

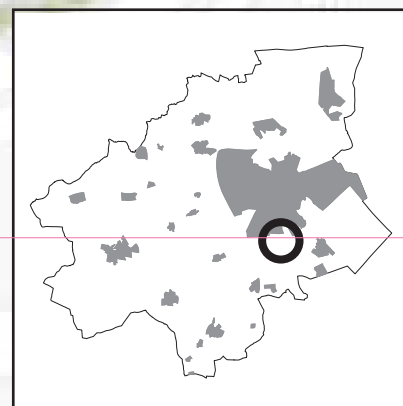


Lokalplan nr. 342

For Favrholt kursus- og fritidscenter



**HILLERØD
KOMMUNE**



Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen.

Formålet med lokalplanen er:

- I. At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- II. At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- III. At angive bindende bestemmelser inden for lokalplanområdet vedrørende anvendelse, udstykning, bebyggelse, veje og stier samt friarealer og andre ubebyggede arealer.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hillerød kommune. Det er Hillerød Byråd, der godkender lokalplaner.

Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de berørte grundejere. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser, nye anvendelser osv. Lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan således fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at opføre et byggeri eller udstykke sin grund etc.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod regionplanen og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem byggeønsker og den overordnede planlægning i kommuneplanen.

Dispensation

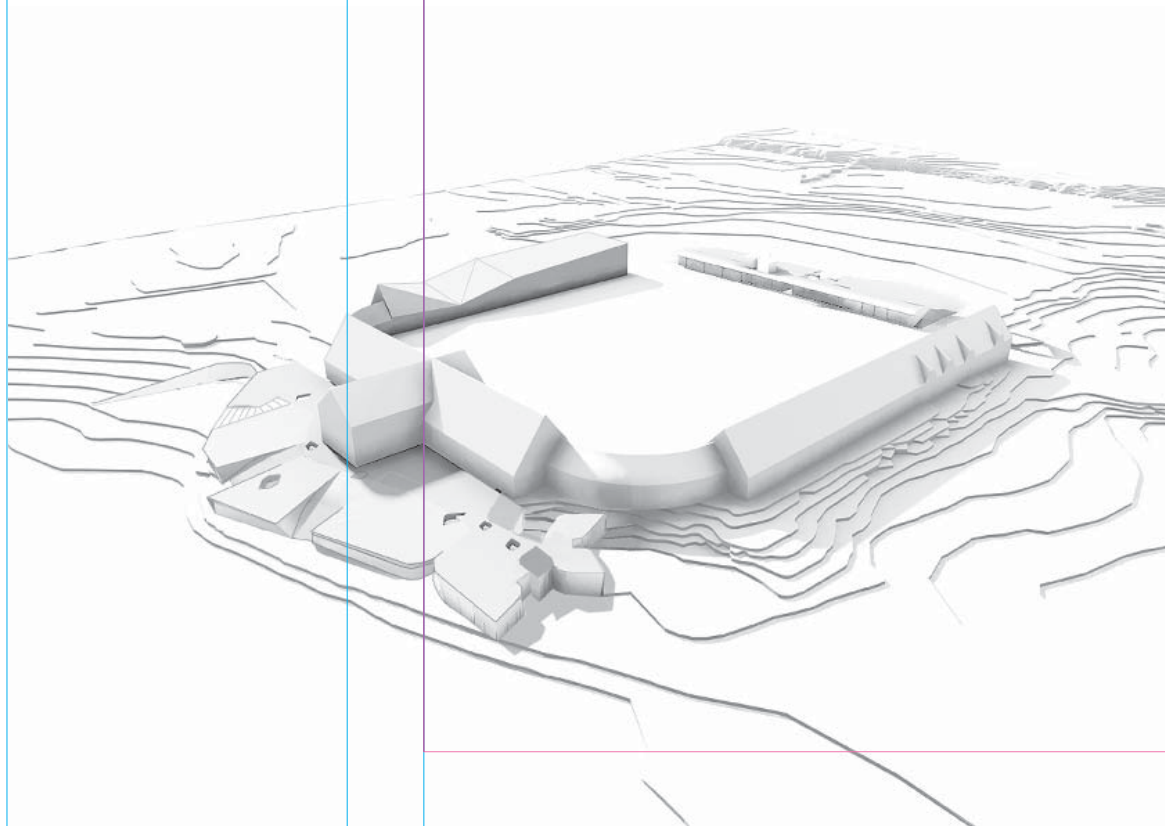
Byrådet kan give dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

Mål for kvalitet & service

- I. Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- II. Lokalplanen skal være let forståelig.
- III. Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- IV. Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- V. Borgere, der gør indsigelse mod en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres indsigelse.
- VI. Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle indsigelse.
- VII. Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside (www.hillerod.dk).

Rettigheder og pligter

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten og på kommunens hjemmeside, indeholder oplysninger om fristen for indgivelse af indsigelser og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og indsigelser skal være mindst otte uger. Når indsigelserne er vurderet, kan planen endeligt vedtages. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal annonceres i Hillerød Posten, at den er vedtaget.



Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Miljøforhold	12
Lokalplanens idémæssige indhold	19
Bestemmelser:	
§1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	20
§ 3 Områdets anvendelse	20
§ 4 Udstykninger	21
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	21
§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg	22
§ 7 Bevaring	22
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 10 Ubebyggede arealer	25
§ 11 Ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	28
§ 13 Deklarationer	29
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	29
Bilag:	
Kortbilag A : Afgrænsning af lokalplanområdet	
Kortbilag B : Delområder	
Kortbilag C : Byggefelter inden for delområde 1	
Kortbilag D : Illustrationsplan	
Bilag E: Lysvirkning	

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 342.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 26 november 2008 godkendt lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i 8 uger fra den 2. december 2008 til den 27. januar 2009.

Endelig godkendelse

Hørings svar er behandlet i forbindelse med endelig godkendelse af lokalplanen i Byrådet den 25. marts 2008. Der er i den endeligt vedtagne lokalplan sket følgende mindre rettelser og tilføjelser:

I redegørelsen tilføjes oplysninger om naturområdets rige fugle- og dyreliv, som skal overordnet den offentlige tilgængelighed i området samt om afværgeforanstaltninger for at minimere potentielle påvirkninger af områdets landskabelige og naturmæssige værdier. Herudover tilføjes i redegørelsen en beskrivelse af Miljøvurderingen af denne lokalplan samt at ny bebyggelse ikke må hindre indkikket fra nord til den fredede gårds nordfløj.

Der tilføjes i redegørelse og bestemmelser, at der skal anvendes gardiner i de mørke timer for at mindske lyspåvirkningerne og at arbejdet i anlægsfasen skal afskærmes mod søområdet. I bestemmelserne tilføjes der desuden, at der ikke kan gives byggetilladelse før en plan for, hvorledes byggeriet i anlægsfasen afskærmes mod søområdet, er godkendt af bygningsmyndigheden.

Der tilføjes i bestemmelserne, at opholdsarealer bør placeres således, at der ikke bliver adgang til mosen og de flade brinker, at opholdsarealer ikke må placeres ved sø og på engarealer, at der kun må etableres nødudgange i den nordlige tilbygning ud mod søen samt at græsning af dyr ved vådområdet skal ske, for at sikre lysåbne forhold, der er gunstige for dyre- og planteriget.

Endelig reduceres antallet af stier i området, i lokalplanens bestemmelser, således at der kun kan anlæg-

ges én sti, hvor den eksisterende markvej, som løber mellem Novo Nordisk Site og Favrholt, er placeret i dag. Stibelysningen begrænses til kun at må udgøres af pullertbelysning, dog skal lyspåvirkning begrænses i nærheden af søen.

Muligheden for opførelse af fugletårn begrænses til ét, som kun må placeres ved den eksisterende markvej vest for søen. Herudover tilføjes muligheden for at etablere en udsigtsplatform nordøst for den østlige tilbygning.

