloven (LBK nr. 572 af 29/05/2024) Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen (Fredensborg Kommune). Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan påklages af ministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 58 stk. 1. Når en klage er indgivet behandler Fredensborg Kommune i første omgang klagen, og sender sagen til Planklagenævnet vedlagt kommunens udtalelse, samt de dokumenter der er indgået i sagens bedømmelse.

Afgørelsen kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt jf. planlovens § 62.

Du kan læse mere om at klage på <https://naevneneshus.dk/startdin-klage/planklagenaevnet/>

# REDEGØRELSE

## LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende på den vestlige side af Humlebæk Strandvej nær Gl. Humlebæk kro og Humlebæk Kirke. Området ligger i byzone. Lokalplanområdet udgør ca. 1,1 ha.

Området afgrænses mod nord af matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk, et grønt område med beplantning og træer. Oprindeligt var arealet en del af områdets Stejleplads. Mod øst afgrænses området af Humlebæk Strandvej og mod syd af ejendommen Humlebæk Strandvej nr. 8, hvor Humlebæk kirke ønsker ny sognegård. Jernbaneterrænet afgrænser den vestlige del af området.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler, og afgrænses som vist på kortbilag 1:

- Den offentlige parkeringsplads nord for Gl. Humlebæk Kro, som er beliggende på vejareal og selve udvidelsen af parkeringsareal sker på en del af matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk.
- Ny sognegård ved Humlebæk Strandvej nr. 8, matr.nr. 1d og 1bn, Krogerup Humlebæk.
- Privat bolig ved Humlebæk Strandvej nr. 6, matr.nr. 1c, Krogerup Humlebæk.
- Præstegård med bolig ved Humlebæk Strandvej nr. 4, matr.nr. 9, Krogerup Humlebæk.

## BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Fredensborg Kommune besluttede den 4. september 2023 at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan H117 samt tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021.

Fredensborg Kommune ønsker at fremme muligheden for en udvidelse af parkeringsarealet nord for Gl. Humlebæk kro på en del af matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk for at forbedre den samlede parkeringsløsning i området.

Lokalplan H117 skal sikre det planlægningsmæssige grundlag for at den eksisterende parkeringsplads nord for Gl. Humlebæk kro kan udvides mod nord ved matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk med baggrund i det projekt for skovparkering som Fredningsnævnet for Nordsjælland den 8. oktober 2022 har meddelt dispensation til.

Humlebæk Kirke har ønske om at etablere ny sognegård tættere på kirken, som erstatning for den nuværende der ligger på Gammel Torpenvej. I den forbindelse har kirken erhvervet ejendommen Humlebæk Strandvej nr. 8. Det er hensigten, at den eksisterende bygning istandsættes og indrettes med kontor, mødelokaler og café. I forbindelse med den nye sognegård er der behov for en større sal, som opføres som tilbygning til eksisterende bygning, og den skal anvendes til f.eks. konfirmandundervisning, møder mv.

I lokalplansområdet findes fire bygninger som er udpeget i Kommuneplan 2021 som bevaringsværdige, men det gældende plangrundlag som er byplanvedtægt for Humlebæk Nord plan I og II samt tillæg har kun få bebyggelsesregulerende bestemmelser. For at sikre bygningerne fremadrettet udpeges de som bevaringsværdige i lokalplan H117, og der optages bestemmelser i lokalplanen. Se korte beskrivelser af bygningerne under afsnit om SAVE-registrering og bevaringsværdige bygninger.

Ønskerne for området kræver udover lokalplan, at udarbejdes et tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021 som sikrer at en begrænset del af rammeområde HR01 kan anvendes til parkering, og at ejendommen Humlebæk Strandvej 8 ændrer anvendelse fra boligformål til offentlige formål, med underkategorierne kirke- og kirkelige formål. Humlebæk Strandvej nr. 4 og nr. 6 forbliver til boligformål inden for rammeområde HB 03 med bestemmelse om bebyggelsesprocent på 30%, og med mulighed for bebyggelse i maksimalt én etage med udnyttet tagetage.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Området nord for Gl. Humlebæk Kro er i dag offentlig parkeringsplads, og det areal hvor udvidelsen ønskes fremstår som et grønt område. Dette areal er i byplanvedtægt for Humlebæk Nord I og II samt tillæg udlagt til stejleplads med tilknytning til stejlepladsen på den modsatte side af Humlebæk Strandvej. Tegningen herunder viser området fra før Humlebæk Strandvej, som den er benævnt i dag blev forlænget nordpå.



*Kortudsnit fra 1899 viser området omkring Krogerup med parken, omgivende skove samt vejen til kysten. Cirklen angiver omtrent området for ny lokalplan H117.*

De tre ejendomme ved Humlebæk Strandvej nr. 4, nr. 6 og nr. 8 er udlagt til boligformål. Beboelsesbygningerne ligger tilbagetrukket fra vejen, og de store have arealer er bevaret åbne. Karakteristisk for de udstykninger som blev gennemført fra Krogerups jorde er at parcellerne arealmæssigt er store og udgør mellem 1600-2400 m<sup>2</sup>.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan H117 skal sikre at parkering kan finde sted på en del af matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk. Kort bilag 1 viser afgrænsning af området til skovparkering, og § 3 fastlægger områdets anvendelse til parkering. På kommuneplanniveau sikres anvendelsen ved et tillæg nr. 9 som tilføjer anvendelsen parkering til eksisterende rammebestemmelse HR1.

Ejendommen Humlebæk Strandvej nr. 8 fastlægges til offentlige formål således at Humlebæk Kirke kan etablere sognegård på ejendommen. På kortbilag 3 er udlagt et byggefelt som giver mulighed for at opføre en tilbygning til eksisterende hovedbygning.

De SAVE-registrerede bygninger inden for afgrænsningen som har værdier mellem 2 og 4 bliver i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige, og der optages bevaringsbestemmelser.

### Udvidelse af parkeringsareal ved Gl. Humlebæk kro

Fredensborg Kommune ønsker at fremme muligheden for en udvidelse af parkeringsarealet nord for Gl. Humlebæk kro på en del af matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk for at forbedre den samlede parkeringsløsning i området. Fredensborg Kommune og Louisiana har analyseret forskellige muligheder for udvidelse af parkeringskapaciteten ved og omkring museet.

Fredensborg Kommune har været i dialog med Naturstyrelsen om arealet i området, og om et projekt til udvidelse af parkeringspladsen ved Gl. Humlebæk Kro. Den eksisterende parkeringsplads rummer i dag 40 parkeringspladser, og efter udvidelsen afhængig af nærmere detaljering af indretning kan området rumme omkring det dobbelte.

Fredningsnævnet for Nordsjælland meddelte den 8. oktober 2022 dispensation til at udvidelse af parkeringspladsen kan ske i det fredede område. Herunder en illustration af udvidelsen vist som skovparkering, som indgik i behandlingen af sagen.



Når lokalplan H117 er endeligt vedtaget med de overordnede planlægningsmæssige rammer vil realisering af et trafikprojekt for parkeringsudvidelsen forudsætte, at der kan meddeles tilladelse efter Skovloven idet arealet er med fredskovspligt.

### **Ny sognegård ved Humlebæk Strandvej nr. 8**

Visionen for den nye sognegård er at skabe en tidssvarende og fremtidssikret sognegård, et åbent og inviterende samlingspunkt samt et bæredygtigt og tilgængeligt hus.

Den nye sognegård skal gøre det nemmere at kombinere aktiviteter, hvor både kirke og sognegård benyttes, såsom kirkekaffen efter gudstjenester, sognedage, konfirmandarrangementer, familiegudstjenester og måltidsarrangementer.

I forbindelse med ønsket om en ny sognegård har menighedsrådet i sommeren 2023 indbudt arkitektfirmaer til at komme med bud på en nænsom måde tilføjer en ny bygning i tilknytning til den eksisterende, bevaringsværdige bygning med respekt for de eksisterende bevaringsværdier.



