



LANDZONETILLADELSE

Til etablering af et "formidlings- og udstillingslokale" i lejlighed nr. 16, i *fadeburslængen* på Frederiksborg Slot 9, 3400 Hillerød, beliggende på matr.nr.: 5a, af Hillerødsholm, Hillerød Jorder.

Afgørelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse iht. planlovens § 35, stk. 1, til at ændre anvendelsen af ovennævnte lejlighed 16 til "formidlings- og udstillingslokale" i lejlighed 16 af *fadeburslængen*, beliggende Frederiksborg Slot nr. 9, 3400 Hillerød.

Landzonetilladelse er påkrævet efter planlovens §35, stk. 1, idet der er tale om anvendelsesændring af bygning i landzone, og idet den ønskede anvendelse ikke er i overensstemmelse med undtagelsesbestemmelserne i planlovens §§ 36-38.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget den 18.03.2025, med supplerende oplysninger modtaget til sagen senest d. 31. oktober, 2025.

Landzonetilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Det er en forudsætning for udnyttelse af denne landzonetilladelse, at følgende vilkår overholdes:

1. Virksomheden må ikke kunne anvendes eller fremstå som en café, restauration eller lignende virksomhed, men skal i fremtoning fremstå som "formidlings- og udstillingslokale".
2. Der må ikke produceres madvarer i lokalerne eller ske nogen form for udendørs oplag af produkter til virksomheden.
3. Lokalerne må ikke anvendes til indtagelse af varer købt på stedet, idet der kun tillades kaffe "to-go" samt et mindre sortiment af supplerende "to-go"-produkter, som ikke må nydes i lokalerne, men skal fortæres andetsteds.
4. Der må ikke etableres nogen form for skiltning, der er synlig udefra uden forudgående og særskilt tilladelse hertil fra Fredningsmyndigheden.
5. Der må ikke monteres eller opsættes nogen form for udendørs affaldsbeholdere i relation til det ansøgte.

By og Miljø

20. februar 2026

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Tlf. 72322111
jepwi@hillerod.dk
www.hillerod.dk

Sag S2025-345

6. Der må ikke etableres siddepladser med borde til anvendelse for forplejning. Der kan dog opsættes bænke langs vægge til ophold for besøgende til udstillingen, for f.eks. mindre skoleklasser og lign, som vist på plantegningen på forrige side.
7. Bygningens fremtoning må ikke ændres fysisk eller visuelt, med mindre, der først kan opnås særskilte tilladelser hertil fra fredningsmyndigheden og fra kommunen.
8. Der må ikke etableres udendørs belysning af/på facaden, i relation til det ansøgte formidlings- og udstillingslokale.
9. Der må ikke ændres på terræn eller belægning foran det ansøgte formidlings- og udstillingslokale, og der må ikke etableres permanente ramper eller lign. ift. niveauspring.

Klagefrist og retsvirkninger

Afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1, må ikke udnyttes før udløbet af klagefristen, og hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er behandlet hos Planklagenævnet, medmindre Planklagenævnet beslutter noget andet.

Tinglysning

Ansøger skal tinglyse hele landzonetilladelsens tekst og bilag via Det Digitale Tinglysningssystem på ejendommen, før landzonetilladelsen må tages i brug, jf. planlovens § 55 og Hillerød Kommune skal fremgå som både myndighed og som påtaleberettiget for overholdelse af denne afgørelse.

Denne landzonetilladelse bortfalder, hvis tinglysningen ikke er gennemført inden "formidlings- og udstillingslokalerne tages i brug, eller hvis landzonetilladelsen ikke er tinglyst og udnyttet inden 5 år fra afgørelsesdatoen/brevdatoen.

Få hjælp og vejledning til at tinglyse landzonetilladelsen via kommunens hjemmeside, her: <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/byggeri/byggeri-i-landzone/>