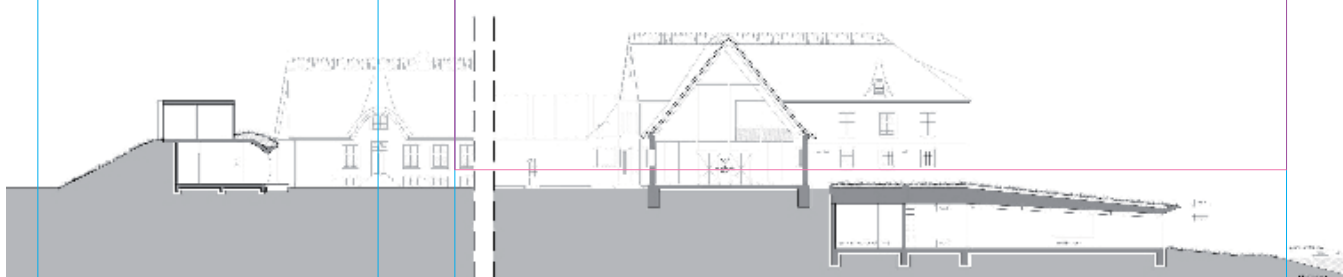
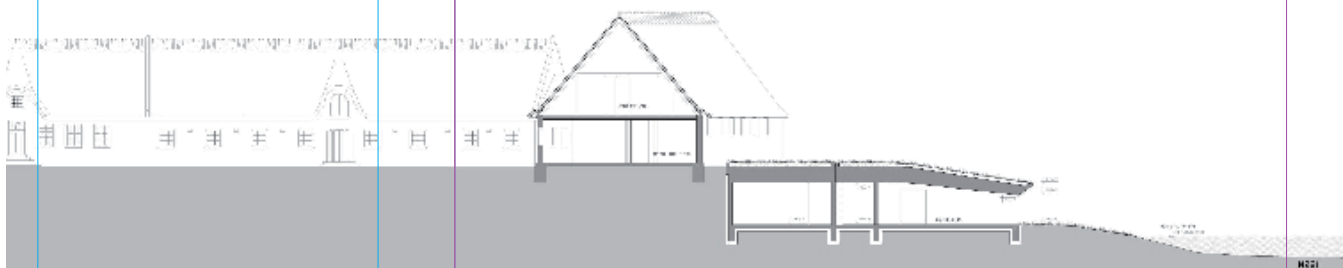
Den endelige lokalplan er offentligt bekendtgjort den 7. april 2009 i Hillerød Posten. Lokalplanen kan ses på Kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.

Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsendt høringssvar til planen.

Lokalplanens udsendelse

Lokalplanen med dertil hørende redegørelse er samlet i dette dokument og i overensstemmelse med Planloven er følgende borgere og myndigheder blevet orienteret:

- Ejere og lejere/brugere indenfor lokalplanområdet
- Ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme
- Foreninger m.fl., der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
- Miljøministeriet, Miljøcenter Roskilde,
- Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 342 for Favrholt Kursus- og fritidscenter.

Baggrunden for lokalplanforslaget er Novo Nordisk's forslag til et nyt kursus- og fritidscenter for firmaets ansatte. Kursuscentret skal fungere, som kulturel base for virksomheden.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter dele af matrikel 1lk, Favrholt, Hillerød Jorder. Beliggende i den sydlige del af Hillerød by.

Lokalplanområdet er mod syd afgrænset af Roskildevej og Overdrevsvejen. Mod nord støder lokalplanområdet op til et erhvervsområde. Mod øst er der landbrugsarealer, som forventes at overgå til byzone med Kommuneplan 2009.

Landbrugsarealerne vest for lokalplanområdet indgår i Novo Nordisk masterplan for arealerne ved Favrholt, hvor de indgår som potentielt udviklingsområde for erhverv. Erhvervsudvikling vest for lokalplanområdet forudsætter dog, at kommuneplanlægningen udlægger arealerne til byzone, erhverv.

Favrholt gårdanlæg er fredet i henhold til bygningsfredningsloven. Der må derfor ikke foretages ændringer i bygningernes indre eller ydre uden tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

Brønden på gårdspladsen er udpeget som et jordfast fortidsminde og må ikke fjernes.

Gårdanlægget ligger på et delvist reguleret plateau med skrån timer mod nord og vest. På vestsiden ligger et større haveanlæg ned et vandløb. Vandløbet er tillige med søerne omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Da søområdet er større end 3 ha afkaster det en søbeskyttelseslinje på 150 meter, jf. Naturbeskyttelseslovens §16. Området indenfor søbeskyttelseslinjen må ikke ændre tilstand uden forugående dispensation fra Hillerød Kommune, jf. Naturbeskyttelseslovens §65 stk. 2. Det er en forudsætning for projektets gennemførelse, at der kan gives dispensation for søbeskyttelseslinjen.

Mod nord ligger lave engarealer op til en større banke omgivet af dybe lavninger. Disse engarealer er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, og må således ikke ændre tilstand uden forudgående dispensation fra Hillerød Kommune.

Området omkring den fredede gård er et unikt naturområde med et rigt fugle- og dyreliv. Her findes sjældne arter af gæs, ænder og vadefugle.

I 1964 blev banken fredet som en gårdsholm fra middelalderen. Fredningen medfører, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af fortidsmindet uden Kulturarvstyrelsen har givet tilladelse til dette efter Museumslovens § 29j, jf. § 29e. Fredningen afkaster også en 100 meter beskyttelseszone, indenfor hvilken, der ikke må ske ændringer af arealets tilstand.



Favrholm set fra syd

Historie

Favrholm omtales første gang i 1364, hvor den nævnes i Valdemar den Stores jordebog. Lokaliseringen af dette "Faurholm" er imidlertid usikker, da arkæologiske udgravninger på banken nord for det nuværende Favrholm ikke har tilvejebragt middelalderlige spor. Udover, at den vandfyldte grøft omkring Favrholm er delvist menneskeskabt, angiver resultatet af arkæologiske undersøgelser på banken videre, at der tilsyneladende aldrig har været egentlig befæstning på stedet. Undersøgelsernes få, egentlige bebyggelsesspor stammer fra 1500-tallet, hvilket er samtidigt med to broer af stenkvadre og tegl på henholdsvis holmens sydøst- og nordøstside.

De arkæologiske rester på banken tilhører således tilsyneladende alle den renæssancegård, der i midten af 1500-tallet blev påbegyndt under Andreas von Barby eller muligvis Peder Oxe. Denne gård blev dog hurtigt efter nedrevet og dele af bygningsmaterialet genbrugt ved Frederiksborg slot. Kun avlsbygningerne, der

befandt sig nord for, overlevede indtil 1683. Den fredede banke nord for det nuværende Favrholt må således i højere grad betragtes, som en gårdsholt fra renæssancen, end et egentligt middelalderligt voldsted.

Efter nedrivningen genopstod Favrholt først i slutningen af 1700-tallet med sin nuværende placering syd for holtet og det nye gårdsanlæg opførtes i 1804-1806 som kongelig avlsgård, men blev senere omdannet til statslig forsøgsgård. Gårdsanlægget Favrholt bestod tidligere af fire fløje, hvoraf de østlige og sydlige bygninger brændte ned og ikke siden er genopført.



Favrholt set fra nord med vådområdet i forgrunden

Det eksisterende sø- og vådområde omkring holtet er genskabt i 1996 af Hillerød Kommune i samarbejde med Novo Nordisk og Frederiksborg Amt, på baggrund af kortmateriale fra 1700-tallet samt de arkæologiske resultater. Sø- og vådområdet indgår tillige i kommunens afløbssystem, som et regnvands- og udligningsbassin nord for Favrholt.



Vådområdet og gårdsholtet ved Favrholt

Naturgenopretningen har betydet, at den tidligere vandstand omkring den middelalderlige gårdsholt er ført tilbage. Gårdsholtet er fremhævet i terrænet, hvilket har øget såvel de landskabelige, som de kulturhistoriske værdier omkring Hillerød.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

På trods af de ændringer, der følger af strukturreformen pr. 1. januar 2007, er HURs Regionplan 2005 fortsat gældende, som en del af plangrundlaget for denne lokalplan, idet lokalplanområdet fastholdes i landzone.

Det er regionplanens mål at beskytte, styrke og pleje områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til landskab, geologi, kulturhistorie, kerneområder og spredningskorridorer for planter og dyr og lavbundsarealer i det åbne land. Områdernes beskyttelse skal bidrage til en bæredygtig udvikling til gavn for regionens naturgrundlag samt for befolkningens oplevelsesmuligheder og for forskning og undervisning.

Den fredede hovedgård Favrholt og den fredede gårdsholt udgør tilsammen et kulturmiljø. Området indgår i redegørelseskort 4.1.7 for Naturforvaltningsplaner.

Fingerplan 2007

Lokalplanområdet ligger delvist i det ydre storbyområde, mulig fremtidig byzone <2 km. fra Hillerødfingerens jernbane.

Kommuneplan 2005

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2005's, rammer for lokalplanlægning.

Dele af lokalplanområdet er ikke omfattet af rammebestemmelserne i kommuneplan 2005-2017. Derfor udarbejdes tillæg nr. 22 til kommuneplanen. Kommuneplantillægget udlægger to nye rammeområder 8.E.20 og 8.F.4. Rammeområderne 8.E.20 erstatter dele af rammeområde 8.E.8.

