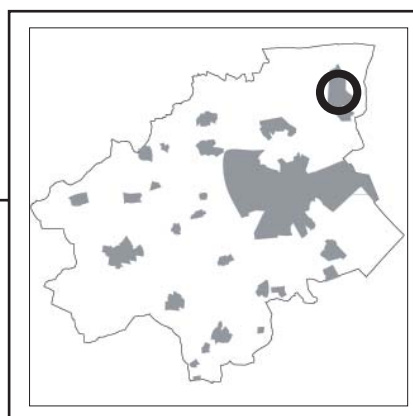




# Lokalplan nr. 380 for Nødebogård



**HILLERØD**  
KOMMUNE



2011

# Generel lokalplan information

## Hvad er en lokalplan?

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

## Formålet med lokalplanen er:

- At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- 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. Eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der var lovligt etableret ved lokalplanens vedtagelse, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at bebygge, udstykke eller ændre anvendelsen af sin grund.

## Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid udarbejde forslag til lokalplaner. Dette skal dog gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i Kommuneplanen. Er der modstrid mellem bestemmelserne i en lokalplan og Kommuneplanen, skal der vedtages et tillæg til den gældende Kommuneplan, som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem grundejerens ønsker 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, efter at naboer og andre berørte er blevet orienteret.

## Mål for kvalitet & service

- Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i Lov om Planlægning.
- Lokalplanen skal være let forståelig.
- Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- Borgere, der indsender et høringssvar i forbindelse med en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres høringssvar.
- Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle høringssvar.
- Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside ([www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)) samt på PlansystemDK ([www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk)).

## Rettigheder og pligter

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

# Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
<b>Redegørelse</b>	<b>8</b>
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Miljøvurdering	14
Lokalplanens idémæssige indhold	15
<b>Lokalplanen</b>	<b>16</b>
§ 1 Lokalplanens formål	16
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	16
§ 3 Områdets anvendelse	16
§ 4 Udstykninger	17
§ 5 Veje og Parkeringsforhold	17
§ 6 Ledningsanlæg	17
§ 7 Bevaring	17
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 10 Ubebyggede arealer	20
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 12 Bonusvirkning	21
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder	21
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	22
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	<b>24</b>
Kortbilag A - Lokalplanafgrænsning	
Kortbilag B - Delområder	
Kortbilag C - Naturbeskyttelsesinteresser	
Kortbilag D - Byggefelter, vejadgang m.m.	
Kortbilag E - Illustrationskitse	

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø.

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.  
DDOby/land©, Copyright COWI

# Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 380 for Nødebogård.

## Byrådsbehandling

### *Offentlig fremlæggelse*

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 4. januar 2011 til og med den 1. marts 2011. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 3 skriftlige hørings svar/høringsforslag til planforslaget.

### *Endelig godkendelse*

Byrådet har den 25. maj 2011 godkendt den endelig vedtagne lokalplan nr. 380, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring:

- I Redegørelsens afsnit "Forhold til anden planlægning" præciseres det, at kommuneplantillæg 11 udlægger et nyt rammeområde 12D5 og at bebyggelsesprocenten fastsættes til 10 for området under ét, da det er et samlet område, hvorpå Institutionen Nødebogård er beliggende.
- Der er tilføjet, at matr. nr. 5bi og 5c er omfattet af skovbyggelinje.
- Konsekvensvurderingen er præciseret af lokalplanens indvirkningen på flagermusbestanden i afsnittet "**Internationale beskyttelsesinteresser**".
- Det præciseres i afsnittet "**Internationale beskyttelsesinteresser**", at der inden for det biologiske interesseområde gerne *må opføres ny bebyggelse, som erstatning for den eksisterende bebyggelse inden for det biologiske interesseområde*".
- Der tilføjes et nyt delområde (nr. 3) for at fastlægge anvendelsen for de bebyggelser, der opføres/renoveres umiddelbart nord for hovedbygningen Nødebogård, til døgninstitution (undervisning). Dette delområde må ikke udstykkes yderligere.
- Ordet *lignende* ændres til *tilsvarende* for områdets anvendelse, således at lokalplanområdet i stedet kan anvendes til offentlige formål (døgninstitution, undervisning eller *tilsvarende* og de til området naturligt hørende boliger) samt boligformål.
- I formålsbestemmelsen slettes sætningen:  
"Bebyggelsen skal opføres i en energiklasse, der til enhver tid er et

trin bedre end den lovbundne ramme".

- I § 8 ændres og tilføjes:  
Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 10 % for området under ét.
- Der tilføjes, at Terrænregulering ikke må foretages indenfor områderne med bevaringsværdig natur samt indenfor det biologiske interesseområde.
- Bestemmelsen om lavenergi ændres, således at *ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.*

*(jf. BR10 svarende til energirammen for energiklasse 2015: (30 + 1000/A) kWh/m<sup>2</sup> pr. år, for boliger, hvor A er det opvarmede etageareal.)*

#### *Offentlig bekendtgørelse*

Den endelige lokalplan er blevet annonceret i Hillerød Posten, på kommunens hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) og på [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk). Personer, foreninger eller myndigheder, som har sendt høringsvar til planen, vil modtage Byrådets svar derpå.

## Lokalplanens udsendelse

Følgende er i overensstemmelse med Planloven oplyst om lokalplanens offentliggørelse:

- Ejere og lejere/brugere inden for 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.

## Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

#### *Sikring af lokalplanens formål*

Ifølge Planlovens § 17 må ejendomme, der er omfattet af et offentliggjort forslag til lokalplan, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

#### *Tilladelse før endelig vedtagelse*

Når fristen for fremsættelse af høringsvar er udløbet, det vil sige minimum 8 uger efter datoen for lokalplanforslagets offentliggørelse, kan

Byrådet give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med Kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v. (jf. Planlovens § 17 stk. 2).

*Gyldighedsperiode*

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i eet år efter forslagets offentliggørelse (jf. § 17 stk. 4).

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål

Området ejes af Region Hovedstaden, der driver en behandlingsinstitution for cirka 50 børn og unge med kontaktvanskeligheder, angsttilstande eller sindslidelser. Områdets bygningsmasse er nedslidt, ikke mindst fordi nogle af bygningerne blev opført som midlertidigt byggeri, der dog stadig står. Region Hovedstaden ønsker at renovere og udvide bygningsmassen, så den lever op til nutidige standarder.

Området ligger i landzone, og lokalplanområdet fastholdes i landzonen, da der er tale om et konkret projekt og ikke egentlig byudvikling. Lokalplanen udarbejdes for at sikre en sammenhængende planlægning af området og for at begrænse et ellers stort antal landzonesager.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende vest for Nødebo by, hvor området mod syd er afgrænset af Kildeportvej, mod vest Gribskov, mod nord marker og mod øst Bavnebjerg Gaard. Længere mod øst ligger parcelhusbebyggelsen i Nødebo by.

Lokalplanen omfatter matrikel nr. 5bi, 5c samt 5d Nødebo By, Nødebo. Området udgør 54.637 m<sup>2</sup>, og er ikke omfattet af tidligere lokalplaner eller byplanvedtægter. Ejendommen matrikel nr. 14c, der ligger på modsatte side af Kildeportvej, er ikke omfattet af lokalplanen.