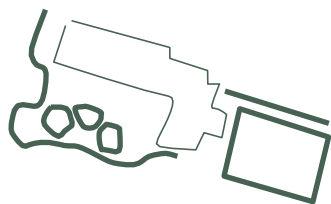
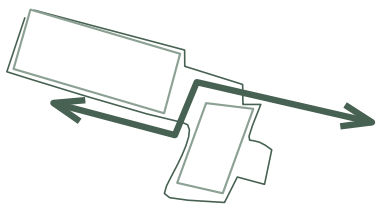
Vinderne af konkurrencen blev firmaet OS arkitekter. Herunder uddrag af arkitekternes tanker omkring vinderprojektet:

*“Den nye sognegård ligger omgivet af villaer og kirke, skovbryn og kirkegårdslandskab. Det har været vigtigt for os at indskrive os i stedets skala, integrere ude og inde og skabe en sognegård hvor sal og hovedbygning er aflæselige som to bygningsvolumener.”*

*“En let sammenbygning udgør ankomst og fordelingsrum og gør at logistikken, ved arrangementer med mange mennesker i salen, kan foregå gnidningsfrit med let adgang til garderobe, toiletter, sal og haverum fra sammenbygningen. Herved kan de to bygninger fungere simultant, med hver sin puls og samtidig opleves som én enhed.”*



Hovedgreb og koncept:

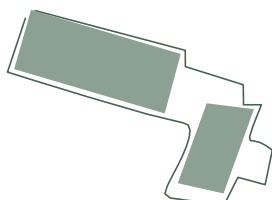


Forbindelse

En samlet forbindelse kobler ankomst mellem de to bygninger og haverummet sammen.

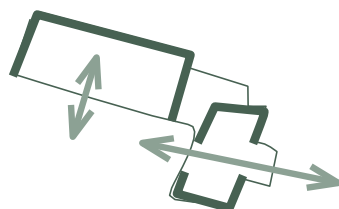
Landskab

Organisk landskab mod skov og natur og formelt landskab mod kirkegård og kirke.



Nyt og eksisterende

Nyt og gammelt ligestilles og forbindes.



Sammenhæng og orientering

Inde/ude relation og sammenhæng. Sognegården åbner sig mod ankomst og have og danner ryg mod nabo mod nord.

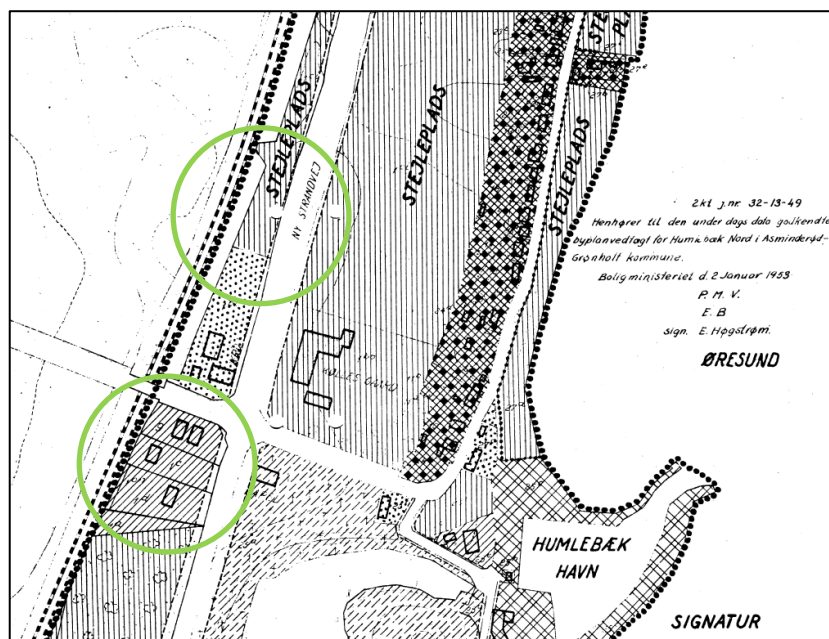


*Illustrationer viser mellembygningen fra hovedbygning til ny tilbygning samt salen med loft til kip og ovenlys i tilbygningen.*

## KOMMUNEPLAN OG EKSISTERENDE LOKALPLANER

### Eksisterende lokalplaner

Området er som helhed omfattet af byplanvedtægt for Humlebæk Nord nr. 1 og 2 samt tillæg. De matrikler som indgår i ny lokalplan H117 er omfattet af byplanvedtægtens bestemmelser for villaområde, og området med parkering er markeret med signatur som specialbebyggelse og stejleplads. Det er hensigten, at byplanvedtægt for Humlebæk Nord nr. 1 og 2 aflyses med vedtagelse af lokalplan H117 for de matrikler som er indeholdt i denne lokalplan.



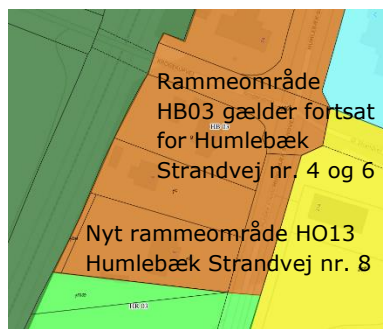
### Kommuneplan 2021

For den del af området med matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk som udvides med parkering gælder følgende rammebestemmelse:

Rammeområde	HR1
Plandistrikt	Humlebæk
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone

#### Notat

- Områdets anvendelse fastsættes til offentligt formål; grønt område.
- Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse og ikke mere end 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 4,5 m.



Lokalplan H117 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelse HR1. For at bringe lokalplansforslaget i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 udarbejdes som tillæg nr. 9 med den tilføjelse, at under notat under punkt a) tilføjes anvendelsen parkering.

Ejendommene ved Humlebæk Strandvej nr. 4 (Præstebolig) og nr. 6 forbliver inden for rammeområde HB03 til boligområde i form af åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30 % og med mulighed for bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage.

For at ejendommen Humlebæk Strandvej nr. 8 kan anvendes til sognegård kræver det at ejendommen i tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021 udlægges til nyt rammeområde HO13 til offentlige formål, Kirke- og kirkelige aktiviteter.

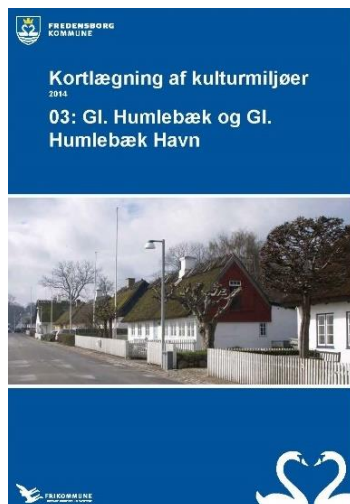
Nyt rammeområde	HO13
Plandistrikt	Humlebæk
Generel anvendelse	Offentlige formål
Specifik anvendelse	Kirke- og kirkelige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	30% for den enkelte ejendom
Maks. antal etager	1,5

Den planlægningsmæssige begrundelse for tillæg nr. 9 til kommuneplan 2021 er at give mulighed for at parkering kan ske på en afgrænset del af matr.nr. 1ne Krogerup Humlebæk inden for rammeområde HR1, samt nyt rammeområde HO13 til offentlige formål gældende for ejendommen Humlebæk Strandvej nr. 8, således at Humlebæk kirke kan etablere sognegård.

Se selvstændigt hæfte med tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021 for de nævnte ændringer.

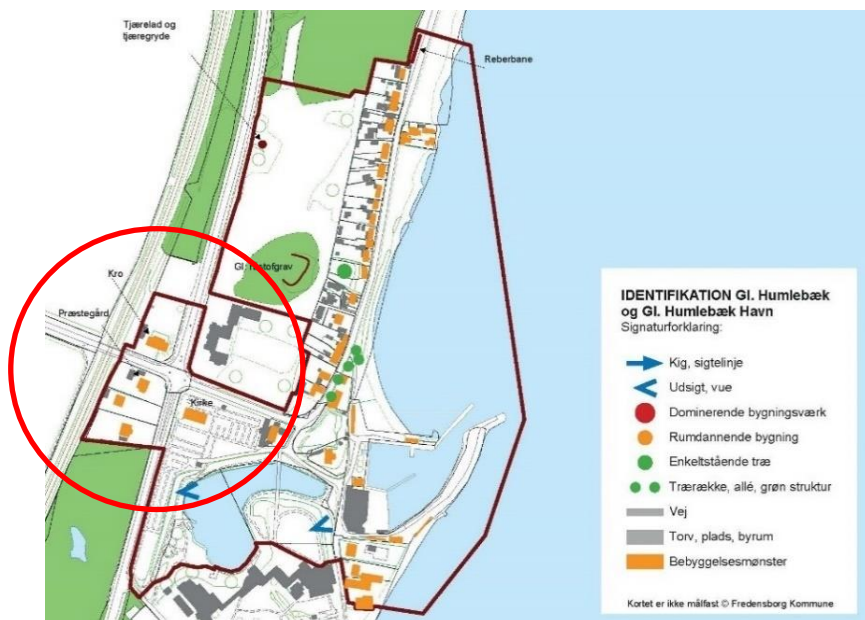
## Kulturmiljøer i området

Der er særlige kulturhistoriske værdier i området knyttet til herregårdslandskabet omkring Krogerup, og fiskerlejebebyggelsen ved Gl. Humlebæk. Områderne er udpeget som kulturmiljøer i Kommuneplan 2021 og beskrevet i de to hæfter med forsider som vist herunder.