Formålet med udarbejdelse af tillægget er at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanens og lokalplanens bestemmelser. Vedtagelse af kommuneplantillægget er derfor en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Rammeområde 8.E.20's anvendelse er fastsat til erhverv indenfor klasse 1, med en maksimal bebyggelsesprocent på 50%. Der kan kun opføres/indrettes boliger til personer med tilknytning til kursusejendommen.

Rammeområde 8.F.4's anvendelse er fastsat til Fritidsområde, naturområde, med en maksimal bebyggelsesprocent på 5%.

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

Virksomhedsklasser

Kommuneplanen angiver, i de generelle rammer for lokalplanlægningen, retningslinier for opdeling af erhvervsområder.

Med udgangspunkt i den klassificering, der fremgår af Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne", november 2004, skal der for områder til erhvervsformål angives, hvilke virksomhedsklasser, der kan lokaliseres i de enkelte områder. Klassificering af den enkelte virksomhed sker på baggrund af en vurdering af virksomhedens produktion, trafikbehov, ressourceforbrug m.v.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere virksomheder inden for klasse 1. Klasse 1 påvirker ikke omgivelserne i nævneværdigt omfang. Virksomheder kategoriseret i klasse 1, som typisk omfatter forretninger, administrations- og serviceerhverv, kan placeres i tilknytning til forureningsfølsom arealanvendelse f.eks. boliger.

Parkering

Jf. Hillerøds Kommuneplan 2005 skal der sikres areal til kunde- og gæsteparkering.

Adgangsvej til gårdanlægget Favrholt

Adgang til gårdanlægget Favrholt skal fra Roskildevej ske ad adgangsveje angivet (med gråt) på kortbilag D.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er tildelt med i Hillerød Kommunes Spildevandsplan. Rammeområde 8.E.20 er i Spildevandsplanen defineret som delområde 25 og er en del af Hovedopland 10. I forbindelse med ny bebyggelse skal ejendommen separatkloakeres og tilkobles det eksisterende kloaksystem i lokalplanområdet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Frederiksgades vandværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende udenfor det

varmeplanlagte område. Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasforsyning.

Alternativt kan der benyttes mere miljøvenlige energiformer. Kommunalbestyrelsen skal jf. Lov nr. 520 af 7. juni 2006 dispensere fra foranstående, hvis bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri.

Elforsyning

Ny bebyggelse skal tilknyttes Dong Energy's forsyningsnet.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, idet der er noteret landbrugspligt på matrikel nr. 11r. Landbrugspligten går forud for alle hæftelser på landbrugsejendommen, og ophævelse eller bortfald af denne pligt kræver tilladelse fra Jordbrugskommissionen jævnfør Lov om landbrugsejendomme kap. 5 & 6.

Offentlig tilgængelighed

Delområde 2 skal fremstå offentligt tilgængeligt for alle befolkningsgrupper.

Det fredede naturområde er en attraktion for mange mennesker. Det er derfor et krav, at området er tilgængeligt. Dog skal graden af tilgængelighed underordnes hensynet til områdets natur og dyreliv.

Den fysiske udformning skal følge den gældende lovgivning samt vejledninger f.eks. anvisninger/regler i DS 105 "Udearealer for alle", Vejdirektoratets "Handicapegnede veje" Bygningsreglementet samt Dansk Blindesamfunds "Tilgængelighed i detaljen". Ny bebyggelse skal følge SBI - anvisning 195 "Boligers tilgængelighed".

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, har kommuner med flere pligt til at udarbejde miljøvurderinger af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hillerød Kommune har foretaget en miljøscreening af de forventede miljømæssige konsekvenser af en realisering af lokalplanens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder. På baggrund af screeningen har Hillerød Kommune besluttet at udarbejde en miljøvurdering af lokalplanen for et Farvholm Kursuscenter, idet miljøet og

kulturværdierne vurderes at kunne blive væsentligt påvirket.

Det fremgår af Miljøvurderingen, at Favrholt på flere måder er unikt. Der er en række naturværdier, der skal beskyttes og bevares, ligesom Favrholt Gård er fredet. Herudover er koblingen mellem disse to områder en væsentlig del af hele lokalplanen.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 16 og Vandløbslovens § 69. Der er tale om Sø- og åbeskyttelseslinien (NBL § 3), der indeholder et generelt forbud mod byggeri indenfor denne linie/afgrænsning. Det betyder, at der skal søges dispensation fra denne, hvilket er nødvendigt for at det aktuelle projekt kan gennemføres. Herudover er der tale om den såkaldte bræmmebestemmelse (VL § 69). Bræmmebestemmelsen forbyder dyrkning, jorddyrkning og terrænregulering m.m. i en 2 meter bræmme langs søer i landzonen, som er større end 100 m². Der kan ikke gives dispensation for de forbud, der er indeholdt i bræmmebestemmelsen.

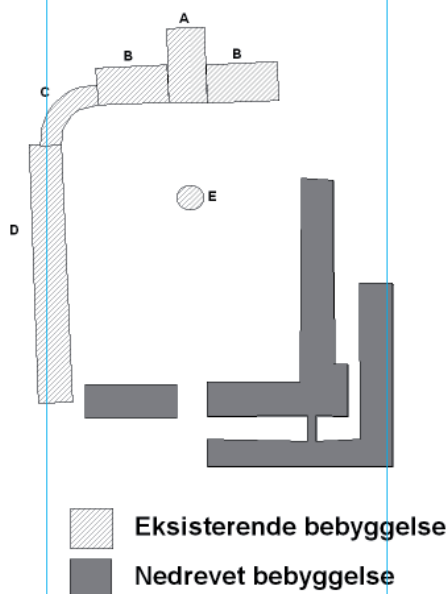
Søen ved Favrholt er hjemsted for en række fuglearter. Der skal i den konkrete projektudformning tages højde for dette, så fuglene ikke generes. Dette kan f.eks. gøres i forhold til adgang til søområdet, herunder stiforbindelser, samt udgang fra bygningerne mod søen.

Det fremgår desuden af Miljøvurderingen, at fredningen af gårdanlægget er et væsentligt punkt for denne lokalplan. I den sammenhæng har Kulturarvsstyrelsen været en aktiv deltager, for at sikre at nybyggeri indpasses de eksisterende bygninger på bedste vis. Dette har optimeret planen, så resultatet kan være med til at understrege og dermed styrke de kulturhistoriske værdier.

En plan skal virke for sit formål. Kommunen vil derfor overvåge, hvordan planen implementeres. Vi forventer, at det vil give os et billede af, om planen lever op til de intentioner, der er i den. Overvågningen afrapporteres i forbindelse med udarbejdningen af den næste kommuneplan.

Beslutningen om at udarbejde en miljøvurdering for lokalplanområdet har været forelagt for Danmarks Naturfredningsforening, Miljøcenter Roskilde, Kulturarvsstyrelsen.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at Novo Nordisk A/S kan opføre kursus- og fritidscenter inden for søbeskyttelseslinien udlagt omkring §3 - området ved



Favrholt. Lokalplanforslaget forudsætter derfor, at Hillerød Kommune giver tilladelse til, at der dispenseres fra søbeskyttelseslinien.

Museumsloven, bygningsfredningsloven og naturbeskyttelsesloven

Landzoneområdet ved Favrholt er et kulturhistorisk interessant område med det fredede gårdanlæg. De gamle bygninger på Favrholt er omfattet af Fredningsloven.

Bygningerne havde tidligere forskellige funktioner. Bygningerne A og B udgjorde en stald til de avlede kalve. Bygning C fungerede som forbindelsesled mellem kalvestalden og oksestalden, som var placeret i den nordligste tredjedel af bygning D. Den resterende del af bygning D blev benyttet af de ansatte på gården til beboelse, ophold og lignende. Der er for de enkelte bygninger individuelle bevaringskrav samt muligheder for ændringer.

Da de eksisterende bygninger (A, B, C og D), bortset fra brønden (E) er fredede, skal alle bygningsarbejder forlods have tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen inden udførelse.

De bærende fredningsværdier i det samlede anlæg ligger især i bygningernes placering i forhold til hinanden og den fælles indramning af pladsen med den centrale trækrands og brønden. Det er vigtigt, at de pikstensbelægninger, der løber langs begge bygningsfløjene, bevares.