På matrikel nr. 5d er der opført seks bygninger. Hovedhuset er Nødebogård, der er opført i 1884 og tegnet af arkitekt August Klein. Oprindeligt hed huset Bavnebjerg Gaard, men senere har stedet ændret navn til Nødebogård. Huset er omfattet af Hillerød Kommunes SAVE-registrering med bevaringsværdi 3, og er dermed bevaringsværdigt.

De resterende fem bygninger på matrikel nr. 5d er opført i perioden fra slutningen af 1960'erne og frem til slutningen af 1990'erne. Bygningerne rummer faciliteter som en svømmehal/gymnastiksal, en skole, bolig til institutionens børn og unge m.m. Der bor cirka 20 børn og unge på matrikel nr. 5d.

På Matrikel nr. 5c er der opført et mindre murstenshus (Egehuset). Huset er fra 1884, og er omfattet af Hillerød Kommunes SAVE-registrering med bevaringsværdi 5, og er dermed ikke bevaringsværdigt. 4-5 børn er i daginstitution i huset.

På matrikel nr. 5bi ligger et parcelhus (Pilehuset), der er opført i 1967. 5 børn er i døgninstitution i huset.

Yderligere cirka 20 børn og unge fra Gladsaxe og Birkerød er tilknyttet behandlingsinstitutionen på Nødebogård i forbindelse med skole-



gang.

Området grænser helt op til Gribskov og er omgivet af skovlignende beplantning heriblandt mange, gamle lindetræer. I den sydlige del af arealet er der en ung opvækst af blandt andet hassel. På den nordlige del står enkelte store asketræer, som kan være selvsåede. I den østlige del står flere store, gamle cypresser.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Landzonelokalplan

*Planlovens § 15, stk. 4 giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen udformer en landzonelokalplan, så den erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige, for at lokalplanen kan gennemføres.*

### Fingerplan 2007

Lokalplanområdet er beliggende i det øvrige hovedstadsområde, jævnfør Fingerplan 2007. Det øvrige hovedstadsområde er fastlagt som områderne uden for købstadsringen samt de dele af landområdet mellem byfingrene, som ligger uden for den fjerde grønne ring og ikke indgår i landområdet i det ydre storbyområde. I det øvrige hovedstadsområde skal den kommunale planlægning sikre, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Lokalplanen fastholdes i landzone og er ikke en del af byudviklingen. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

### Kommuneplan 2009

Sideløbende med forslag til lokalplan nr. 380 er der udarbejdet tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2009 for Hillerød Kommune, der udlægger et nyt rammeområde 12.D.5. Lokalplan nr. 380 kan først endeligt vedtages, når Kommuneplantillæg nr. 11 er endeligt vedtaget. Forinden udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2009 blev der foretaget en forhøring af planerne for området fra den 31. august 2010 til den 15. september 2010.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 10 for området under ét, da det er et samlet område, hvorpå institutionen Nødebogård er beliggende.

### Byøkologi og Ressourcer

Med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affald, vandforsyning og spildevandsrensning, er det Byrådets hensigt, at der ved nybyggeri så vidt muligt, søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget.

Byrådet opfordrer til at indtænke solfangere og solceller i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

### Parkering

Der skal udlægges parkering svarende til institutionens behov, herunder behovet for handicapparkeringspladser.

### Trafik

Vejadgangen til lokalplanområdet skal foregå fra syd fra de eksisterende vejadgang ved Kildeportvej.

### Tilgængelighed

Som udgangspunkt skal udearealerne udføres i overensstemmelse med DS 105 for at sikre tilgængelighed for alle.

### Bevaringsværdige bygninger mv.

Lokalplanområdet er omfattet af registreringen af bevaringsværdige bygninger i Hillerød (1999), den såkaldte SAVE-Registrering. Bygninger der er udpeget som bevaringsværdige, er registreret med en værdi fra 1-3.

Nødebogård (se billedet herunder), opført i 1884, har fået bevaringsværdi 3, og er dermed bevaringsværdig, jævnfør Kommuneplan 2009. Huset er opført i to etager med et bygningsareal på 537 m<sup>2</sup>.

### Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering. Det er besluttet, at tag- og overfladevand skal separeres i lokalplanområdet.

På grund af større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser til følge, skal der lægges et forsigtighedsprincip ind i lokalplaner med hensyn til placering af byggefelter og evt. fastsættelse af byggekoter for ny bebyggelse.

Da der her er tale om et allerede bebygget område, er der ikke foretaget en samlet risikovurdering i forhold til ekstremregn, men bygherre anbefales at få udarbejdet en risikovurdering forud for udarbejdelse af byggeansøgning med forslag til fastsættelse af stuegulvskote.

### Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Området ligger endvidere inden for kildepladszone/indvindingsopland.



*Her ses Nødebogård anno 2010. Den grå bygning til venstre i billedet er den eksisterende pedelbygning.*

Da anvendelsen af området fastholder den eksisterende anvendelse - behandlingsinstitution - vil en realisering af lokalplanen ikke være en trussel for grundvandet.

Byrådet henstiller til, at der ved vedligehold af ubebyggede arealer ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller lignende, der kan indebære en risiko for grundvandet.

### **Varmeplanlægning**

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasforsyning, der varetages af HMN Naturgas.

Opføres ny bebyggelse som lavenergibyggeri, har kommunen pligt til at dispensere fra lokalplanens tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### **Vandforsyning**

Vandforsyningen varetages af Nødebo vandværk.

### **Elforsyning**

El-stikledninger tilsluttes DONG's forsyningsnet.

### **Affaldshåndtering**

Der skal inden for lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

### **Forurening**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og er dermed ikke omfattet af områdeklassificeringen. Hillerød Kommune er ikke bekendt med forurening af området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal Hillerød Kommunen kontaktes.

### **Støjforhold**

Det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 - Støj fra veje).

Krav til det indendørs støjniveau er fastsat i Bygningsreglementet, og skal dokumenteres overholdt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

### **Museumsloven**

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

*Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen, som et område, der kan være lettere forurenet (områdeklassificeret). Hillerød Kommune har jf. lovens muligheder justeret omfanget af områdeklassificerede områder således, at det kun er dele af byzonen, der er områdeklassificeret og dermed forventes at være lettere forurenet. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside (link til <http://webkort.hillerod.dk/>).*

I den del af lokalplanområdet der grænser op til Gribskov, ligger et beskyttet jord- og stendige. Jævnfør Museumslovens § 29a må der ikke foretages ændringer i tilstanden af diget.

#### **Naturbeskyttelsesloven**

Der er en sø i den nordlige del af lokalplanområdet, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, der foreskriver, at der ikke må foretages ændringer af tilstanden i naturlige søer på mere end 100 m<sup>2</sup>.

#### **Fredskov**

Hele matrikel nr. 5d er omfattet af fredskovspligt. En realisering af lokalplanens bestemmelser for denne matrikel kræver derfor en forudgående dispensation fra skovloven. Beplantning på matrikel nr. 5d skal behandles efter bestemmelserne i skovloven.