Link til Kulturmiljøer på Fredensborg Kommunes hjemmeside:

<https://fredensborg.dk/borger/bolig-og-byggeri/bevaringsvaerdige-bygninger/bevaringsvaerdige-bygninger>



Kortet til venstre viser afgrænsning af kulturmiljøet omkring Gl. Humlebæk Fiskerleje, hvor de tre ejendomme ved Humlebæk Strandvej nr. 4, 6, 8 samt Gl. Humlebæk Kro indgår som en del af bebyggelsesmønstret i område. Området for parkeringsudvidelse er ikke medtaget i afgrænsningen for kulturmiljøet primært fordi området ikke længere opfattes som værende en del af stejlepladsen efter at Humlebæk Strandvej delte området i to dele, og arealet med tiden er vokset til.

## Seneste SAVE-registrering og bevaringsværdige bygninger i Fredensborg Kommune

Fredensborg Kommune foretog i 2014 en omfattende bygningsregistrering af bygninger opført før 1940. Der blev anvendt den såkaldte SAVE-metode og hver enkel bygning er gennemgået ud fra parametrene arkitektonisk-, kulturhistorisk-, miljømæssig værdi, originalitet, og tilstand. I det daværende Fredensborg-Humlebæk Kommune var der tale om genregistreringer af allerede SAVE-registrerede bygninger (fra 1999), og i det daværende Karlebo Kommune var der tale om ny registreringer af bygninger.

Byrådet besluttede i forbindelse med SAVE-registreringerne i 2014, at de bygninger som har opnået SAVE-værdier fra 1 (som er højest) til og med 4 udpeges i Kommuneplanen som bevaringsværdige.

### De SAVE-registrerede bygninger omfattet af lokalplan H117

Inden for afgrænsningen af lokalplan H117 findes fire bygninger som har opnået SAVE-værdier fra 2 til 4. I lokalplanen fastsættes et forbud mod at bygningerne nedrives eller på nogen måde må ændres i deres ydre udformning uden Fredensborg Kommunes tilladelse. Sammen med bevaringsbestemmelserne i § 6 skal det sikre, at udvendig renovering og vedligeholdelse og eventuelle ændringer sker nænsomt og med respekt for bygningernes bevaringsværdier, arkitektur og det omkringliggende miljø.

Der er visse fællestræk ved bygningerne ved Humlebæk Strandvej nr. 4, 6 og 8. Der er fire bygningerne i alt, hvoraf to af dem er beliggende ved nr. 4 som henholdsvis præstebolig og konfirmandstue. De fire bygninger i området er opført inden for samme stilperiode kaldet Historicismen som er perioden fra år 1850-1910. Det er en periode hvor der på bygningerne ofte er lånt elementer, udsmykninger eller detaljer fra andre tiders stilarter som f.eks. gotik, renæssance, barok og klassicisme.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan har administrationen gennemgået de bevaringsværdige bygninger udefra, og på de følgende sider findes korte beskrivelser af hver ejendom.



1.foto: Humlebæk Strandvej nr. 4  
Fine detaljer i murværket med reference til kirken bl.a. med kors motiv.



2.foto: Humlebæk Strandvej nr. 6  
Trædetalje udformet som en lilje med reference til enkefrue Konferensrådsinde J. Lillienskjold, der var i slægt med familien Bruun på Krogerup.



3.Foto: Humlebæk Strandvej nr. 8  
Murdetaljer omkring hjørner og fordakninger (facadegesims) ved flere vinduespartier.

## Humblebæk Strandvej nr. 4 (Præstebolig, konfirmandstue og garage)



*Hovedbygning set fra øst med garage og konfirmandstue i baggrunden.*



*Hovedbygning set fra vest /havesiden med udestue og kirke i baggrunden.*



*Konfirmandstue opført ca. 1920 med rød malet træbeklædning, originale vinduer og røde tegl på taget.*



*Hovedbygning som danner ramme om præsteboligen har mange fine detaljer i murværket. Øverst f.eks. korstegn motiv.*

Hovedbygningen er opført i 1891 som præstebolig, og ved SAVE-registreringen er der opnået en høj SAVE-værdi på 2. Bygningen ligger overfor Humlebæk kirke, og er opført i røde teglsten. Bygningen fremstår velproportioneret og velbevaret med fine og originale detaljer i murværket f.eks. gesimsbånd af forskudte teglsten, gavlkam og i begge gavle i nord- og sydlig retning vises tydelig forbindelse til kirken ved kors motiv i murværket.

Trævinduer ser ud til at være istandsat på en måde, hvor de originale trærammer og jernbeslag er bevaret, men der er i nyere tid isat termoglas de fleste steder. I bygningen findes forskellige vinduesformater f.eks. i 2- og 3 fag. En senere opført havestue mod syd underordner sig hovedbygningen, og er opført med spinkel trækonstruktion, og opført i respekt for hovedbygningens arkitektur og stilart. Senere dobbeltdør med termovinduer er tilpasset det oprindelige udtryk.

På samme ejendom blev der i ca. 1920 ansøgt om tilladelse til at opføre en mindre bygning som skulle anvendes til konfirmandstue og udhus. Bygningen har opnået en høj SAVE-værdi på 3. Bygningen er opført med træbeklædning formentlig rødmalet dengang som i dag, og med røde tegltagsten. Træbygningen underordner sig hovedbygningen med sine proportioner, og med dens placering tilbagetrukket fra vejen. Bygningen fremstår meget original og velholdt. De fleste vinduer og døre er originale, og tidstypiske for bygningens opførelse.

Carport er udført med rødmalet træbeklædning og med røde tegl på taget i lighed med konfirmandstuen. De tre bygninger fremstår som en helhed, og derfor udpeges også carporten som bevaringsværdig.

## Humblebæk Strandvej nr. 6 (Privat bolig)



*Hovedhuse set fra øst. Her fremstår bygningen i 2 fulde etager.*



*Hovedhuset set fra sydgavl, hvor det asymmetriske tag afslører at huset er i én etage med udnyttet tagetage.*



*Hovedhuse set fra øst med garage og konfirmandstue i baggrunden.*



*Udhus i skel mod jernbanen. Opført med brædebeklædning, og hvid malet vinduer, som stilmæssigt passer til hovedhuset.*

Hovedbygningen er opført i ca. 1902, og ved SAVE-registreringen har den opnået en høj SAVE-værdi på 3. Ejendommen blev i sin tid udstykket fra Krogerups jorde. Bygningen er i én etage med udnyttet tagetage, men fremstår ved østfacaden i to fulde etager. Bygningen er opført i træ som gennemgående materiale i konstruktioner og facadebeklædning.

Der er gennemført nogle bygningsmæssige ændringer og tilføjelser frem til i dag bl.a. tilføjelse af stor kvist ved badeværelse mod vest, og i årene 2016-17 blev opført en uopvarmet havestue primært af glas ved vestfacaden, som vist på foto.

Træfacaderne fremstår i dag sortmalet, men det er oplyst at bygnings facadebeklædning tidligere har været malet svensk rød. Vinduer er overvejende originale med smalle sprosser og kitfals. Der er anvendt forsatsvinduer på indersiden, og de få steder hvor udskiftning har været nødvendig ved vinduer eller døre er det sket med respekt for byggestilen. Oprindeligt har der været træspån på taget, hvor huset i dag er beklædt med tagpap. Der har tidligere været skodder ved vinduerne i stueetagen. Formentlig af praktiske årsager da huset er opført som sommerbolig, og blev lukket af for vinteren.

Humblebæk Strandvej nr. 8 (Privatbolig omdannes til sognegård)



*Hovedbygningen med østfacade til havesiden.*



*Vest- og sydfacade.*



*Fra den bageste del af nuværende have omtrent hvor ny tilbygning skal ligge.*



*Nordfacaden hvor indgang til ny sognegård skal etableres sammen med tilbygning.*

Hovedbygningen er opført i 1887, og er derved den ældste bygning af de tre på denne strækning. Ved SAVE-registreringen i 2014 har den opnået en SAVE-værdi på 4.