Bygning A, B og D

Udvendigt skal bygningerne fremstå med hvidkalkede, murede facader med regelmæssig vinduestakt, vekslende mellem staldvinduer og trævinduer, de regelmæssigt anbragte døråbninger med tilhørende stentrappes eller porte, samt de tækkede tage med kviste og skorstene, bevares. Det store ur mod gårdspladsen med tilhørende urværk skal også forblive i bygningen. Tilmurede vinduer og døre kan, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, genåbnes.

Bygning A og B skal indvendigt fastholdes som store rum og i stueetagen skal de taktfaste understøtninger, der afstiver de eksisterende etagedæk, bibeholdes – det samme gælder selve etagedækkenes placering. Trævinduerne i bygning A skal danne udgangspunkt for eventuelle nye vinduer. Revleportene i midtaksen kan ændres. Det støbte betongulv i stuen kan ændres til et nyt stengulv i samme niveau som det nuværende.

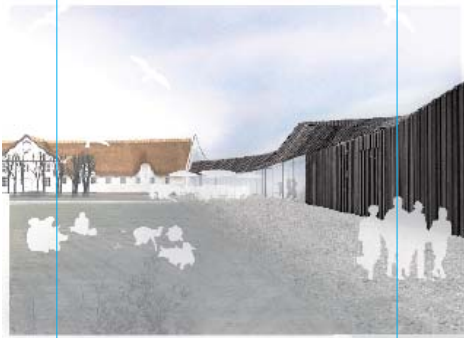
Udsyn gennem de højtsiddende staldvinduer kan eventuelt løses med et træplateau, som løst inventar. På første etage i midterdelen kan der indsættes nye stolper og bjælker af træ. Rummet bør fremstå åbent med bræddegulv og vinduer i den højde, som de nu forefindes. Der kan åbnes op mod næste etage for at skabe mere lys og dækket må gerne isoleres. Toiletter kan etableres som en isoleret kerne på sidefløjens kolde lofter. Tagrummet skal stå uden isolering.

Bygning C skal stabiliseres og i den forbindelse vil det være oplagt at ændre tagbeklædningen til strå. Udvendigt skal den buede bygnings lukkede karakter skal bevares.

Bygning D indvendigt skal bevare opdelingen i en række mindre rum. Af bygningsinventar skal en del ældre fyldingsdøre med dørindfatninger, vinduer og fyrretræsgulve bevares. De eksisterende etagedæk må ikke ændres. Den nordligste og ældste del af bygning D indeholder en nyere kalvestald med et betongulv og relativt høje vinduesplaceringer (staldvinduer). Rummet bør så vidt muligt beholde sin åbne karakter med de eksisterende søjler og bjælker og tagrummet skal forblive uudnyttet.

Brønden på gårdspladsen ved Favrholt er ifølge Nordsjællands Folkemuseum et jordfast fortidsminde. Brønden kan ikke sløjfes uden tilladelse fra Hillerød Kommune. Hvis brønden skal fjernes, skal der foretages en geologisk registrering. Alternativt kan der foretages en afblænding, der sikrer bevarelse.

Gårdsholmen ved Favrholt, som stammer fra middelalderen, bestod oprindeligt af en borgbanke, grav og motte. Nordsjællands Folkemuseum har i 1996 på Amtets foranledning og efter tilladelse fra Skov og Naturstyrelsen udført tre arkæologiske undersøgelser ved det fredede voldsted ved Favrholt i forbindelse med etablering af spildevandsbassinet og genskabelsen af det tidligere vådområde. Formålet var dels at fastlægge det tidligere vandstands niveau og dels at få viden om gårdsholmens udformning og eventuelle bygværker i de lavere liggende engarealer. Der er løbende gjort adskillige fund, blandt andet fire teglovne fra 1200-tallet nær anlægget, som har afspejlet væsentlige træk i den samfundsmæssige udvikling. Det må derfor antages, at der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kan gøres yderligere fund af jordfaste fortidsminder. Folkemuseet skal derfor have besked forud for opstarten af bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.



Favrholt set fra gårdspladsen
Modelfoto af projektet

De kulturhistoriske spor og fortidsminder er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven, og det kræves, at ny bebyggelse, ændring i terræn samt etablering af veje, anlæg og parkeringsarealer, overholder ovenstående fredningsforhold. Der forestår dog en løbende forhandling, som kan medføre ændringer i de beskrevne fredningsforhold. Ligeledes skal eventuelle ændringer udvise respekt for områdets kulturarv således at disse ændringer fremstår harmonisk med stedets ånd.

Ny bebyggelse skal etableres således, at indkvikket fra nord til den fredede gårds nordfløj ikke hindres.

Kulturarvsarealer

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et af de af Kulturarvstyrelsens udpegede kulturarvsarealer. Det aktuelle kulturarvsareal omfatter området omkring det nuværende Favrholt med den fredede gårdsbanke nordfor. Endvidere strækker arealet sig syd for gården og inddrager et tidligere mølleområde mod sydvest og det middelalderlige aktivitetsområde mod sydøst. Det er der udover muligt, at resterne af landsbyen Skyrød, der i midten af 1500-tallet blev nedlagt af Andreas von Barby, ligger inden for arealet.

Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men udpeget af staten, fordi de så vidt muligt bør skånes af hensyn til deres værdifulde fortidsminder. Indenfor kulturarvsarealerne kan der forventes flere arkæologiske spor en sædvanligt, og der må påregnes forøgede udgifter til arkæologiske undersøgelser. Som udgangspunkt er det ønskværdigt, at de arkæologiske spor forstyrres så lidt som muligt.

Dyre- og planteliv, mangfoldighed, grønne områder samt landskabelige værdier

Området omkring den fredede gård er af stor ornitologisk værdi, da der forekommer et rigt og varieret fugleliv. Der er observeret omkring 170 forskellige arter. Området er ikke et fuglebeskyttelsesområde, men for at sikre en vedvarende tiltrækning af disse fuglearter skal søen så vidt muligt beskyttes.

For at minimere potentielle påvirkninger af de landskabelige og naturmæssige værdier i området anbefales det, at der gennemføres afværgeforanstaltninger i såvel anlægs- som driftsfasen. Af afværgeforanstaltninger kan nævnes:

- afskærmning af byggeplads mod sø så forstyrrelser og

synlighed begrænses,

- styring af adgang til afgrænsede områder, så dyrelivet kan finde sig til rette med ændringerne og være uforstyrrede andre steder samt for at beskytte naturen. For at undgå forstyrrelse af spredningsveje skal stier anlægges i en sikkerhedsafstand på 10 m til søen,
- afgræsning af engarealer,
- ingen adgangsveje, der opfordrer til ophold på § 3 arealerne i nærheden af søen i anlægsfasen og
- begrænsning af lyspåvirkning i nærheden af søen

Forurening

På matrikel nr. 11k (Roskildevej 58) blev der i 2005 observeret jordforurening ved en tidligere olietank. Olie-tanken er i dag fjernet og jordforureningen er oprenset.

Grundvandsinteresser

Med henblik på at beskytte grundvandet med videre henstiller Hillerød Byråd til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler og lignende ved vedligeholdelse af de ubebyggede arealer.

Støjforhold

Det forudsættes, at støj og vibrationer kun vil forekomme i anlægsfasen. For at undgå unødvendig gene i nærområdet bør arbejdet i anlægsfasen afskærmes mod søområdet, så støj og synlighed begrænses, især i fuglenes yngletid (marts-juli). Arbejdet bør desuden ikke foregå på u hensigtsmæssige tidspunkter på døgnet, jævnfør Hillerød Kommunes vejledning om støj og vibrationer ved bygge- og anlægsarbejder.

Lys og refleksioner

Med hensyn til lys og refleksioner stilles der krav til skiltning, belysning samt materialevalg. Skiltning, belysning eller materialevalg må ikke optræde dominerende, svække området's naturoplevelse, påvirke eller virke generende for nærområdet. Derimod skal den nye bebyggelse inkl. skilte, belysning m.v. fremstå som en helhed, udtrykke kvalitet og derved bidrage positivt til området's karakter.

Lys fra bygningerne skal tage hensyn til de fredede bygninger, se. illustration bilag E. I de mørke timer af døgnet skal der anvendes gardiner for at mindske lyspåvirkningerne.

Overfladevand

Søen ved Favrholt er en del af kloakforsyningens regnvandssystem for opland 10.69. Afløbet fra søen og søens volumen er beregnet således, at afledningen

af regnvand ikke giver anledning til erosion i Havelse Å system og at vandløbsregulativets krav til udledning overholdes.