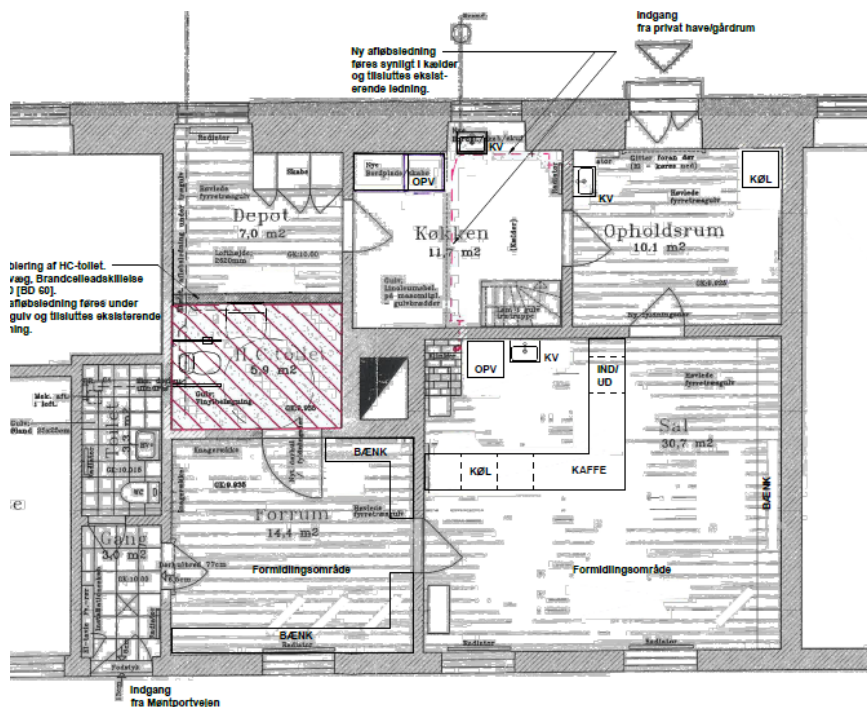
Baggrund

Hillerød Kommune har modtaget ansøgning om etablering af et "formidlings- og udstillingslokale på ovennævnte ejendom.

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at formålet med formidlingslokalet er at oplyse forbigående på slottsområdet samt skolebørn og besøgende målrettet Nationalparken om parkens historie, natur og betydning.

Det fremgår yderligere af det ansøgte, at den økonomiske drift af formidlingslokalerne skal støttes med salg af kaffe "to-go" samt et mindre sortiment af supplerende "to-go"-produkter.

Det ansøgte er suppleret med følgende plantegning:



Figur 1 - Plantegning fra ansøgningen

Plangrundlag

Bebyggelsen er ikke omfattet af en lokalplan, men er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen og er på fredet område i landzone og omfattes eller støder op til følgende arealer:

- Særlige naturbeskyttelsesinteresser (Grønt danmarkskort)
- Sø-beskyttelseslinjer
- Eksisterende rekreative stier
- Fredede område
- Fredet areal
- Fund og Fortidsminder – Arealbeskyttelse
- Fund og Fortidsminder - Bebyggelse
- Indblikskiler
- Friluftsanlæg
- Værdifuldt kulturmiljø
- Bevaringsværdigt landskab

Fredninger og bevaringsværdier

I det ansøgte, er det oplyst, at der ikke ændres på bebyggelsens facade og udtryk, at der ikke opstilles affaldsbeholdere til det ansøgte samt at der ikke skiltes udover hvad der er tilladt iht. fredningsmyndighedens faste retningslinjer for skiltning på Slottets område.

Ansøger anfører således, at der ikke er behov for at søge dispensation iht. bevaringsbestemmelserne eller fredningsbestemmelserne. Kommunen tager oplysningerne til efterretning og oplyser venligst om, at fremtidige ændringer af denne beslutning, som udgangspunkt må forventes at kunne udløse krav om en ny landzonetilladelse eller lokalplan, medmindre det vurderes, at der er tale om så små ændringer, at de vil kunne håndteres i en byggesag.

Kommuneplanens retningslinjer

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for Turisme, Ferie og Fritidsanlæg, bl.a. at:

2.12.3 - Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet i form af oplevelsesmuligheder langs søerne og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende frilufts-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv, fx mindre parkeringspladser, primitive teltpladser, shelters, kiosk, mindre udlejnings- eller udskænkningsteder og naturformidling.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for Bevaringsværdige landskaber, bl.a. at:

2.7.10 - Der skal generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for naturområder, der er særligt sårbare.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for værdifulde kulturmiljøer, bl.a. at:

2.8.2 - Tilstanden og arealanvendelsen i de værdifulde kulturmiljøer må kun ændres, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

2.8.3 - Inden for de værdifulde kulturmiljøer må der ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fi-

skeri. Bygninger, anlæg og skovrejsning inden for de værdifulde kulturmiljøer skal placeres og udformes under hensyntagen til bevarelse og beskyttelse samt mulighed for forbedring af kulturværdierne.

2.8.4 - Inden for de værdifulde kulturmiljøer må der ikke opsættes permanent lysende eller belyste anlæg eller anlæg med sensor-tændende belysning. Dette for at sikre mod visuel forstyrrelse fra lysforurening.

2.8.5 - Inden for de værdifulde kulturmiljøer skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af kulturværdierne.

Begrundelse for afgørelsen

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i den reviderede ansøgning modtaget den 31. oktober, 2025. Der er i afgørelsen lagt vægt på, at, der er tale om et "formidlings- og udstillingslokale", der ikke fremstår som café eller restauration og som har et samfundsmæssigt formål, som vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om adgang, forbedring af viden og forståelse om slottets historie og anlæg samt om områdets fauna og dyreliv.