Bygningen er velproportioneret med mange fine håndværksmæssige detaljer omkring facade og træværk. Bygningen er opført i røde teglsten, og mod Humlebæk Strandvej med hvide sandstensdetaljer omkring hjørner og vinduer. Vinduer og døre er alle udskiftet og isat termovinduer, men de fleste steder er de oprindelige formater og dimensioner fastholdt f.eks. vinduer i to og tre fag. Taget er belagt med naturskifer, og mod Humlebæk strandvej ses en frontkvist.

Havestuen mod Humlebæk Strandvej er en senere tilføjelse.

De øvrige småbygninger på ejendommen består af udhus og overdækket carport opført i nyere tid, som ifølge det nye projekt for sognegård ønskes nedrevet.

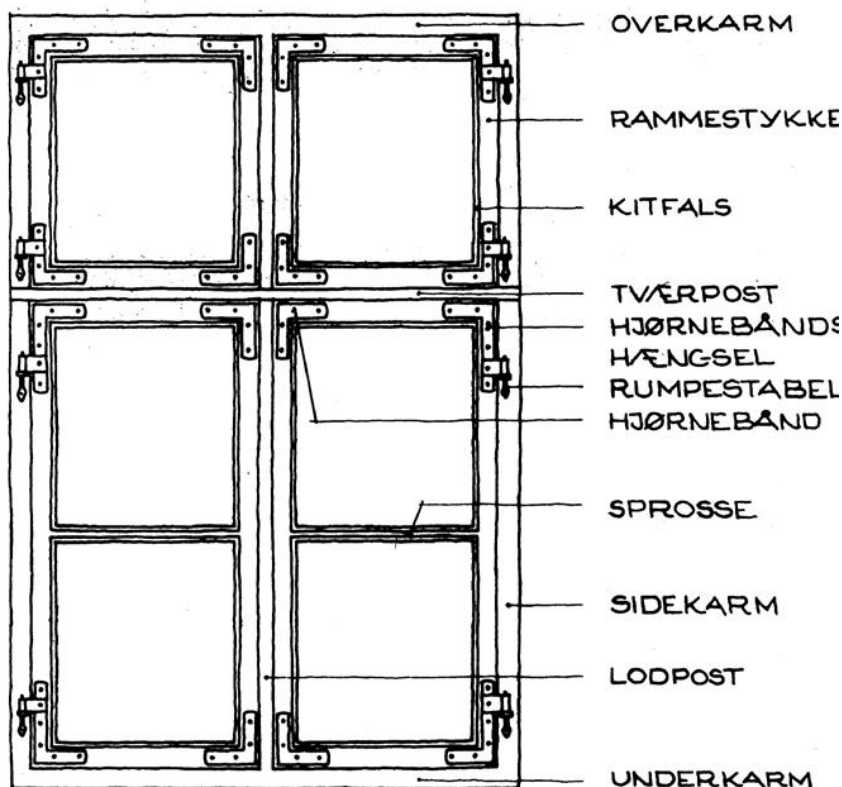


### Kort om vinduets elementer og betegnelser:

Vinduer er vigtige arkitektoniske elementer i en bygning. De er med sin udformning, profilering og farvesætning med til at give den bevaringsværdige bygning sin særegne karakter.

De traditionelle trævinduer er udført med et enkelt lag glas, hvilke ikke giver gode støj- eller varmeisoleringssevner. Det har man afhjulpet med at forsyne dem på indersiden med forsatsvinduer eller koblede vinduesrammer med endnu et enkellagsglas som uden at ødelægge bygningernes bevaringsværdier, kan opdateres med f.eks. energiglas, der bremser den kortbølgede varmestråling indefra og ud.

Bevaringsmæssigt har det stor værdi, at flere af de gamle trævinduer er bevaret i de SAVE-registrerede bygningerne inden for afgrænsningen af lokalplan H117. Det er bl.a. baggrunden for, at der i § 6 er fastlagt detaljerede bestemmelser for de enkelte vinduestyper som findes på hver ejendom.



## MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening af forslag til lokalplan H117 samt forslag til tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021 efter Miljøvurderingsloven - Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 4 af 03/01/2023. Det er vurderet, at det i henhold til lovens § 8, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af planforslagene, idet der alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i lovens § 10 og ud fra de relevante kriterier, som er oplyst i lovens bilag 3.

I afgørelsen er lagt vægt på følgende:

- Forslag til lokalplan H117 og tillæg nr. 9 til kommuneplan 2021 giver begrænset mulighed for nybyggeri i et område som siden år 1900 har været bebygget. Der planlægges ikke arealanvendelsesformer eller byggerier i området, som kan forventes at påvirke miljøet væsentligt, hverken for så vidt angår menneskers sundhed, trafik, natur, landskab eller kulturhistorie.
- Planforslagene vurderes ikke at påvirke omkringliggende fredede natur og landskaber væsentlig. Naturstyrelsen har som ejer af matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk givet accept til et projekt med skovparkering, og Fredningsnævnet for Nordsjælland har givet dispensation. Efter lokalplanlægning forudsætter et projektet yderligere tilladelse efter skovloven.
- Planforslagene vurderes ikke at påvirke nærmeste Natura-2000 områder. Der ca. 4000 meter til Nyrup hegn i Helsingør Kommune, og ca. 9000 meter til Grønholt hegn.



Kortudsnit fra 1899 viser et større område omkring Humlebæk og med Krogerups jorde.

# BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN H117

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 223 af 01/03/2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 FORMÅL

- 1.1. At en afgrænset del af matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk kan anvendes til parkering når det samtidig sikres at områdets grønne karakter bevares.
- 1.2. At der på ejendommen Humlebæk Strandvej 8 kan etableres sognegård, og at der ved tilbygning sker en arkitektonisk tilpasning til den bevaringsværdige hovedbygning.
- 1.3. At der fastlægges bestemmelser for udstykning og byggelinje som skal medvirke til at bevare områdets karakter.
- 1.4. At sikre områdets bevaringsværdige bygninger ved at optage bevaringsbestemmelser for de SAVE-registrerede bygninger.

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk, og følgende matrikler 1c, 1d, 1bn, 9 Krogerup Humlebæk samt en del af offentligt vejareal ved eksisterende parkeringsplads nord for Gl. Humlebæk Kro.
- 2.2. Lokalplan H117 opdeles i følgende delområder der fremgår af kortbilag 2:  
  
Delområde A  
Delområde B  
Delområde C
- 2.3. Lokalplanområdet er beliggende byzone.

## § 3 ANVENDELSE

- 3.1. Delområde A:  
Anvendes til offentligt formål; grønt område og parkering.
- 3.2. Delområde B:  
Anvendes til offentligt formål; Kirke- og kirkelige formål.
- 3.3. Delområde C:  
Anvendes til boligformål; Åben-lav bebyggelse.

For ejendommene Humlebæk Strandvej nr. 4 og nr. 6 gælder, at der på hver ejendom kun må indrettes én bolig.

- 3.4. Det er ikke tilladt at opsætte mobilmaster inden for lokalplanafgrænsningen. Se note 1)

*1) Der kan ikke opstilles mobilmaster inden for lokalplanafgrænsningen af hensyn til beskyttelsesinteresserne i området med bl.a. udpeget kulturmiljø og fredningskendelser. Området er udpeget i Kommuneplan 2021 som et område med forbud mod mobilmaster.*

#### **§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD**

- 4.1. Inden for lokalplanområdet er udstykning ikke tilladt.

Undtaget er eventuelle matrikulære ændringer som følge af udvidelse af parkeringsareal nord for Gl. Humlebæk kro.

#### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING**

##### **Delområde A**

- 5.1. Der kan etableres parkeringspladser inden for området.

(Se nærmere under § 9.1 om ubebyggede arealer)

##### **Delområde B**

- 5.2. Der skal etableres minimum 15 bil p-pladser og minimum 40 cykel p-pladser.

##### **Delområde C**

- 5.3. Der skal etableres 2 bil parkeringspladser pr. ejendom.

#### **§ 6 BEVARINGSBESTEMMELSER**

*Generelle bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger og træer. Se også korte beskrivelser af de bevaringsværdige bygninger i redegørelsen fra side 12.*

- 6.1. Bygningerne, der er markeret på kortbilag 3, er bevaringsværdige. De må ikke uden Byrådets tilladelse nedrives, om- eller tilbygges eller på anden måde ændres, f.eks. ved vinduer, døre, tagmaterialer eller overfladebehandling.