Som angivet i tillæg nr. 6 til spildevandsplanen er der regnet med en næringssaltreduktion i søen. Tilbageholdelsen af næringssalt i søen er beregnet efter rapport nr. 49 fra Miljøstyrelsen „Lokal rensning af regnvand“.

Der blev i 2003 af Hedeselskabet foretaget en vurdering af tilstanden i søen. Denne blev fundet tilfredsstillende. For at undgå ødelæggelse af bredzonen og eutrofiering (overgødning) af søen skal de afgræssende dyrs adgang til søen begrænses.

Etableringen af spildevandsanlægget har betydet, at der i dag er blevet skabt et gunstigt vandmiljø i området. Yderligere undersøgelser af overfladevandet er derfor ikke påkrævet ved udarbejdelse af denne lokalplan, dog kræves det, at der ikke benyttes pesticider i anlæggets drift.

Trafik

Det nye kursus- og fritidscenter vurderes ikke at generere trafik i et omfang, som kan få betydning for trafiksikkerheden eller fremkommeligheden på vejnettet. Den minimalt øgede trafikmængde medfører derfor heller ingen miljøproblemer af væsentlig karakter, da der ikke forekommer et betydeligt forhøjet energiforbrug eller en stigning i støj- eller luftforureningen.

Agenda 21

Jævnfør Hillerød Kommunes handlingsplan for Agenda 21 skal naturen fastholdes, som en stærk parameter i lokalplanområdet og skal ligeledes, så vidt muligt, fremstå tilgængeligt for alle befolkningsgrupper. Der bør ved nybyggeri tages stilling til miljøpåvirkninger ved udførelse og ved den senere anvendelse af byggeri og friarealer. Det anbefales, at der indtænkes videregående miljøsyn i byggeriet med henblik på at reducere energi og vandforbrug, såsom solenergi, naturlig ventilation (f.eks. solskorstene) med videre. Ligeledes bør nye bygninger og rekreative anlæg udformes således, at det sociale aspekt styrkes.

Opførelse af et kursus- og fritidscenter, anlæg af veje, parkeringsarealer med videre indebærer et betydeligt ressourceforbrug. Forbruget af diverse produkter, materialer samt råstoffer vil primært forekomme i byggefasen, og har derfor ingen vedvarende negativ virkning på miljøet. Der bør dog tages flest mulige

miljøhensyn hensyn ved valg af produkter, materialer og lignende samt ved anlæggets opbygning for at opnå størst mulig tilførsel af regnvand til jorden.

Ved anlæg af vej-, sti- og parkeringsarealer i området skal der, gennem valg af anlæggets opbygning og materialer, sikres størst mulig økologisk hensyntagen, med henblik på at opnå størst mulig tilførsel af regnvand til jorden og minimering af forbrug af råstoffer.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplan nr. 342 skal give mulighed for en udvidelse af erhvervsaktiviteten inden for klasse 1, i rammeområde 8.E.20.

Lokalplanen giver mulighed for, at Novo Nordisk A/S kan opføre et kursus- og fritidscenter for firmaets ansatte, på arealerne ved Favrholt, der vil fungere som kulturel base for medicovirksomheden.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Delområde 1 er omfattet af et rammeområde 8.E.20, som rummer den fredede gård, Favrholt. Området er udlagt til erhverv inden for klasse 1. Inden for dette område har Novo Nordisk planer om at indrette eller opføre et kursus- og fritidscenter og det er tilladt at indrette eller opføre boliger, til de ansatte, der er nødvendige for driften af centeret.

Delområde 2 er et naturområde. Området er omfattet af vandløblovens §69, bræmmebestemmelsen. Begge områder er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 og Naturbeskyttelseslovens §16 (søbeskyttelseslinje).

Lokalplanen skal være med til at sikre, at ny bebyggelse respekterer og forholder sig til områdets natur og kulturhistorie, samt at der i planlægning, etablering og drift af nye bygninger og anlæg fokuseres på bæredygtige løsninger.

Delområde 2 er udlagt som naturområde. Der må ikke etableres egentlig bebyggelse inden for delområde to, dog kan byggemyndigheden give tilladelse til, at der kan opføres et fugletårn og en udsigtsplatform. Opførelse af fugletårn og udsigtsplatform kræver, at der kan gives dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens §16.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at skabe grundlag for opførelse af et kursus- og fritidscenter på arealerne ved Favrholt samt at fastlægge en vejadgang dertil,
- at ny bebyggelse disponeres og udformes med stor respekt for de fredede bygninger og landskabskvaliteter.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag A og omfatter dele af matrikel 11k, Favrholt, Hillerød Jorder.

2.2 Zonestatus

Området fastholdes i landzone.

2.3 Delområder

Området er delt i 2 delområder, som vist på kortbilag B.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål/kursuscenter.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder inden for klasse 1, administrations- og servicevirksomhed, kulturelle- og sociale formål, Kursus- og fritidscenter.

Der kan maksimalt opføres eller indrettes 2 boliger for personer med tilknytning til Favrholt kursuscenter.

3.2 Delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes som rekreativt naturområde, dog bør opholdsarealer placeres således, at der ikke bliver adgang til søen og de flade brinker.

Byggemyndigheden kan give dispensation til, at der opføres et fugletårn og en udsigtsplatform. Fugle-

tårn og udsigtsplatform skal være offentlig tilgængeligt. Fugletårnet skal placeres vest for og i randområdet af det naturbeskyttede område og må maksimalt opføres i en højde af 12 meter. Dog jf. §12.2. Udsigtsplatformen skal placeres nordøst for byggefelt 3 angivet på kortbilag C.

Græsning af dyr ved vådområdet bør ske for at sikre lysåbne forhold, der er gunstige for dyre- og plantelivet, men må kun forekomme i begrænset omfang, for at beskytte bredzonen og undgå eutrofiering af søen (pga. "over-gødning").

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Arealet indenfor lokalplanområdet kan udstykkes, som én samlet fast ejendom. Inden for området kan der ikke udstykkes yderligere. Jf. dog §4.2 og §4.3.

4.2 Tekniske anlæg

Til tekniske anlæg kan der, jf. §6.4, udstykkes arealer under 700 m².

4.3 Udstykning af kursusejendommen

Delområde 1 kan udstykkes som en selvstændig ejendom, (Se kortbilag 2).

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Adgang til området skal ske fra Roskildevej, ad adgangsveje angivet på kortbilag D. Eksisterende vejadgang syd for bygningerne skal bibeholdes.

5.2 Brandveje

Byggemyndigheden kan give dispensation til anlæg af brandveje. Dog jf. §12.1.

5.3 Stier

Den eksisterende markvej, som løber fra Novo Nordisk Site vest for søen og til den gamle Roskildevej kan anvendes som sti til og fra Favrholt. Handicaptilpasningen skal underordnes områdets natur. Den eksisterende sti og bro i den østlige del af området kan opretholdes.

5.4 Parkering

Det skal sikres, at der til enhver tid forefindes det nødvendige parkeringsareal til kunde- og gæsteparkering. Parkering skal anlægges på arealet angivet på kortbilag C.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1 Eksisterende ledninger

Der skal ved bygge- og anlægsarbejder tages hensyn til eventuelle eksisterende ledninger, herunder drænledninger.

6.2 Nye ledninger

Nye ledninger, herunder ledninger til elforsyning, vejbelysning, data- og telekommunikation, fællesantenneanlæg og lignende skal fremføres som jordkabler.

6.3 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal seperatkloakeres og tilkobles det eksisterende kloaksystem i lokalplanområdet, eller have en af kommunen godkendt plan for håndtering af spildevand.

Ny bebyggelse skal overholde Bygningsreglementets energibestemmelser.

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgas eller opføres som lavenergibyggeri.

6.4 Transformerstationer mv.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres transformerstationer, pumpestationer og lignende tekniske anlæg, til sikring af områdets forsyning.

§ 7 Bevaring

7.1 Fredning

Bygninger markeret med særlig signatur på kortbilag C er fredet, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. Bygningerne kan ikke ændres uden kulturarvsstyrelsens forudgående tilladelse.

7.2 Bygningsdetaljer

Sokkel, stentrappes, murflader, vinduer, døre, tage og andre bygningsdetaljer skal bevares, i traditionel udformning, i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik og i de oprindelige materialer.

Ingen bygningsændringer må finde sted, på de fredede bygninger, uden forudgående tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

7.3 Pigstensbelægninger

Pigstensbelægningerne, langs de fredede bygningers bygningsfløje, skal bevares.