I afgørelsen vægtes det tillige, at der er tale om mindre lokaler, der er egnede til formålet og hvor anvendelsen sker indenfor rammerne af det eksisterende bygningsvolumen, der dels ligger som en del af selve slottets bygninger og med en hensigtsmæssig placering indenfor Slottets område, hvor der primært færdes besøgende fra ind- og udland, herunder både til fods og på cykel.

Naturbeskyttelse / Internationale beskyttelsesinteresser

Kommunens Natur-sektion har ingen bemærkninger til ansøgningen, da projektet udelukkende omfatter indvendige ændringer i eksisterende bygning, uændrede afledningsforhold, der ikke opføres bygninger, opsættes skilte, eller sker opstilling af borde og stole og der ikke er ændringer i offentlighedens adgang til Frederiksborg Slot. Det vurderes ikke at bilag IV arter påvirkes og det strider ikke mod Fredningens formål og bestemmelser for Frederiksborg Slotsområde og Slotshave.

Inden der kan træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der iht. Planhabitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016) § 4 jf. § 5 og § 7, foretages en vurdering af om projektet kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV
- beskadige plante og dyrearter, der er optaget på EF-habitatdirektivets bilag IV

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet, pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Ifølge planhabitatbekendtgørelsen skal kommunen således, før den meddeler landzonetilladelse, foretage vurdering af om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt.

Natura 2000-områder er et netværk af naturområder i hele EU, der indeholder særlig værdifuld natur set i et europæisk perspektiv. Natura 2000-områderne er udpeget jf. EU's habitatdirektiv og fuglebeskyttelsesdirektiv for at beskytte levesteder og rasteområder for fugle og for at beskytte naturtyper samt plante- og dyrearter, der er truede, sårbare eller sjældne i EU.

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000 område er nr. 133 Gribskov, Esrum Ø og Snævret skov. Natura 2000-området ligger ca. 1.20 km fra arealet hvor der skal indrettes kaffeudsalg. Natura 2000-område består af Habitatområde nr. 117 og Fuglebeskyttelsesområde 108.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 117		
Naturtyper:	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Vandløb (3260)	Tør hede (4030)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Højmose* (7110)
	Hængesæk (7140)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Stilkeke-krat (9190)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Grøn buxbaumia (1386)	Stor kærguldsmed (1042)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 108		
Fugle:	Havørn (Y)	Fiskeørn (Y)
	Rød glente (Y)	Rørhøg (Y)
	Hvæpsevåge (Y)	Plettet rørvagtel (Y)
	Isfugl (Y)	Sortspætte (Y)
	Hedelærke (Y)	Rødrygget tomskade (Y)

Vurdering

Det er Hillerød Kommunes vurdering, at denne afgørelse om landzonetilladelse ikke i sig selv, eller i forbindelser med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000 område nr. 133 væsentligt.

Det er vurderet at det ansøgte ikke vil ødelægge eller beskadige de udpegede habitatnaturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Vurderingen er begrundet i, at indretning af kaffeudsalg i en eksisterende erhvervslejlighed, pga. afstanden på 1.2 km og karakteren af det ansøgte med ændringer i eksisterende bygning, ikke vil påvirke de udpegede naturtyper direkte eller indirekte. Der skal derfor ikke foretages nærmere konsekvensvurdering af projektet.

BILAG IV VURDERING

Planhabitatbekendtgørelsen fastlægger i § 4 jf. § 5 og § 7, en pligt for myndigheder til at varetage beskyttelseshensyn i forhold til yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV, samt beskyttelsen af planter. Det gælder også arter som er optaget på habitatdirektivets bilag IV og som findes uden for Natura 2000 områder.

Pligten indebærer, at myndighederne i forbindelse med vedtagelse af planer, projekter eller afgørelser i sager skal sikre, at der ikke sker en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle – og rasteområder for bilag IV-arter. Samtidig skal reglerne sikre, at planter på habitatdirektivets bilag IV ikke ødelægges.

Hillerød Kommune har registreret følgende bilag IV-dyrearter i kommunen: dværgflagermus, frynseflagermus, vandflagermus, brunflagermus, trolldflagermus, skimmelflagermus, pipistrelflagermus, brun langøre, langøret flagermus, sydflagermus, markfirben, spidssnudet frø, springfrø, løgfrø, stor vandsalamander, grøn mosaikguldsmed, stor kærguldsmed og bæver.

Der er foretaget søgning på portalen "www.arter.dk" og på naturdatabasen på Danmarks Miljøportal vedrørende bilag IV-arter på ejendommen og i nærområdet af ejendommen. I Naturdata findes registreringer af dværgflagermus, brun Langøre, brunflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus, trolldflagermus i området. Der er ikke registreret bilag IV padder i området eller øvrige bilag IV arter.