Ændringer ved de bevaringsværdige bygninger skal ske i henhold til bestemmelserne i §§ 6.5 - 6.19.

- 6.2. Ved hel eller delvis genopførelse efter brand eller anden ulykke, skal bevaringsværdige bygninger opføres med samme placering, omfang og fremtræden som den oprindelige bygning.

- 6.3. Træerne angivet på kortbilag 3 er bevaringsværdige og må ikke fældes, topkappes eller beskæres udover alm. Nødvendig træpleje.

Der må ikke terrænreguleres indenfor eller i nær til knytning til træets drypzone, svarende til trækronens omfang.

- 6.4. Etablering af solenergianlæg på de udpegede bevaringsværdige bygninger og på terræn er ikke tilladt. Se note 2)

2) Der gælder et forbud mod etablering af solenergianlæg på terræn ved Humlebæk Strandvej nr. 4, 6 og 8 da ejendommene arealmæssigt er store, og anlæg af den karakter i tæt afstand til kirke, afgrænset kulturmiljø og fredning vurderes til ikke at være forenelig med områdets beskyttelsesinteresser.

#### **Humlebæk Strandvej 4**

##### 6.5. Facader

Facader i blank mur skal opretholdes, og eventuelle reparationer skal opmures i stentype og farve samt i forbandt og med fugning som eksisterende facademurværk.

Oprindelige muredetaljer og udsmykning som f.eks. sålbænke, gesimsbånd, vinduesindramning m.v. skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.

Eksisterende murhuller ved døre og vinduer skal bevares, og må ikke udvides eller blændes.



##### 6.6. Vinduer og døre

Vinduer og døre skal males med dækkende maling. Der skal anvendes en hvid, eller mørkegrøn.

*2-fags og 3-fags dannebrogsvinduer i stueetage:*

Vinduer skal udføres af træ med korspost i dannebrogformat og hjørnebåndshængslede rammer. Vinduet skal være uden tværsporse i underrammen. Ruder skal sidde i kitfals.

*2-fags vinduer 1. sal:*

Vinduer skal udføres af træ med korspost i dannebrogformat og hjørnebåndshængslede rammer. Dannebrogsvindue skal have en enkelt tværsporse i underrammerne. Ruder skal sidde i kitfals.

*Kældervinduer:*

Kældervinduer skal udføres i træ med hjørnebåndshængslede rammer og med samme antal fag f.eks. 2 eller 3 som vindue ovenover i stueetage.



#### *Døre:*

Døre skal udføres i træ. Enten som fyldningsdør eller dør med glas med dimensioner, profilering og opdeling som er tilpasset facadens vinduesformater.

(Se fotoeksempel til højre, hvor ruder i dør følger dimensioner som dannebrogsvinduet)



#### 6.7. Tagbeklædning, tagvinduer og kviste

Tagfladen skal beklædes med sort/grå naturskifer.

Røde teglsten på husets gavlkam skal bevares.

Tagvinduer skal være tophængt, og må ikke være større end 54 x 76 cm. Tagvinduer må ikke placeres tættere på hinanden end med minimum ét vindues afstand imellem.

Kviste er ikke tilladt.

Skorsten af røde mursten skal bevares.

#### 6.8. Havestue mod syd

Vinduer, døre og øvrigt træværk skal males med dækkende maling. Der skal anvendes en svensk rød til rammerne i træværket samt en hvid til vinduer, døre, paneler og øvrigt træværk.

##### *Vinduer (hængslet i én side):*

Vinduer skal udføres af træ med otte lige store ruder adskilt af smalle sprosser. Rammerne skal fæstnes til træværket med hængsler (3 i hver side) og have udvendig lukkemekanisme i form af dreje-hasp placeret midt på hhv. øverste og nederste rude. Ruder skal sidde i kitfals.

##### *Vinduer (hængslet i begge side):*

Vinduer skal udføres af træ med otte lige store ruder adskilt af smalle sprosser, uden fast midterpost. Rammerne skal udføres med hjørnebånd og være fæstnet til træværket med 2 hængsler i hver side og have udvendig lukkemekanisme i form af dreje-hasp placeret midt på hhv. øverste og nederste rude. Ruder skal sidde i kitfals.

#### *Døre:*

Døre skal udføres i træ og glas. Rudeformater og inddeling skal følge de øvrige rudeformater i udestuen.



#### 6.9. Konfirmandstue/udhus

Vinduer, døre og øvrigt træværk skal males med dækkende maling. Der skal anvendes en svensk rød til facadetræværket, en mørkegrøn til hoveddøren samt en hvid til vinduer, havedør og øvrige detaljer og udsmykning.

Dør- og vindueshuller skal bevares, og må ikke udvides eller blændes.

##### *Facader:*

Facader i træ skal opretholdes, og eventuelle reparationer udføres i samme bræddeformater og farve og malingstype som i eksisterende facadetræværk.

Detaljer og udsmykning som f.eks. gesimsbånd, vindskeder, hjørnedetalje og vinduesindramning m.v. skal med hensyn til udformning, detaljer, materialer og farver bevares eller gendannes.

##### *Vinduer i stueetage (20 ruders vindue):*

Vinduer skal udføres af træ med fast midterpost. Der skal være 20 lige store ruder og yderste rude med smalle sprosser. Rammerne skal udføres med hjørnebånd og være fæstnet til træværket med 2 hængsler i hver side. Ruder skal sidde i kitfals.

##### *Vinduer i stueetage (4 ruders vindue):*

Vinduer skal udføres af træ med fast midterpost. Der skal være 4 lige store ruder og yderste rude med smalle sprosser. Rammerne skal udføres med hjørnebånd og være fæstnet til træværket med 2 hængsler i hver side. Ruder skal sidde i kitfals.

##### *Vinduer tagetage:*

Vinduer skal udføres af træ med fast midterpost. Der skal være 8 lige store ruder og yderste rude med smalle sprosser. Rammerne skal udføres med hjørnebånd og være fæstnet til træværket med 2 hængsler i hver side. Ruder skal sidde i kitfals.

##### *Døre:*

Den 20 ruders dobbeltdør i vestfacade skal bevares. I tilfælde af udskiftning skal ny dør udføres i træ og 20 ruders dobbeltdør med samme oplukkemåde, opdeling, profilering, fyldninger og dimensioner.

##### *Tagbeklædning, tagvinduer og kviste:*

Taget skal beklædes med rødt vingetegl og med tagryg af samme type tegl som øvrige tagflade.

Tagvinduer og kviste er ikke tilladt.





#### 6.10. Garage

Vinduer, døre og øvrigt træværk skal males med dækkende maling. Der skal anvendes samme farver på træværk som konfirmandstuen.

Tag skal beklædes med røde tegl eller tagpap.

### **Humlebæk Strandvej 6**

#### 6.11. Facader

Facader skal opretholdes med vandret bræddebeklædning af træ i en bredde af 20 cm, og eventuelle reparationer udføres med træ af samme dimensioner og udtryk som eksisterende.

Detaljer i træværk skal med hensyn til udformning og detaljer bevares eller genskabes.

Facade i træ skal males med dækkende maling i enten svensk rød eller sort.

Døre- og vindues huller i facaden skal bevares, og må ikke udvides eller blændes.



#### 6.12. Vinduer og døre

Vinduer og døre skal males med dækkende hvid maling.

*2 fags vindue (16 ruders) og kvadratisk vindue (4 ruders) i stueetagen:*

Vinduer skal udføres af træ med hjørnebåndshængslede rammer. Smalle sprosser i yderste ramme og ruder skal sidde i kitfals.

*Vinduer med afrunding (i top) i stueetage:*

Vinduer skal udføres af træ. Dimensioner og inddeling opretholdes som vist på foto til højre. Smalle sprosser i yderste ramme og ruder skal sidde i kitfals.

*1 fag (6 ruders), 2 fags vindue (12 ruders) og kvadratisk vindue (4 ruders) på 1. sal:*

Vinduer skal udføres af træ med hjørnebåndshængslede rammer. Dimensioner og inddeling opretholdes. Smalle sprosser i yderste ramme og ruder skal sidde i kitfals.