#### **Naturbeskyttelseslovens § 17 - skovbyggelinje**

Gribskov afkaster en 300 meter skovbyggelinje. Da matr. nr. 5d er omfattet af fredskovspligt er det kun matriklerne nr. 5bi og 5c, der er omfattet af skovbyggelinjen, som det fremgår af kortbilag C. Placering af bebyggelse, campingvogne og lignende på matriklerne nr. 5bi og 5c forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17. Hillerød Kommune er myndighed.

#### **Beskyttelsesinteresser - landskabelige**

Hele lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009 udpeget som område med landskabelige værdier.

Området er omgivet af beplantning af skovkarakter. Der er således ikke umiddelbart indblik til lokalplanområdet fra Kildeportvej. Den inderste del af området er lysåben med græsarealer med enkelte træer, der giver området et parklignende udtryk.

Hovedbygningen Nødebogård indtager en central placering i landskabet, da den ligger højt i terrænet og da den er meget synlig, når man kører ind på området via Kildeportvej. En bøgehæk placeret i en halvcirkel foran Nødebogård er også med til at understrege Nødebogårds centrale status i landskabet.

#### **Beskyttelsesinteresser - biologiske**

Den vestlige og nordlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009 udpeget som område med biologiske værdier. Udpegningen er en bræmme, som udgør en bufferzone rundt om det biologiske kerneområde Gribskov.

De biologiske værdier knytter sig især til bevoksningen af store, gamle lindetræer, som giver området udpræget karakter af skov eller parkskov (selvom træerne er plantet). Tilstedeværelsen af flere arter af typiske skovbundsplanter vidner om nærheden til selve Gribskov og tyder på, at området har haft skovkarakter i lang tid.

Bevoksningen med gamle, grove træer udgør potentielle værdifulde levesteder for en lang række dyre- og plantearter og kan derfor rumme store biologiske værdier. Blandt andet kan gamle, grove lindetræer være vigtige levesteder for insekter og svampe, som er direkte knyttet til træerne som levesteder. Desuden vurderes det, at bevoksningen udgør et værdifuldt leve- og fødesøgningssted for en række fugle, som eksempelvis spurve, mejser, finker og spætter.

Områdets skovkarakter betyder, at arealet landskabeligt og biologisk udgør en overgang fra selve Gribskov til det delvist bebyggede åbne land på den østlige del af ejendommen og videre mod Nødebo.

I lokalplanen er det biologiske interesseområde friholdt for bebyggelse og anlæg, for ikke at ændre i levevilkårene for områdets planter og dyr.

### **Internationale beskyttelsesinteresser**

Natura2000 er et europæisk økologisk netværk af beskyttede naturområder, der skal bidrage til at øge biodiversiteten i EU. I overensstemmelse med EF-direktivet, er der udpeget habitatområder og fuglebeskyttelsesområder (Natura2000-område), der omfatter en række af kommunens biologisk set bedste naturområder med levesteder og arter af betydning i europæisk sammenhæng.

Lokalplanen ligger ikke i Natura2000-område, men grænser op til et sådant område i Gribskov. For planer der kan påvirke et Natura2000-område, skal der udarbejdes en konsekvensvurdering. Derfor skal det vurderes, om og hvordan planen kan påvirke Natura2000-området (se miljørapporten). Lokalplanområdet grænser mod vest op til habitatområde 117 Gribskov og Fuglebeskyttelsesområde 108 Gribskov. Jævnfør bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan kommunen ikke meddele tilladelse, dispensation eller godkendelse til projekter, der kan skade et internationalt naturbeskyttelsesområde.

I EF-habitatdirektivets bilag IVa er listet en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen af dyrene omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overvintringssteder m.m. Levestederne skal beskyttes, uanset om de ligger inde i eller uden for internationale naturbeskyttelsesområder eller andre beskyttede områder.

På baggrund af en besigtigelse vurderer kommunen, at de store lindetræer på ejendommen godt kan udgøre yngle- eller rasteområde for flagermus. Arealet hvor lindetræerne står grænser mod vest direkte op til Gribskov og kan betegnes som en park-agtig overgang fra selve skoven mod det delvist bebyggede åbne land mod øst. Med sit store skovdækkede areal rummer Gribskov et rigt udbud af yngle- eller rasteområder for flagermus.

I forbindelse med opførelse af en ny bygning, vil det være nødvendigt

at fælde 5-6 store, gamle lindetræer. På baggrund af nærheden til Gribskov vurderes det, at fældning af de 5 – 6 lindetræer vil være af underordnet betydning forhold til det samlede udbud af levesteder i området og dermed for bestanden af flagermus i området.

For at undgå drab på individer af flagermus ved nedtagning af træerne, må fældning ikke forekomme i flagermusenes yngleperiode eller under dyrenes vinterdvale. I praksis betyder det, at fældning kun må foregå fra den 1. til den 20. maj eller i (hele) september måned.

På baggrund af ovenstående vurderer kommunen, at fældning af de 5 – 6 lindetræer (inden for den angivne periode) ikke vil medføre nogen negativ effekt på flagermusbestanden i området, på kort eller på lang sigt. Kommunen vurderer således, at vedtagelsen af lokalplan nr. 380 ikke vil være i strid med EF habitatdirektivet.

Ifølge bestemmelserne i lokalplanen er det inden for det biologiske interesseområde ikke tilladt at bygge eller ændre i områdets tilstand, dog må der opføres ny bebyggelse, som erstatning for den eksisterende bebyggelse inden for det biologiske interesseområde. Dette skaber en bufferzone mellem Natura2000-området og byggeprojekter på Nødebogård.

### **Miljøvurdering**

Hillerød Kommune har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, § 4, stk. 2 og bilag 2. På baggrund af screeningen er det vurderet, at lokalplanen er omfattet af lovens krav om miljøvurdering. Selvom lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, skal der derfor, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 gennemføres en miljøvurdering af lokalplan nr. 380.

Miljøvurderingen, miljørapporten, offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget i en periode på mindst 8 uger jf. Miljøvurderingslovens § 8.

### **Miljørapport**

I henhold til § 7, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes et ikke teknisk resumé af miljørapporten.

Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet i området. Der gives mulighed for at opføre en ny bygning. Denne placeres uden for det biologiske interesseområde, for ikke at påvirke miljøet i dette område, og for at holde en afstand mellem det bebyggede miljø og Natura2000-området. Derudover tillader planen udvidelse af de eksisterende bygninger, men da der her er tale om allerede eksisterende bygninger med begrænsede mulighed for udbygning, vurderes det ikke at få en væsentlig påvirkning af miljøet.

Det vurderes, at projektet ved Nødebogård samlet kan gennemføres uden at medføre betydelige konsekvenser for de arter og naturtyper,

der indgår i udpegningsgrundlaget for Natura2000-området og i habitatdirektivets bilag IV. Projektet vurderes således ikke at være i strid med intentionerne i fuglebeskyttelses- og habitatdirektiverne.