7.4 Ombygning

Eksisterende bygninger må ikke nedrives, ombygges, ellers ændres uden Byrådets tilladelse, dog jf. §7.1. Som eksempler kan nævnes ændringer af tagmateriale, taghældning, tagafslutninger, farve, fjernelse af bygningsdetaljer, samt udskiftning af vinduer og dører. Der må ikke ske ændringer på de fredede bygninger uden forudgående tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

7.5 Genopførelse

Ved genopførelse efter brand eller anden ulykke skal bygninger genopføres i overensstemmelse med nuværende omfang og udtryk.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Placering

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de angivne byggefeltet angivet på kortbilag C, og skal etableres således, at indkikket fra nord til den fredede gårds nordfløj ikke hindres.

8.2 Højde

De følgende angivne bygningshøjder er uden eventuel kælderetage. Ny bebyggelse skal tilpasses den øvrige bebyggelse. Den maksimale bygningshøjde/kiphøjde, inden for byggefeltene 1,3 og 4 (kortbilag C), fastsættes til 2½ etager i maksimalt 12 meter. Efter Byrådets særlige godkendelse kan enkelte bygningsdele og tekniske installationer opføres med en større højde.

Bygningsmyndigheden fastsætter stuegulvskoter for de enkelte bygninger / bygningsafsnit. Se § 10.7.

8.3 Tekniske Anlæg

Der kan, med byrådets godkendelse, etableres de for lokalplanområdet nødvendige tekniske anlæg, inden for delområde 1.

Byggehøjden for transformatorstationer må ikke overstige 2,6 meter. Det bebyggede areal, må ikke overstige 10 m². Anlægget skal i udseende og placering være i harmoni med omgivelserne.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Helhedsvirkning

Ny bebyggelse skal med hensyn til proportioner og facadeudformning tilpasses, så der opnås en efter Byrådets opfattelse, arkitektonisk tilfredsstillende helhedsvirkning i området.

Ny bebyggelse skal opføres med respekt for de fredede bygninger og områdets karakteristiske landskab.

Ansøgning om byggetilladelse skal være ledsaget af en helhedsplan for delområdet, der blandt andet skal angive den arkitektoniske linje i bygningernes indbyrdes placering, ved udformning af facader, tagformer, belysning fra bebyggelsen og bebyggelsens farvevalg samt for områdets skiltning.

9.2 Tag

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, eller tagmaterialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

9.3 Facader

Ydervægge må opføres som teglstensmur eller trævæg. Facadeafsnit kan opføres i stål. Teglstensfacaden kan fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret. Bebyggelsens farvesætning skal tilpasses områdets eksisterende udtryk og farvesætning. Byggemyndigheden kan give dispensation til, at der anvendes kontrastfarver, hvis der skønnes at give en bedre helhedsvirkning.

9.4 Anlæg nord for de fredede bygninger

Inden for byggefelt 2, angivet på kortbilag C, skal terrænkoter og bygningsdele placeres under de fredede bygningers sokkelkote.

9.5 Tilgængelighed og tryghed

Bygningernes fysiske udformning skal følge den gældende lovgivning samt vejledninger for eksempel anvisninger/ regler i DS 105 „Udearealer for alle“, Vejdirektoratets "Handicapegnede veje" Bygningsreglementet samt Dansk Blindesamfunds "Tilgængelighed i detaljen".

Til alle enheder i bygningers stueetage, herunder flugtveje, skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

9.6 Skiltning

Skiltning må kun finde sted efter Byrådets forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Skiltningen skal respektere bygningens dimensioner, opdeling og ikke mindst bevaringsværdi.

Der kan skiltes diskret på bygningernes facader, og skiltningen skal primært orientere sig mod virksomhedens indgangsparti(er).

Skiltningen kan for eksempel ske ved montering af diskrete løse eller malede bogstaver. Gennemgående eller lange skiltebånd godkendes ikke. Opsætning af skilte, eller andre genstande, på de fredede bygninger, kræver forudgående tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. Skiltning eller reklamering ved billboards, bannere eller tilsvarende må ikke finde sted.

9.7 Flag

Der må ikke opsættes flaggrupper på ejendommen. Der må kun opsættes en flagstang på ejendommen, med en højde på maksimalt 12 meter. Byggemyndigheden kan dog herudover give dispensation, til at opsætte op til to flagstænger, hvis de anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande, (jf. naturbeskyttelseslovens §21).

9.8 Belysning

I de mørke timer af døgnet skal der anvendes gardiner for at mindske lyspåvirkninger, der kan være til gene for områdets dyreliv.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 § 3 - området

Vådområdet, angivet på kortbilag A, er omfattet af Naturbeskyttelsesloven §3. Der må derfor ikke foretages ændringer i søens, de beskyttede enge eller vandløbets tilstand.

Ny bebyggelse eller anden aktivitet må ikke forringe områdets tilstand. Arbejdet i anlægsfasen skal derfor afskærmes mod søområdet, der må kun etableres nødudgange i den nordlige tilbygning (byggefelt 2) ud mod søen og der må ikke placeres borde, bænke eller lignende opholdsarealer ved sø og på engarealer.

10.2 Ordnete forhold

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et, efter byrådets vurdering, ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes.

10.3 Beplantning

Beplantningsbælter må ikke anvendes til nogen form for udstilling, oplag, parkering eller skiltning. Syd og Øst for bygningerne, angivet på kortbilag C, må der ikke anbringes beplantning, hegn, høstakke og lignende højere end en meter over vejens kørebane. Beplantningsbæltet kan beplantes med

klippet græs eller bunddækkende buske som for eksempel bærmispel eller fjeldribs. Beplantningen skal vedligeholdes som beplantet plæne.

Øst for bygningerne kan byggemyndigheden dog give tilladelse til, at beplantning benyttes som fysisk og visuel afskærmning, i form af buske eller træer. Beplantningsbæltet skal i så fald beplantes med arealer af lave bunddækkende buske for eksempel bærmispel eller fjeldribs og med enkeltstående eller grupper af højtstammede træer, som for eksempel avnbøg eller eg. Beplantning skal vedligeholdes som levende hegn eller beplantet plæne.

Bøgetræerne (Bornholmsk bøg), angivet på kortbilag D, langs den sydlige adgangsvej skal bevares. Lindetræerne (småbladet lind), som er plantet midt på gårdspladsen ved brønden, skal bevares. Dog kan byggemyndigheden, hvis det af brandsikkerhedsmæssige hensyn skønnes nødvendigt, give dispensation til, at enkelte træer fældes.

Hvis de bevaringsværdige træer beskadiges, skal de genplantes samme sted med samme sort og i tilnærmelsesvist samme størrelse. I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal de bevaringsværdige beplantninger og deres rodsystemer beskyttes, med byggepladshegn.

Oplag, parkering, terrænregulering og lignende må ikke finde sted indenfor de bevaringsværdige træers drypzone.

10.4 Udendørs oplag

Udendørs oplag, herunder varegårde, må kun indrettes efter Byrådets forudgående særlige tilladelse. Eventuelt udendørs oplag, varegårde og lignende skal afskærmes ved beplantning eller tilsvarende afskærmning, der bidrager til et godt helhedsindtryk i området. Jf. §10.2.

10.5 Helhedsplan

I forbindelse med fremsendelse af ansøgning om byggetilladelse skal der til Byrådets godkendelse fremsendes en helhedsplan, der redegør for udformning og anlæg af ejendommens færdsels- og friarealer, herunder parkering, beplantning, belysning, naturpleje, terrænforhold og tilgængelighed.

10.6 Belysning

Vejbelysning på adgangsveje skal udgøres af parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter.

Stibelysning skal udgøres af pullertbelysning, dog skal lyspåvirkning begrænses i nærheden af søen. De enkelte bygninger kan belyses med parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter; dog kan arealer ved porte og døre belyses med belysningsarmaturer på væg.

Belysning af ubebyggede arealer, herunder adgangsveje, stier, parkeringspladser med flere skal afskærmes, så de ikke er til gene for omgivelserne, herunder blænding. Opsætning af belysning, eller andre installationer, på de fredede bygninger, kræver forudgående tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

Efter Byrådets godkendelse er det tilladt at benytte "effektbelysning", så som up-light belysning af træer og lysende kanter på bænke/plinte, lys nedfældet i belægning eller lys opsat på installation. De fredede bygninger må ikke "effektbelyses".

Belysningen skal fremgå af den i § 10.5. nævnte helhedsplan. Lysvirkningen fra kursuscentrets bygninger skal ligeledes indgå i helhedsplanen.