*Aflangt vindue 1. sal i nordfacade og kældervinduer*

Vinduer skal udføres af træ. Dimensioner og inddeling opretholdes. Smalle sprosser i yderste ramme og ruder skal sidde i kitfals



6.13. Døre skal udføres af træ. I døren kan være ruder med glas.

#### 6.14. Tagbeklædning, tagvinduer og kviste

Tag skal beklædes med tagpap eller træspån.

Tagvindue skal være tophængt, og må ikke være større end 54 x 76 cm. Tagvinduer må ikke placeres tættere på hinanden end med minimum ét vindues afstand imellem.

Der må ikke etableres kvist mod Humlebæk Strandvej.

- 6.15. Altan mod Humlebæk Strandvej må ikke udvides. Der må ikke etableres flere altaner på bygningen.

### ***Humlebæk Strandvej 8***

#### 6.16. Facader

Facader i blank mur skal opretholdes, og eventuelle reparationer opmures i stentype og farve samt i forbandt og med fugning som i eksisterende facademurværk.

Oprindelige muredetaljer og udsmykning som f.eks. sålbænke, fordakninger m.v. skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.

Eksisterende murhuller ved døre og vinduer skal bevares, og må ikke udvides eller blændes. Undtaget for dette forbud er ændringer i nord- og vestfacade som følge af projekt for ny sognegård.

#### 6.17. Vinduer og døre

Vinduer og døre skal males med dækkende maling. Der skal anvendes en hvid, eller mørkegrøn.

*2-fags og 3 fags dannebrogsvinduer:*

Vinduer skal være af træ med korspost i dannebrogformat og hjørnebåndshængslede rammer. Vinduet skal være uden tværsporse i underrammen.

*Vindue/dør parti på 1. sal mod Humlebæk Strandvej:*

Vindue/dør parti skal være af træ i 3-fag med en enkel dør i midten.

#### 6.18. Tagbeklædning, tagvinduer og kviste

Tag skal beklædes med sort/grå naturskiffer.

*Tagvinduer:*

Tagvindue skal være tophængt, og må ikke være større end 54 x 76 cm. Tagvinduer må ikke placeres tættere på hinanden end med minimum ét vindues afstand imellem.

*Kvist:*

Frontkvist ved østfacade skal bevares og må ikke ændres.



På vestsiden kan der etableres en frontkvist i samme dimensioner og med en placering i midten af tagfladen som på østsiden, eller der kan etableres én eller to mindre kviste.

#### 6.19. Havestue mod Humlebæk Strandvej

Blank mur skal opmures i stentype og farve samt i forbandt og med fugning som eksisterende facademurværk.

Vinduesformater og inddelinger samt base af malet træ opretholdes.

Værnet på altanen på 1. sal skal udføres i stål eller jern med lodrette balustre af slanke rundstokke Ø12 mm med håndliste i stål eller jern uden afstand mellem balustre og håndliste.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger fremgår af § 6.

### Delområde A

7.1. Der må ikke opføres bebyggelse inden for området.

### Delområde B

7.2. Bebyggelsesprocent fastlægges til 30 % for ejendommen.

7.3. Bebyggelse må maksimalt opføres i én etage med udnyttet tagetage.

7.4. Bebyggelse må ikke være højere end den bevaringsværdige hovedbygning.

7.5. Tilbygning, mellembygning og overdækning skal opføres inden for byggefelt vist på kortbilag 3.

Det generelle forbud mod bebyggelse efter Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1 er undtaget for den del af byggefeltet som ligger inden for skovbyggelinjen. Se note 3)

7.6. Der fastlægges byggelinje i den østlige facade af hovedbygningen som vist på kortbilag 3. Der må kun opføres bebyggelse på den vestlige side af byggelinjen. Se note 4)

7.7. Sekundær bebyggelse kan opføres uden for byggefelt, men skal opføres vest for byggelinje jf. § 7.6.

### Delområde C

7.8. Bebyggelsesprocent fastlægges til 30 % for hver enkelt ejendom.

3)Ifølge planlovens § 15 stk. 5 kan en lokalplan indeholde bestemmelse om undtagelser fra § 16, stk. 1, § 17, stk. 1, § 18, stk. 1, og § 19 i lov om naturbeskyttelse, jf. § 65, stk. 1 og 2, i lov om naturbeskyttelse, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

4)Byggelinje er fastlagt med henblik på at bevare områdets åbne karakter mod Humlebæk Strandvej ved at byggelinje flugter med facadekanter på de yderst beliggende bygninger i området. Linjeføringen følger delvist den linjeføring som er fastlagt ved afgrænsning af Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1 om skovbyggelinje.

- 7.9. Bebyggelse må maksimalt opføres i én etage med udnyttet tagetage.
- 7.10. Ny bebyggelse må ikke være højere end den bevaringsværdige hovedbygning på ejendommen. Ny bebyggelse opført som f.eks. tilbygning til den bevaringsværdige bygning skal opføres i respekt for hovedbygningens arkitektur og stilart. Proportionsmæssigt skal ny bebyggelse f.eks. i form af tilbygning underordne sig hovedbygningen.
- 7.11. Der fastlægges byggelinje som vist på kortbilag 3. Der må kun opføres bebyggelse herunder sekundær bebyggelse på den vestlige side af byggelinjen. Se note 4) og 5)

5) Der fastlægges ikke byggefelter i delområde C. Bebyggelse skal som det fremgår af § 7.11 opføres vest for den fastlagte byggelinje.

## § 8 NY BEBYGGELSES UDSEENDE

Generelle bestemmelser for delområde B og C.

- 8.1. Der kan etableres solenergianlæg på bygninger som ikke er udpeget som bevaringsværdige under forudsætning af, at der anvendes materialer som ikke er reflekterende.
- 8.2. Sekundær bebyggelse, som skure, udhuse m.v. skal opføres med træbeklædning i nuancer af sort, grå, brun, rød eller grøn.
- 8.3. Tagbeklædning på sekundær bebyggelse skal være sort tagpap, refleksfri metal i sort eller nuancer af sort eller som grønne tage.

### Delområde B

For bevaringsværdig hovedbygning se bevaringsbestemmelser i § 6.

*For ny tilbygning:*

- 8.4. Facader på tilbygningen skal udføres i materialerne sort/grå naturskifer, træ og glas.
- 8.5. Vinduer skal udføres som træ eller træ/aluminium malet i samme farve som vinduer i hovedbygning eller i farve afstemt med tilbygningens facades farve.
- 8.6. Tag skal beklædes med naturskifer.  
Tagrender må ikke være i plast.
- 8.7. Tilbygning skal etableres med saddeltag.

### Overdækket gangareal mellem hovedbygning og tilbygning

- 8.8. Den overdækkede del af gangarealet skal udføres med fladt tag.
- 8.9. Tag beklædes med tagpap, metal i sort eller mørk grå nuancer som skal være ikke reflekterende eller som grønt tag.
- 8.10. Vinduer skal udføres som træ eller træ/aluminium malet i samme farve som vinduer i hovedbygning eller i farve afstemt med tilbygningens facades farve.
- 8.11. Døre skal udføres som træ eller træ/aluminium malet i samme farve som vinduer i eksisterende bygning eller i farve afstemt med tilbygningens facades farve.

### **Delområde C**

For de udpegede bevaringsværdige bygninger ved Humlebæk Strandvej nr. 4 og nr. 6 se bevaringsbestemmelser i § 6.

#### Humlebækvej nr. 4

- 8.12. Bebyggelse skal opføres i røde teglsten som hovedbygning i blank mur, eller med træ som facadebeklædning kombineret med glas.
- 8.13. Tag skal dækkes med røde teglsten som hovedbygning eller tagpap.

#### Humlebæk Strandvej nr. 6

- 8.14. Bebyggelse skal opføres med partier af vandret bræddebeklædning af træ og med samme bræddebredde på 20 cm som hovedbygning. I facader kan indgå partier med andre materialer som f.eks. glas eller metal.

Farve på træbeklædning skal tilpasses hovedbygning, som kan være sort eller svensk rød.