I forhold til bygningsmassen vurderes planen samlet set at bidrage positivt til området. En renovering vil tilføre området et mere sammenhængende udtryk, der vil højne kvaliteten af det bebyggede miljø. Samtidig vil en bevaring af hovedhuset Nødebogård gøre det muligt at føre det tilbage til den oprindelige konstruktion og dermed forstærke den historie, der er knyttet til området. Endelig vurderes en renovering og udvidelse af bygningsmassen at forbedre de fysiske rammer for institutionens brugere.

### Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 5½ hektar, der allerede fungerer som behandlingsinstitution for børn og unge med kontaktvanskeligheder, angsttilstande eller sindslidelser. Området er beliggende i landzonen mellem Gribskov og Nødebo by.

Lokalplanen fastholdes i landzonen, da der ikke skal være mulighed for decideret byudvikling. Institutionsbygningerne kræver en række ombygninger, hvilket gør det mere fordelagtigt at regulere området gennem en lokalplan fremfor en række landzonetilladelser.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at sikre udvidelsesmuligheder for døgninstitutionen på en måde, der respekterer naturbeskyttelsesinteresserne i området.

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder. Delområde 1 anvendes til døgninstitution (døgninstitution, undervisning eller **tilsvarende** og de til området naturligt hørende boliger). Delområde 2 (matrikel nr. 5c og 5bi) anvendes til samme offentlige formål som delområde 1, men kan derudover også anvendes til boligformål. Delområde 3 anvendes til døgninstitution (undervisning).

Delområde 1 og 3 må ikke udstykkes yderligere. Delområde 2, matrikel nr. 5c og 5bi, kan hver for sig udstykkes til boligformål. I den forbindelse aflyses deklARATIONEN der bestemmer, at matrikel nr. 5d, 5c, 5bi og 14c skal bevares som en samlet ejendom. Påtaleretten tilfalder Byrådet.



*Her ses en af bygningerne inden for lokalplanområdet. Bygningen fungerer som skole for institutionens børn og unge.*

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

---

Lokalplanens formål er:

- at fastholde lokalplanområdet i landzone,
- fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål (døgninstitution, undervisning eller tilsvarende og de til området naturligt hørende boliger) samt boligformål,
- at fastsætte hovedbygningens (Nødebogårds) facade og hovedudformning som bevaringsværdig,
- at sikre, at om- og udbygning sker med respekt for naturbeskyttelsesinteresser i området,
- at sikre, at ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

---

### 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matrikel nr. 5c, 5d og 5bi, Nødebo By, Nødebo.

### 2.2.

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

## § 3 Områdets anvendelse

---

### 3.1

Lokalplanområdets delområde 1 må benyttes til offentlige formål (døgninstitution, undervisning eller tilsvarende og de til området naturligt hørende boliger). Se kortbilag B.

Lokalplanens delområde 2 må benyttes til offentlige formål (døgninstitution, undervisning eller tilsvarende og de til området naturligt hørende boliger) samt boligformål. Se kortbilag B.

Lokalplanens delområde 3 må benyttes til døgninstitution, undervisning eller tilsvarende.



## § 4 Udstykninger

---

### 4.1 Udstykning

Delområde 1 og 3 må ikke udstykkes yderligere. Delområde 2, matrikel nr. 5c og 5bi, kan hver for sig udstykkes til boligformål.

## § 5 Veje og Parkeringsforhold

---

### 5.1 Veje

Vejadgangen til delområde 1 og 3 skal ske fra den eksisterende vejadgang ved Kildeportvej som vist på kortbilag D.

### 5.2 Befæstelse

Befæstede arealer på adgangsveje i delområde 1 skal etableres med en permeabel belægning, som muliggør nedsvivning af regnvand, f.eks. grus, græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

Parkeringspladsen i delområde 1 skal græsarmeres. Dog anlægges handicapparkeringspladser med anden belægning.

### 5.3 Parkering

Der skal udlægges parkering svarende til institutionens behov, herunder behovet for handicapparkeringspladser.

*Belysning:*

*Da lokalplanområdet er beliggende i landzone og i tilknytning til væsentlige naturområder, bør belysning af udearealer, veje, stier m.m. tage hensyn hertil. Belysning bør begrænses mest mulig og eventuel belysning bør være nedadrettet pullertbelysning.*

## § 6 Ledningsanlæg

---

### 6.1

Alle ledninger, herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler.

### 6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

### 6.3 Afledning af regnvand

Afledning af regnvand fra tage og vejarealer skal nedsives på egen grund.

## § 7 Bevaring

---

### 7.1 Bevaringsværdig bygningstræk

Ved bebyggelse, der på kortbilag D er vist som bevaringsværdig bebyggelse, må der ikke foretages ændringer i bygningernes hovedudformning (husdybder, facadehøjder og taghældninger).

Facademateriale, tagmateriale, murborter/murdetaljer, tagafslutnin-

*De bevaringsværdige bygninger er bygninger der i SAVE-registreringen har fået værdier fra 1 til 4, og som i sig selv, eller i den bygningsmæssige sammenhæng, er vurderet som bevaringsværdige. Se afsnit om bevaring i redegørelsen.*

*Her ses et billede af Nødebogård set fra haven. Billedet er taget cirka 1920 og viser, at huset oprindeligt blev opført uden den overdækkede balkon.*

ger, tagrender- og nedløb, skorstene og inddækninger, dør- og vinduespartier, vinduesopsprosnings, og andre bygningsdetaljer skal bevares i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik.

Reparationer og gennembrydninger skal udføres så overgangene bliver så lidt synlige som mulige.

Den overdækkede balkon på bagsiden af den bevaringsværdige bygning og de to piller, der bærer denne, er ikke omfattet af bevaring, og må derfor godt fjernes.

### **7.2 Tilføjelser af tagvinduer på bevaringsværdig bebyggelse**

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og/eller i forhold til bygningens fagopdeling og udformes som enkeltsiddende tagvinduer, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.

### **7.3 Genopførelse efter ulykke**

I tilfælde af at den bevaringsværdige bygning tillades nedrevet, eller må nedrives som følge af brand eller anden ulykke, kan der etableres en ny bygning i samme omfang som den forrige og ifølge lokalplanens øvrige bestemmelser.

Ved eventuel ansøgning om tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bebyggelse, skal der jf. Museumslovens bestemmelser gennemføres en offentlig høring.

### **7.4 Bevaringsværdig beplantning**

Beplantning der på kortbilag C er vist som bevaringsværdig, må ikke fældes, eller på anden måde forsætlig beskadiges. Ved sygdom og ælde kan træerne/trægruppen/beplantningen tillades erstattet af nye eller lignende træer.

Inden for den bevaringsværdige beplantning (se kortbilag C), må der ikke etableres byggeplads, kørevej, parkering og/eller oplagsplads under selve byggefasen. Beplantningsbæltet på matrikel nr. 5bi skal være 3,5 meter bredt.



Matrikel nr. 5d er endvidere omfattet af fredskovspligt, og den del af beplantningen der ikke er bevaringsværdig, skal behandles efter skovlovens bestemmelser.