10.7 Terrænregulering

Ny bebyggelse skal placeres, så de i videst udstrækning følger det eksisterende terræn. Terrænregulering, udover 0,5 meter, må kun finde sted i henhold til reguleringsplan godkendt af bygningsmyndigheden. Terrænreguleringer skal fremgå af den i nævnte § 10.5 helhedsplan. Der må kun etableres støttemure ved adgange til kælderindgange.

10.8 Skiltning

Skiltning må kun finde sted efter Byrådets forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltningen skal respektere områdets naturværdi og kan opsættes ved stier og fugletårn.

Note: Det anbefales at skilte med adgang forbudt for hundeluftere samt motorkøretøjer i området, for at beskytte dyrelivet.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Godkendt helhedsplan

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den, for den enkelte ejendom godkendte, samlede helhedsplan i henhold til § 10.5.

11.2 Kloakering

Ny bebyggelse skal være kloakeret i overensstemmelse med Spildevandsplanen (separat kloakering).

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1 Indgreb i §3 - området

Indgreb eller ændringer i tilstanden af sø, vandløb og enge, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 må kun ske, i henhold til Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

12.2 Søbeskyttelseslinje

Opførelse af bebyggelse, inden for lokalplanens rammer, forudsætter, at der kan gives dispensation fra søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens §16 og §65 stk. 1.

12.3 Bræmmebestemmelse

Området er omfattet af vandløbslovens §69. Der må ikke dyrkes, jordbehandles, eller terrænreguleres, i en bræmme på 2 meter fra søens øverste kant. Der kan ikke dispenseres fra bræmmebestemmelsen.

12.4 Fredede bygninger

Ændringer af de fredede bygninger må kun finde sted med Kulturarvsstyrelsens forudgående tilladelse, jf. bygningsfredningsloven §10.

12.5. Spor af fortidsminder

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Skjulte fortidsminder, i form af bopladser, grave og lign., er beskyttet af Museumslovens kap. 8, § 27 stk. 2.

12.6 Støjniveau

Det er en forudsætning for byggetilladelse for ny boligbebyggelse, at det udendørs støjniveau kan overholde gældende grænser, der p.t. er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Støj i boligområder“. Grænsen er 55 dB(A) for mindst en af boligfacaderne og på primære udendørsarealer. Derudover skal Bygningsreglementets krav om et maksimalt indendørs støjniveau på 30 dB(A) overholdes. Der kan ikke gives byggetilladelse før en plan for, hvorledes byggeriet i anlægsfasen afskærmes mod søområdet, er godkendt af bygningsmyndigheden.

12.7 Helhedsplan

Der kan ikke gives byggetilladelse før delområdets hel-

hedsplan er godkendt af bygningsmyndigheden. jf. §10.5.

§ 13 Deklarationer

13.1 Aflysning af deklaration om beplantning

Deklaration om beplantning lyst 20. januar 1943 aflyses og erstattes af lokalplanens bestemmelse §10.3. Deklarationen vedrører beplantningen Syd og Øst for bygningerne, (angivet på kortbilag C) og indeholder bestemmelser om, at der ikke må anbringes beplantning, hegn, høstakke og lignende højere end en meter over vejens kørebane.

Bygherre har pligt til at sikre, at de til enhver tid gældende deklarationer respekteres.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd

Hillerød Byråd den 25. marts 2009.

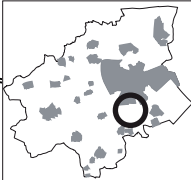
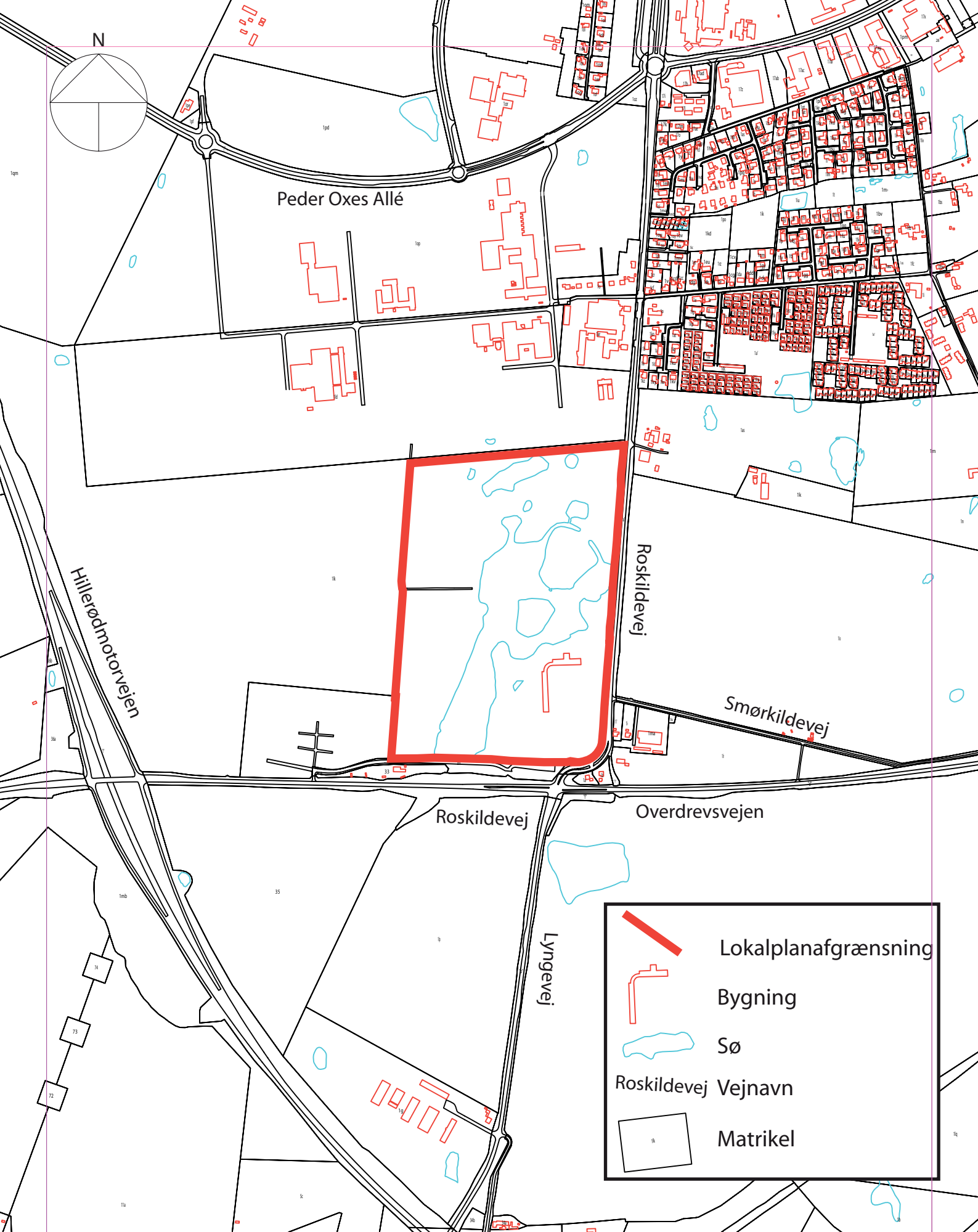


Kirsten Jensen
borgmester



Peter Zahlekjær
Kommunaldirektør





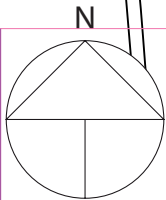
Kortbilag A, Afgrænsning af lokalplanområdet
 Lokalplan nr. 342 Favrholm kursus- og fritidscenter