- 8.15. Tag skal dækkes med tagpap, træspån, metal som ikke må være reflekterende eller grønt tag.
- 8.16. Metal i facade eller på tag må ikke være reflekterende.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### Delområde A

- 9.1. På den offentlige parkeringsplads kan indrettes parkeringspladser. For den afgrænsede del af matr.nr.1ne, Krogerup Humlebæk kan der ligeledes indrettes parkeringspladser når det samtidig sikres at områdets grønne karakter bevares. Se note 6)

*6)Der optages ikke yderligere bestemmelser om indretning, herunder overkørsler og lign. af den samlede parkeringsplads nord for Gl. Humlebæk kro af hensyn til områdets fredningskendelser, og viderebehandling af projekt efter skovloven.*

### Delområde B

- 9.2. Ubebyggede arealer, der ikke benyttes som haveareal kan indrettes med parkering og affaldshåndtering.
- 9.3. Hegn mod vej skal etableres som levende hegn på maksimalt 1.8 meter. Som støtte for det levende hegn kan der anvendes et bagvedstående trådhegn på maksimalt 1,20 m.
- 9.4. Der kan etableres støjhegn i området mod jernbanen, hvis det er nødvendigt for at overholde miljøministeriets grænseværdier for støj.

### Delområde C

- 9.5. Ubebyggede arealer skal indrettes og fremstå som haveareal.
- 9.6. Træer anvist på kortbilag 3 er bevaringsværdige. Se § 6.3.
- 9.7. Hegn mod vej skal etableres som levende hegn på maksimalt 1.8 meter. Som støtte for det levende hegn kan der anvendes et bagvedstående trådhegn på maksimalt 1,20 m.
- 9.8. Der kan etableres støjhegn i området mod jernbanen, hvis det er nødvendigt for at overholde miljøministeriets grænseværdier for støj.

## § 10 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 10.1. Lokalplan H117 for ny sognegård og udvidelse af p-plads i Humlebæk vedtaget af Fredensborg Kommune, og byplanvedtægt nr. I og II for Humlebæk Nord samt tillæg ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan H117.
- 10.2. Private tilstandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser, vil bortfalde i henhold til planlovens § 18 om lokalplaners retsvirkninger.

Det gælder for tilstandsservitut – Dok om bebyggelse tinglyst 4. august 1897 løbe nr. 340, matr.nr. 1bn Krogerup Humlebæk.

## **§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

- 11.1. 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.
- 11.2. 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.
- 11.3. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 11.4. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.
- 11.5. Når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget efter planlovens § 48 af kommunen mod erstatning.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan H117 og tillæg nr. 9 til kommuneplan 2021 endeligt.

Fredensborg Byråd, den 30. september 2024

Thomas Lykke Pedersen  
Borgmester

Mads Toftegaard Madsen  
Kommunaldirektør

# REDEGØRELSE – ANDEN LOVGIVNING

## STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

### Fingerplanen 2019

Den sydlige del af lokalplanområdet med ejendommene Humlebæk Strandvej nr. 4, 6 og 8 er beliggende i Fingerplanens ydre storbyområde.

Lokalplan H117 med tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021 vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

## PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

### Byggeloven/BR18

Lokalplanen er udarbejdet 2024, hvor BR18 er det gældende bygningsreglement. BR18 har lovhjemmel 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

#### Fredningskendelser for Humlebæk Fiskerleje og Kelleris Kystkilen

Området for udvidelse af parkeringspladsen er omfattet af Fredningsnævnets afgørelse af 22-11-1943 om fredning af Humlebæk Fiskerleje, og Naturklagenævnets afgørelser af 30-07-2008 samt 01-09-2016 om fredning af Kelleris Kystkilen.

Forud for lokalplanprocessen for lokalplan H117 har Fredningsnævnet for Nordsjælland den 8. oktober 2022 meddelt dispensation til, at der kan etableres parkering på en begrænset del af matr.nr. 1ne, Krogerup Humlebæk som skovparkering. Det fremgår af afgørelsen, at den skal udnyttes inden for tre år efter afgørelsen er meddelt.

### Kirkebyggelinje

Dele af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19 om kirkebyggelinje. Det er inden for 300 meter fra Humlebæk kirke ikke tilladt at opføre bebyggelse, der overstiger en højde på 8,5 meter.



## Skovbyggelinje

Dele af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinje. Se kort herunder for afgrænsning i området markeret med grøn. Der må som udgangspunkt ikke placeres bebyggelse inden for 300 meter fra skoven uden forudgående tilladelse fra Fredensborg Kommune.



I forbindelse med seneste planlovsændring i januar 2024 med bl.a. fokus på forenkling kan en lokalplan indeholde bestemmelse om undtagelse fra skovbyggelinje.

Planlovens § 15 stk. 5:

*“En lokalplan kan indeholde bestemmelse om undtagelser fra § 16, stk. 1, § 17, stk. 1, § 18, stk. 1, og § 19 i lov om naturbeskyttelse, jf. § 65, stk. 1 og 2, i lov om naturbeskyttelse, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.”*

Med henvisning til planlovens § 15 stk. 5 er der i § 7.5 indsat en undtagelse fra Naturbeskyttelseslovens § 17 således at der kan opføres bebyggelse inden for den på kortbilag 3 viste byggefelt.

Ved undtagelsesbestemmelsen i § 7.5 er der lagt vægt på, at ny bebyggelse ved Humlebæk Strandvej 8 sker i størst mulig afstand fra skoven, og at byggeriet sker som tilbygning til allerede eksisterende hovedbygning opført i 1887. Den nye tilbygning vurderes derfor landskabeligt at indgå som en del af områdets samlede bebyggelse. I forbindelse med projektet for ny sognegård nedrives flere sekundære bygninger som er placeret tæt ved skovkanten. Disse bygninger finder ikke længere anvendelse. Derved opnås en mere naturlig overgang mellem sognegårdens haveareal og skoven.

## Skovloven

Området hvor udvidelse af parkeringspladsen finder sted på en del af matr.nr. 1ne Krogerup Humlebæk er med fredskovspligt. Det er en forudsætning for at parkeringsudvidelsen kan finde sted, at der kan opnås tilladelse efter skovloven. Det er Miljøstyrelsen som er myndighed i forhold til at behandle ansøgning om dispensation.

### Beskyttede naturområder

Der er ikke registreret beskyttede naturområder inden for lokalplan-afgrænsningen. Uden for lokalplanområdet er registreret beskyttede naturområder vist med mørkegrøn på kortet herunder, og lysegrøn med striber angiver de potentielle områder med naturbeskyttelsesinteresser.



Forslag til lokalplan H117 samt forslag til tillæg nr. 9 til kommuneplan 2021 vurderes ikke at påvirke nærmeste Natura-2000 områder. Der ca. 4000 meter til Nyrup hegn i Helsingør Kommune, og ca. 9000 meter til Grønholt hegn.

### Habitatdirektivets bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter de såkaldte bilag IV-arter.

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplansområdet.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

## **Museumsloven**

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

## **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger i området med drikkevandsinteresser. Arealanvendelsen i området vurderes ikke til grundvandstruende anvendelse.

## **Spildevand**

Den del af lokalplanområdet ved Humlebæk Strandvej nr. 4, nr. 6 og nr. 8 er beliggende i et fælleskloakeret område. De nævnte ejendomme er i henhold til spildevandsplanen planlagt til seperatkloakering.