Dog må der kun fældes store, gamle træer i perioden fra den 1. til den 20. maj eller i (hele) september måned, da der ikke må fældes træer i flagermusenes yngleperiode og i dyrenes vinterdvale.

## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

---

### 8.1 Beggefelter

Ny bebyggelse i delområde 1 og 3 skal opføres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag D.

### 8.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 % for området under ét.

### 8.3 Generelt

Det skal tilstræbes at bygningerne tilpasses terrænet, og at der foretages så få terrænreguleringer som muligt.

### 8.4 Etager

Bygninger i delområde 1 og 3 må maksimalt opføres i 1 etage. Dog er det tilladt at opføre hovedbygningen Nødebogård i 2 etager i tilfælde af genopbygning, jf. § 7.3.

### 8.5 Byggelinjer

Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg i en afstand mindre end 10 meter fra vejens (Kildeportvej) midterlinje.

## § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

---

### 9.1 Generelt

Ny bebyggelse i delområde 1 og 3 skal fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

Der må ikke bruges surrogatmaterialer, det vil sige materialer, der skal forestille at ligne andre materialer - eksempelvis metalplader præget så det skal ligne tegl.

### 9.2 Facader

Facader i delområde 1 og 3 skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures eller kalkes, eller opføres i træ. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eksempelvis træ og glas.

### 9.3 Tagmaterialer

Tagbeklædningen i delområde 1 og 3 skal udføres med lertegl, af tagpap på trekantlister, skifer, matte umalede metalplader eller andre

*Bebyggelse:*

*Bilag E illustrerer, hvordan området kan bebygges inden for de i delområde 1 angivne byggefelter.*

*Note:*

*Bestemmelsen skal sikre, at der er en sammenhæng mellem bygningernes udtryk.*

**Note:**

*Kommunen ser gerne miljørigtig varme- og elproduktion hos de enkelte husstande. Derfor vil ansøgninger om f.eks. solfangeranlæg, solceller, jordvarme og - hvis forholdene tillader det, husstands vindmøller på maks. 25 meter blive behandlet positivt.*

**Niveaufri adgang:**

*Til alle enheder (boliger, kontorer, fælleslokaler m.v.) i bygnings stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.*

tagmaterialer, der er i overensstemmelse med bygningens arkitektur. Reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

**9.4 Farver**

Facader i delområde 1 og 3 må kun opføres i koksgrå, sort og mørkerød eller andre jordfarver. Vinduer og døre må males i andre farver.

**9.5 Solfangere**

Solfangere og andre miljøtekniske anlæg skal i delområde 1 og 3 integreres i arkitekturen.

I forbindelse med byggesagsbehandling kan Hillerød Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

**9.6 Vinduer**

I delområde 1 og 3 skal vinduesrammer og karme udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

**9.7 Skilte**

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog er det tilladt at opstille et skilt ved indkørslen til institutionen (ved Kildeportvej), der oplyser om institutionens navn og adresse.

## § 10 Ubebyggede arealer

---

**10.1 Tilgængelighed**

For at sikre god tilgængelighed for alle, skal alle adgangs-, opholds- og færdselsarealer i delområde 1 og 3 udformes i overensstemmelse med kravene i DS 105 "udearealer for alle" eller i tilsvarende senere retningslinjer.

**10.2 Terrænregulering**

Terrænregulering må ikke foretages indenfor områderne med bevarelsesværdig natur samt indenfor det biologiske interesseområde, se kortbilag C.

Terrænreguleringer må maks. være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn for at undgå planerede og/eller terrasserede områder.

**10.3 Renovation**

Ved projektering for delområde 1 og 3 skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

#### 10.4 Faste hegn

Der må ikke opføres faste hegn inden for delområde 1 og 3. Afskærmning af terrasser m.m. skal opføres som levende hegn som en del af områdets grønne struktur.

#### 10.5 Oplag

Udendørs oplag, herunder større både (kølbåde), camping- og skurvogne, store trailere og uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted inden for delområde 1 og 3.

### § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

---

#### 11.1 Lavenergi

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

(jf. BR10 svarende til energirammen for energiklasse 2015:  $(30 + 1000/A)$  kWh/m<sup>2</sup> pr. år, for boliger, hvor A er det opvarmede etageareal.)

#### 11.2 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger.

#### 11.3 Spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter Hillerød Kommunens anvisninger.

### § 12 Bonusvirkning

---

#### 12.1

Anvendelse, udstykning og bebyggelse af delområde 1, 2 og 3 efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

### § 13 Tilladelser fra andre myndigheder

---

#### 13.1 Museumsloven

Hvis der inden for lokalplanområdet er, eller afdækkes jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven. Ved fund af spor af fortidsminder skal museet straks tilkaldes.

Ændringer i tilstanden af jord- og stendiger, omfattet af Museumslovens kapitel 8a, må kun ske efter forudgående dispensation fra Museumsloven. Der søges om dispensation hos Hillerød Kommune.

### 13.2 Skovloven

Hele matrikel nr. 5d er registreret som fredskov. Det kræver en dispensation fra skovloven at realisere lokalplanens bestemmelser inden for denne matrikel. Der skal søges om dispensation hos Skov- og Naturstyrelsen.

### 13.3 Naturbeskyttelsesloven

Der må ikke foretages ændringer af § 3-søen uden en forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Matriklerne 5bi og 5c er omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skovbyggelinje. Realisering af lokalplanens bestemmelser inden for disse matrikler kræver en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17.

Der ansøges om dispensation hos Hillerød Kommune.

### 13.4 Jordforureningsloven

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal Hillerød Kommune kontaktes.

## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

---

### 14.1

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

### 14.2

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.

### 14.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke strider mod principperne i planen og 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.

### 14.4

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.

#### **14.5**

Hvis Byrådet med hjemmel i bevaringsbestemmelserne afslår at give tilladelse til nedrivningen af en bygning, kan ejerne i henhold til Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentlig misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgrad for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Overtagelsespligten kan kun få virkning ved et afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning, men ikke ved afslag på en ansøgning om tilladelse til ombygning eller ændring af bygningen.

#### **14.6**

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.