Mål: 1:10000

Hillerød Kommune, Teknik

Den 26. september 2008





1bm
1bv
1cd

1ld

1lk

Roskildevej

Smørkildevej

Delområde 2


Delområde 1


1ma

33

1a

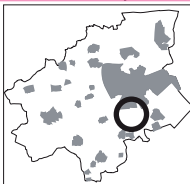
1bz

 Delområde

 Sø

Roskildevej

Overdrevsvejen



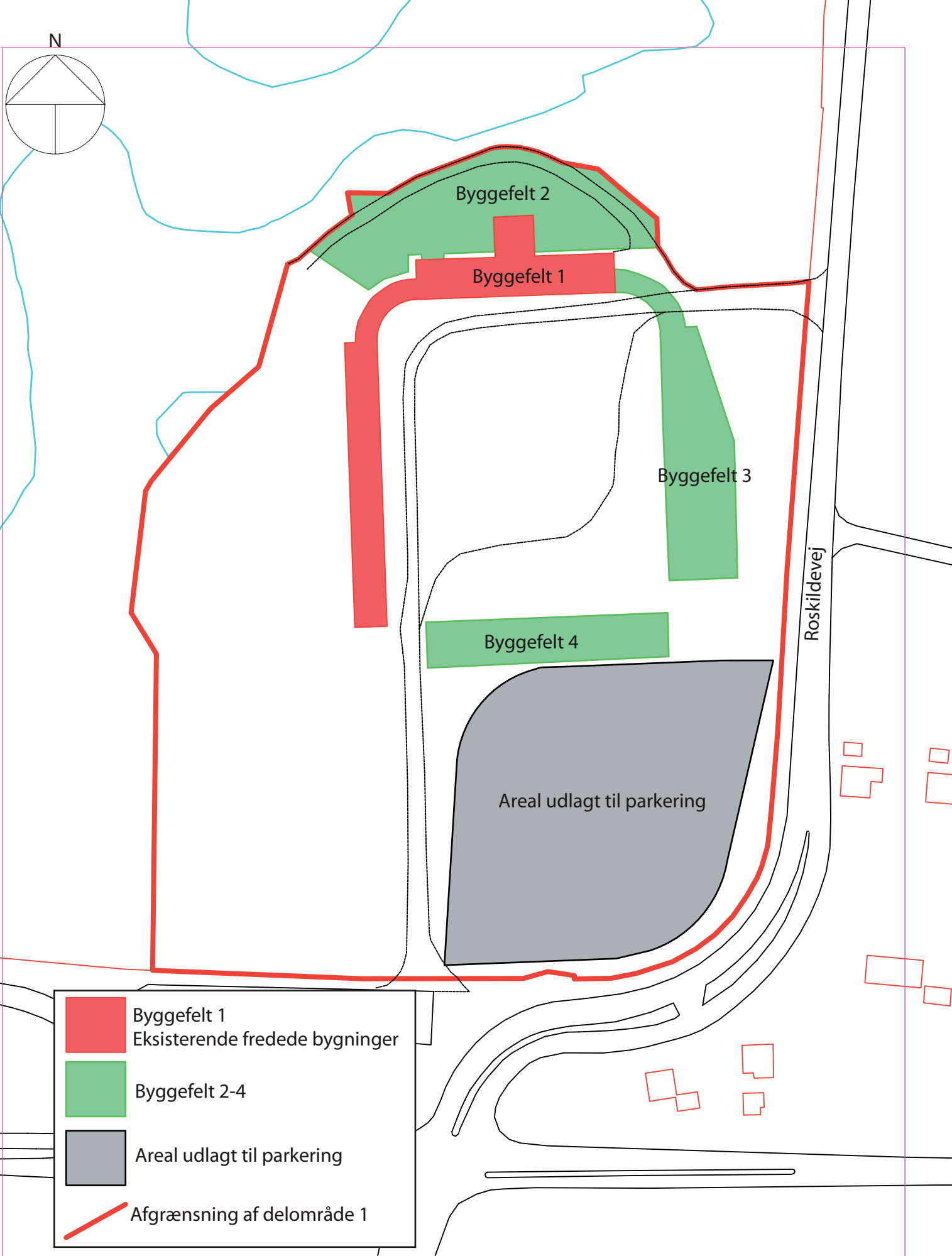
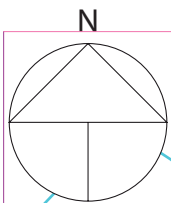
Kortbilag B, Delområder
Lokalplan nr. 342 Favrholm kursus- og fritidscenter





Hillerød Kommune, Teknik

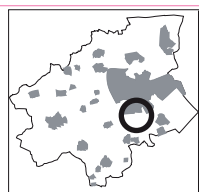
Mål: 1:4000

Den 15. oktober 2008





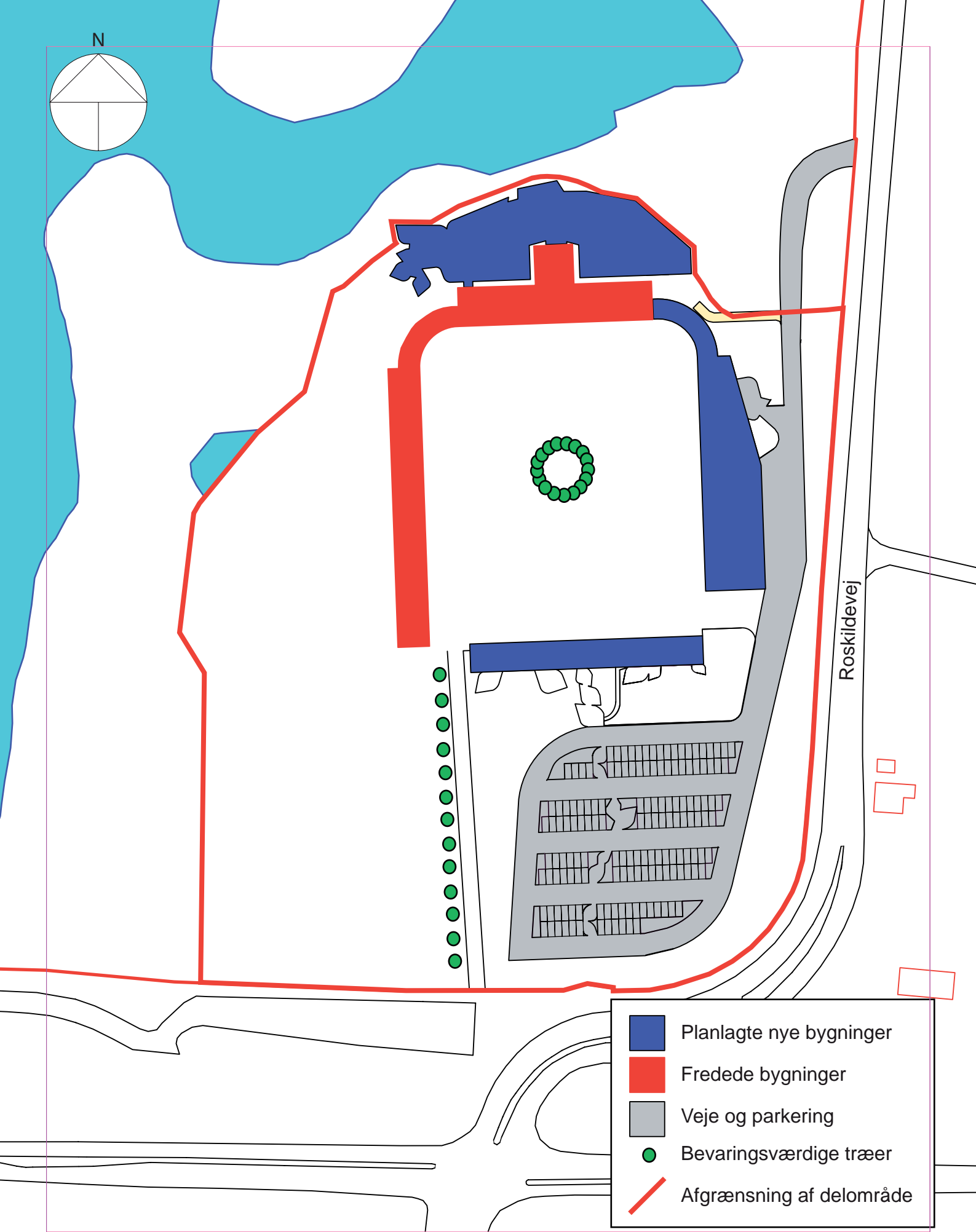
	Byggefelt 1 Eksisterende fredede bygninger
	Byggefelt 2-4
	Areal udlagt til parkering
	Afgrænsning af delområde 1



Kortbilag C, Byggefelter inden for delområde 1
Lokalplan nr. 342 Favrholm kursus- og fritidscenter
Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:1500
Dato 15. oktober





- Planlagte nye bygninger
- Fredede bygninger
- Veje og parkering
- Bevaringsværdige træer
- Afgrænsning af delområde



Kortbilag D, Illustrationsplan
 Lokalplan nr. 342 Faverholm kursus og fritidscenter
 Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:1500
 Dato 16. oktober 2008

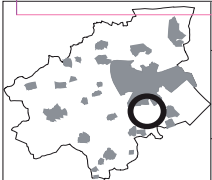




Dagillustration : Favrholt kursus- og fritidscenter set fra Nord-Øst



Natillustration : Favrholt kursus- og fritidscenter set fra Nord-Øst.



Bilag E: Lysvirkning
Lokalplan nr. 342 Favrholt kursus- og fritidscenter

Hillerød Kommune, Teknik

Dato 20. oktober 2008