## **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med naturgas i kommunens varmforsyningsplan.

## **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.

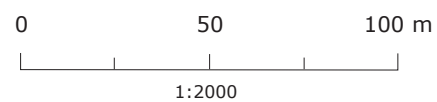
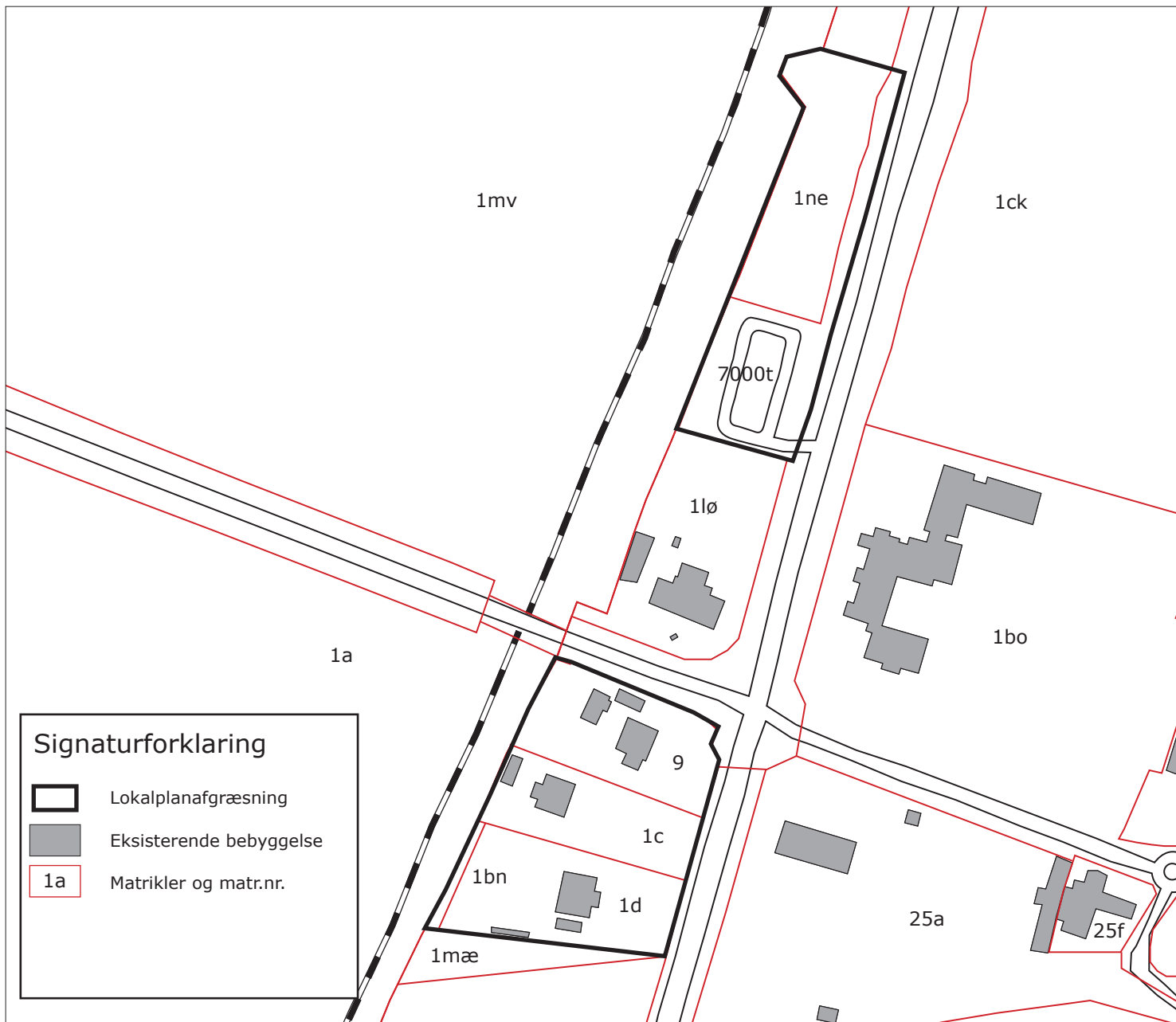
## **Jordforurening**

Den del af matr.nr. 1ne Krogerup Humlebæk V1-kortlagt (mulig forurening) formentlig fordi området har været anvendt som stejleplads.

Der sker ingen ændring af arealet til følsom arealanvendelse, men ved udførelse af anlægsarbejde på V1-/V2-kortlagte arealer, skal der søges tilladelse hos Fredensborg Kommune. Læs mere om jordforurening på Fredensborg Kommunes hjemmeside.

## **KORTBILAG**

- Kortbilag 1 Afgrænsning af lokalplan og matrikelkort
- Kortbilag 2 Delområde A, B og C
- Kortbilag 3 Bevaringsværdige bygninger og træer, byggefelt og byggelinje.
- Kortbilag 4 Eksisterende terræn

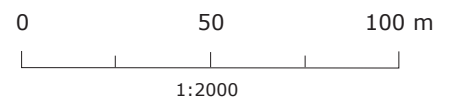


Lokalplan H117 - For ny sognegård og udvidelse af p-areal i Humlebæk



**Kortbilag nr. 1**  
Mål 1:2000

**Afgræsning af lokalplan og matrikelkort**



Lokalplan H117 - For ny sognegård og udvidelse af p-areal i Humlebæk



**Kortbilag nr. 2**

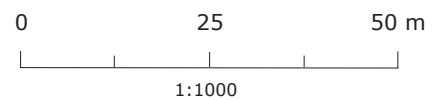
**Delområder A, B og C**

Mål 1:2000



### Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Eksisterende bebyggelse
-  Matrikler
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Byggelinje for bebyggelse
-  Bevaringsværdigt egetræ

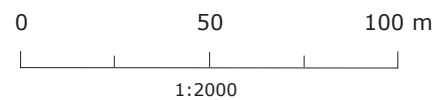
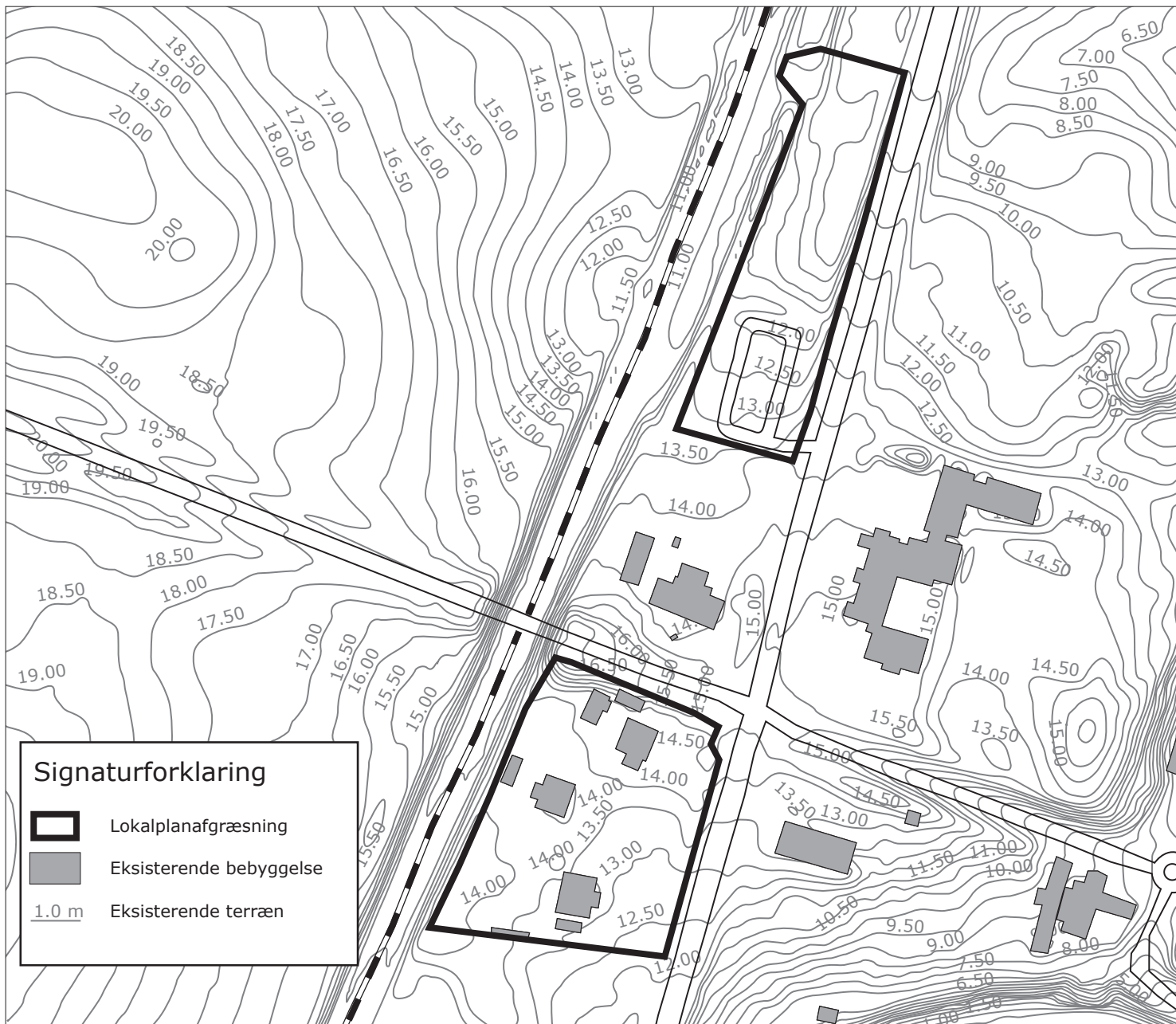


Lokalplan H117 - For ny sognegård og udvidelse af p-areal i Humlebæk



**Kortbilag nr. 3**  
Mål 1:1000

**Bevaringsværdig bebyggelse, byggefelt og byggelinje**



Lokalplan H117 - For ny sognegård og udvidelse af p-areal i Humlebæk

**Kortbilag nr. 4**

**Eksisterende terræn**

Mål 1:2000