#### **14.7**

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

## Vedtagelsespåtegning

---

Således endeligt vedtaget af Hillerød Byråd

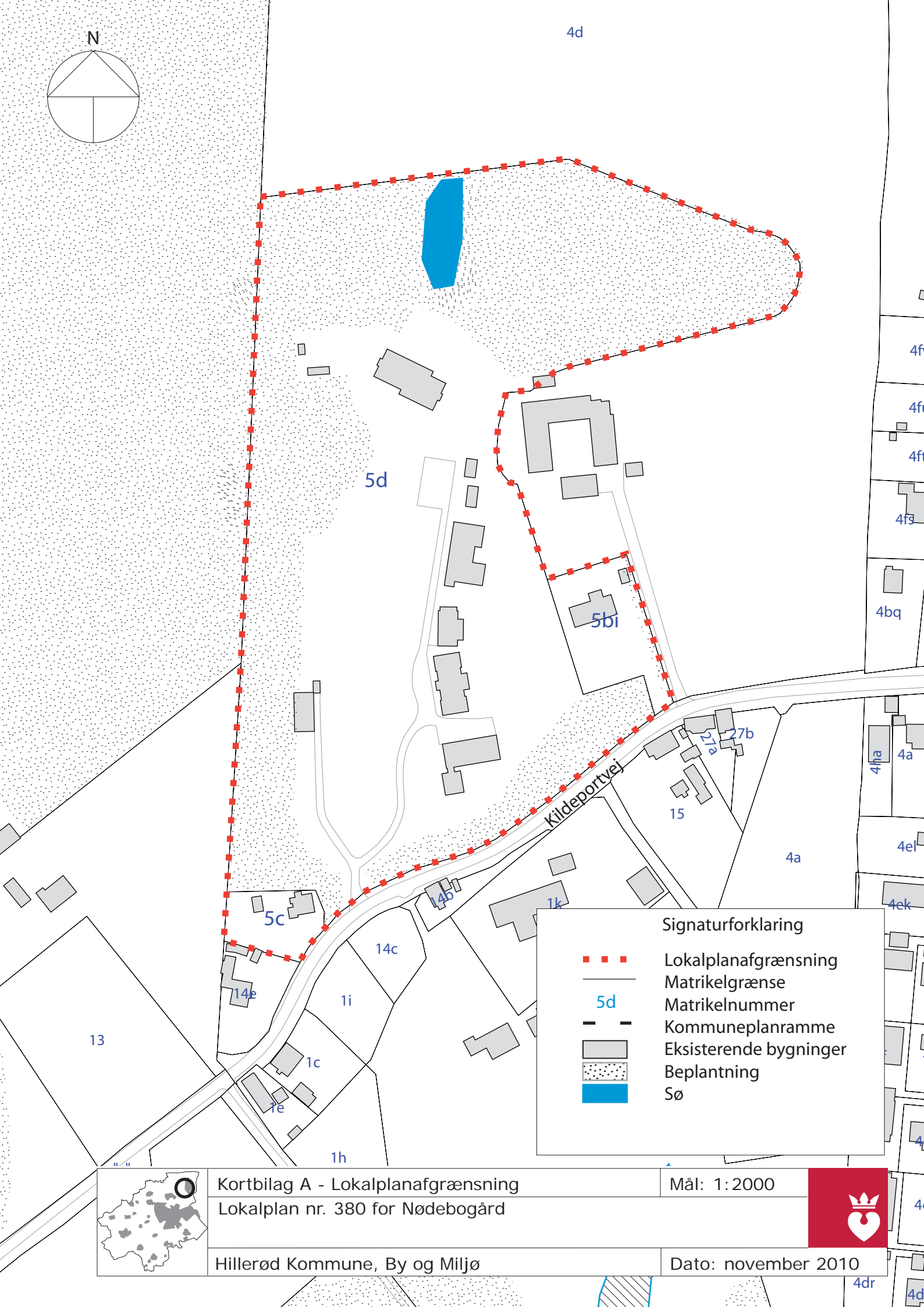
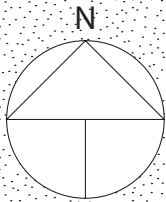
Hillerød Byråd den 25. maj 2011

Kirsten Jensen  
borgmester

/

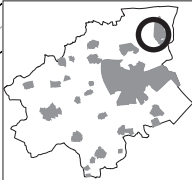
Erik Nygreen  
kommunaldirektør





**Signaturforklaring**

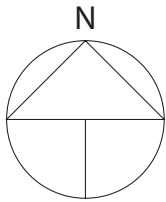
- Localplanafgrænsning
- Matrikelgrænse
- Matrikelnummer
- Kommuneplanramme
- Eksisterende bygninger
- Beplantning
- Sø



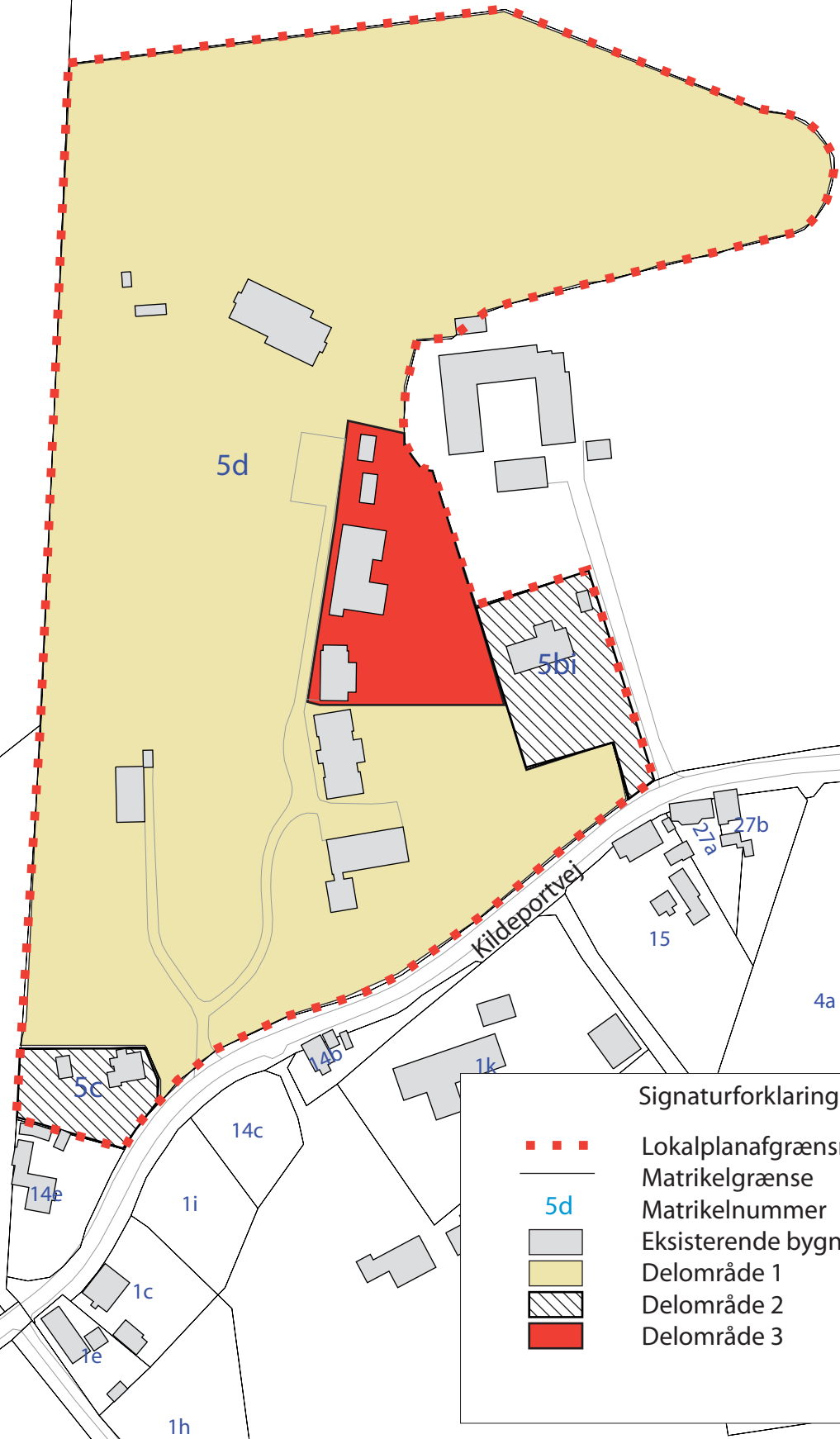
Kortbilag A - Lokalplanafgrænsning  
Lokalplan nr. 380 for Nødebogård  
Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:2000  
Dato: november 2010



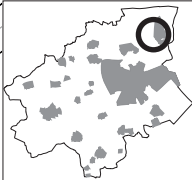


4d



**Signaturforklaring**

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænse
- 5d Matrikelnummer
- Eksisterende bygninger
- Delområde 1
- ▨ Delområde 2
- Delområde 3



Kortbilag B - Delområder  
Lokalplan nr. 380 for Nødebogård

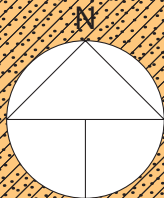
Mål: 1:2000



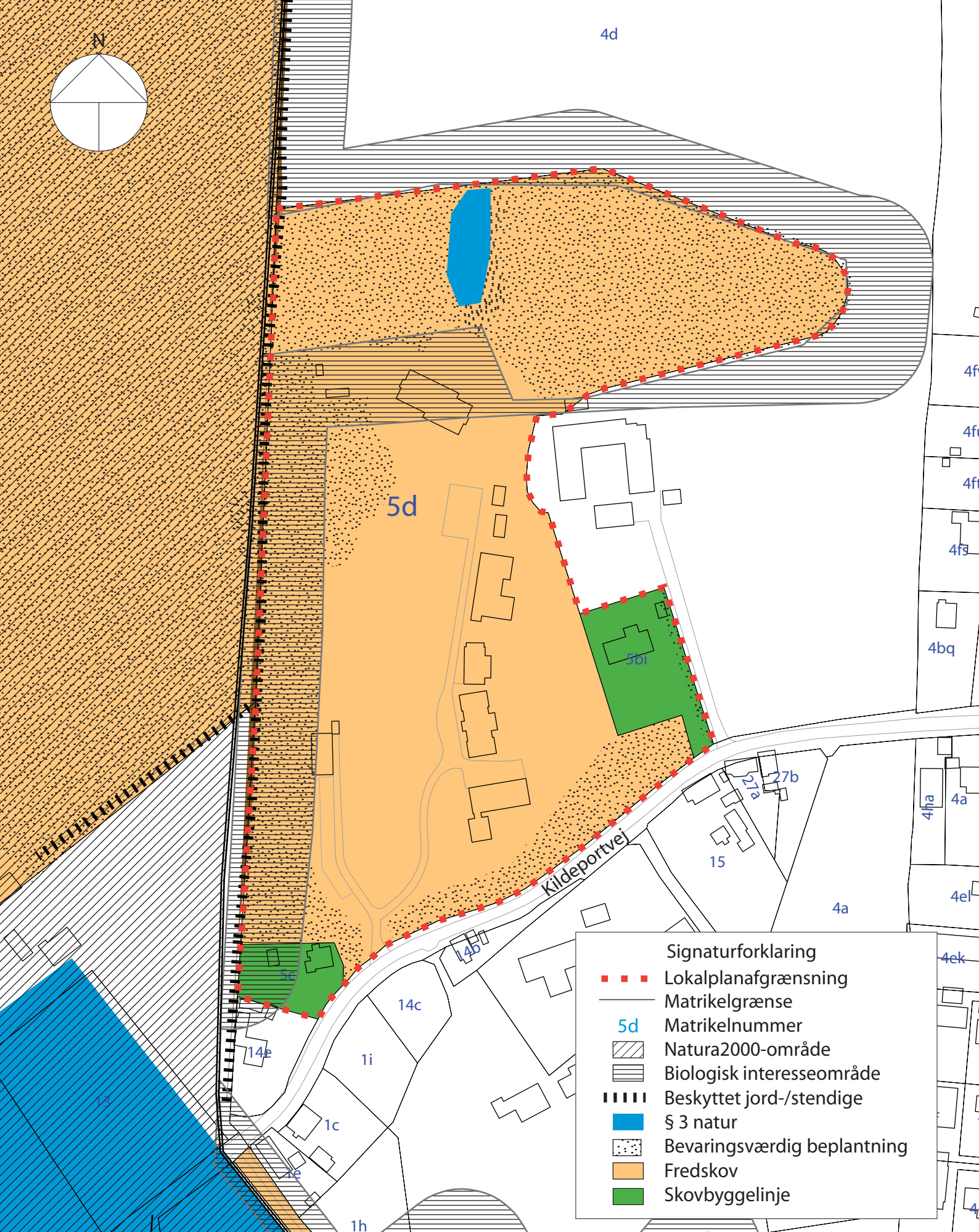
Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: marts 2011

4dr



4d



**Signaturforklaring**

- ■ ■ ■ Lokalplanafgrensning
- Matrikelgrænse
- 5d Matrikelnummer
- ▨ Natura2000-område
- ▧ Biologisk interesseområde
- ▩ Beskyttet jord-/stendige
- § 3 natur
- ▤ Bevaringsværdig beplantning
- Fredskov
- Skovbyggelinje



Kortbilag C - Naturbeskyttelsesinteresser  
Lokalplan nr. 380 for Nødebogård

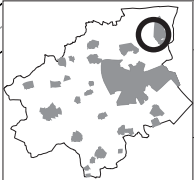
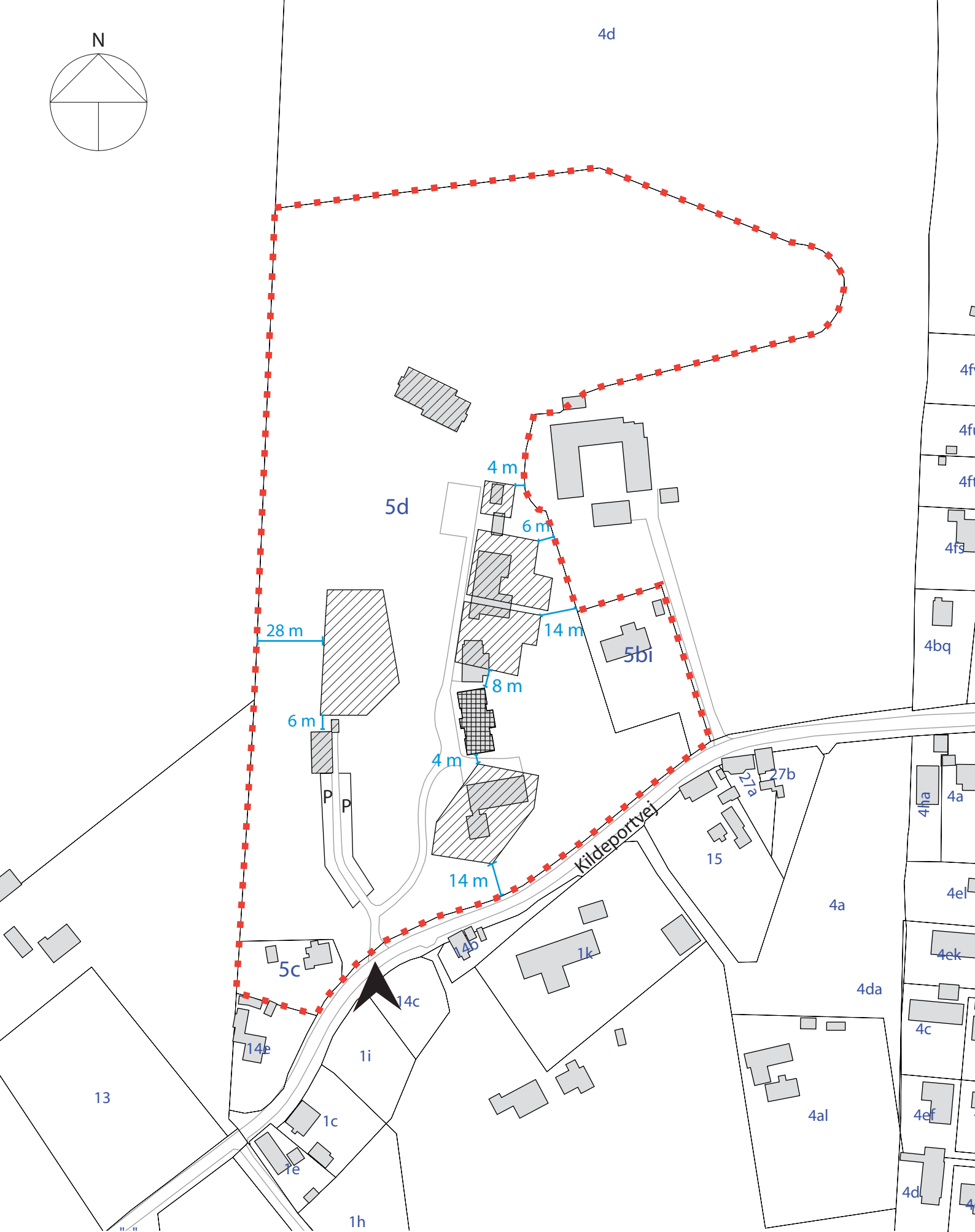
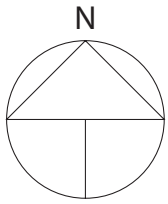
Mål: 1:2000



Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: marts 2011

4dr



Kortbilag D - Byggefelter, vejadgang m.m.  
Lokalplan nr. 380 for Nødebogård

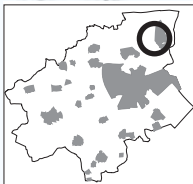
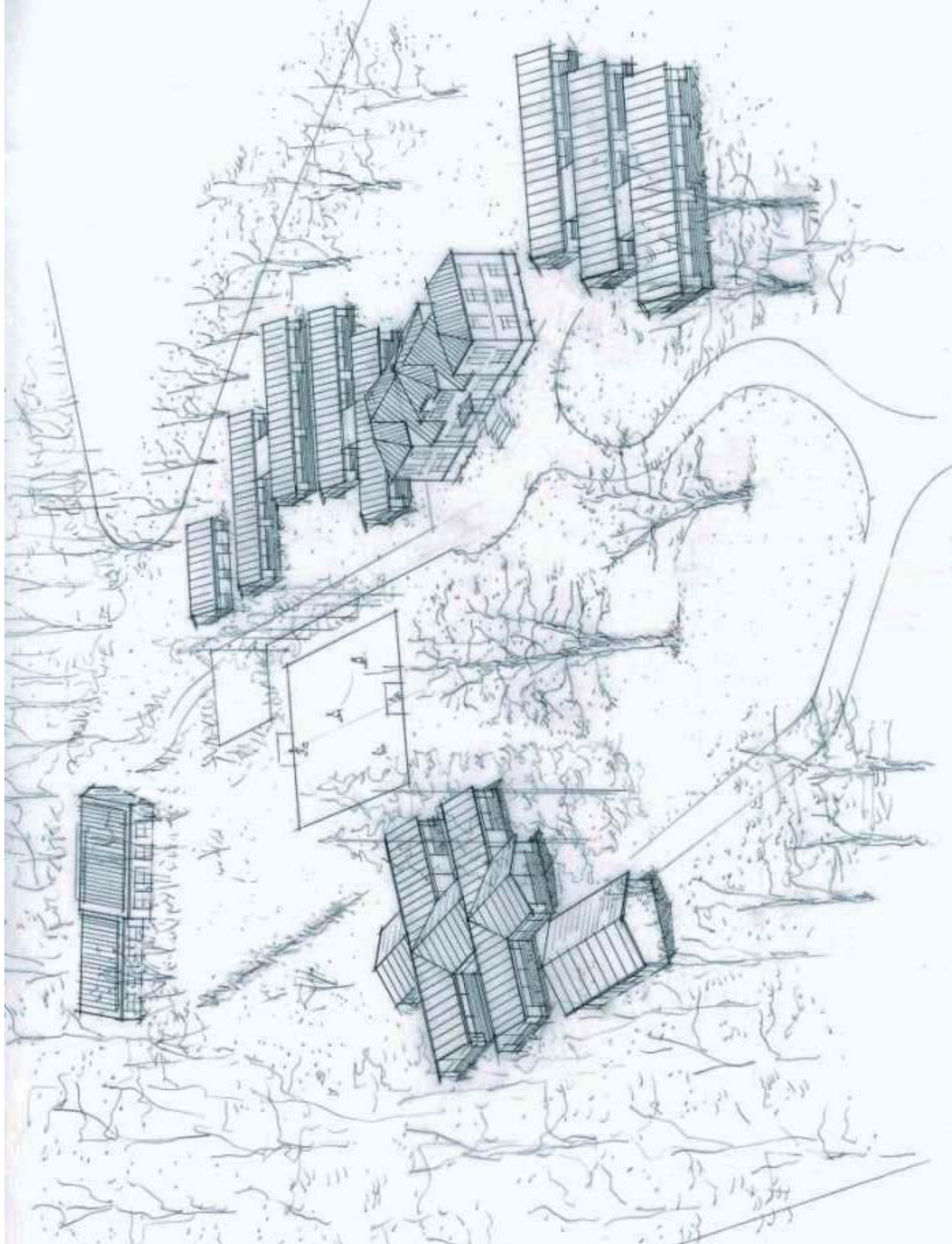
Mål: 1:2000



Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: november 2010

4dr



Kortbilag E - Illustrationsskitse  
Udarbejdet af Tegnestuen Møllen ApS

Ikke målfast

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: november 2010