Vurdering

Da det ansøgte, udelukkende, omfatter indvendige ændringer i eksisterende bygning og der ikke sker øget forstyrrelse i området

ved slottet end der er i dag, vurderes projektet ikke at medføre forringelse eller væsentlig forstyrrelse af flagermus yngle- eller rasteområder ved slottet og i slotshaven. Det vurderes samlet at arter beskyttet jf. habitatdirektivets bilag IV, samt deres yngle- og rasteområder, ikke vil påvirkes negativt af projektet.

Naboorientering:

Kommunen har d. 24. november, 2025 udsendt det ansøgte i naboorientering som påkrævet, jf. planlovens § 35, stk. 4. Brevet er sendt med digital post til ejerne af følgende ejendomme, og med frist for bemærkninger til d. 15. december, 2025:

- Frederiksborg Slot 2, st.
- Frederiksborg Slot 2, 1. sal
- Frederiksborg Slot 3
- Frederiksborg Slot 7
- Frederiksborg Slot 8,1 tv
- Frederiksborg Slot 8,1 th
- Frederiksborg Slot 8, 1. tv
- Frederiksborg Slot 8, 1. th
- Frederiksborg Slot 10
- Frederiksborg Slot 11
- Frederiksborg Slot 11
- Frederiksborg Slot 13

Naboorienteringen er desuden sendt til Slots- og Kulturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening (DN), Museum Nordsjælland og til Hillerød Bys Lokalråd.

Der er ikke modtaget indsigelser vedr. det ansøgte og forvaltningen antager på den baggrund, at de væsentligste interessenter ikke har indvendinger mod det ansøgte.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 20. februar, 2026 og 4 uger frem.

Myndighedsinhabilitet

Denne landzonetilladelse er delvist meddelt til kommunen selv. Kommunen er én enhed, og når kommunen træffer afgørelser til forhold, hvorom den selv ansøger, er den derfor både ansøger og myndighed. Derfor står kommunen i en potentiel konflikt mellem på den ene side at varetage lovgivningens interesser som myndighed og på den anden side at varetage egne interesser som bygherre, herunder økonomiske interesser. Kommunen er på denne baggrund inhabil, når den behandler sine egne byggeprojekter, men denne form for inhabilitet – myndighedsinhabilitet – er accepteret, fordi der ikke er nogen mulighed for substitution.

Vi har imødegået denne interessekonflikt ved, at rollen som bygningsmyndighed og rollen som bygherre i Hillerød Kommune er placeret i 2 forskellige afdelinger, og at vi i sagsbehandlingen har været særligt opmærksomme på interessekonflikten.

Øvrige tilladelser og opmærksomhedspunkter

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

Der skal bl.a. indhentes byggetilladelse jf. byggelovens § 16 og § 16A samt relevante dispensationer fra bygningsreglementet BR18, idet det skønnes svært at opnå tilladelse til at opnå dispensationer fra fredningsbestemmelserne for bebyggelsen til at bringe bygningen i en stand, svarende til de gældende krav for bebyggelse til museum/undervisning og forhandling af visse "to-go"-produkter.

I øvrigt bør ansøger sikre overholdelse af miljøbeskyttelsesloven, herunder f.eks. ift. støj, røg og lugt, herunder også hvis lokalerne anvendes i senere tidsrum end hidtil, hvorved der kan ske en uønsket, herunder hvis der sker en øget aktivitet på ejendommen og i de relevante tidsrum. samt ift. m.fl., hvis der er behov for udvendige bygningsændringer eller for ombygninger, der påvirker de bilag IV-arter der findes i området.

Vej og trafik:

Hvis det ansøgte medfører behov for anvendelse af motoriserede køretøjer vil dette forhold skulle afklares med grundejer og med vejmyndigheden, idet det vurderes at gentagen transport af varer eller transport af tungt gods på det pågældende areal, vil kunne medføre skader af fredet belægningsmateriale og omgivelser. Spørgsmål herom, kan rettes til Trafik, Vej og Park hos Hillerød Kommune, som kan træffes pr. mail: trafikvejogpark@hillerod.dk

Beskyttet natur, bilag IV arter, beskyttelseslinjer, fredninger, sten- og jorddiger,

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 29a må de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Ved ombygning af gamle bygninger kan dette også være relevant at undersøge for bl.a. flagermus, da flere arter af flagermus er knyttet til gamle bygninger. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Yngle- eller rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges. Hvis det ansøgte medfører ændring eller påvirkning af beskyttet natur (naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede naturtyper) skal I sende ansøgning til naturmyndigheden, som I kontakter på natur@hillerod.dk.

Hvis der sker terrænarbejde inden for beskyttelseslinjen for søer, åer, og fortidsminder (Naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 18) eller/og inden for en fredning, skal I sende ansøgning til naturmyndigheden for en vurdering af om det kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven og/eller om det kræver tilladelse fra Fredningsnævnet. Ansøgning sendes til natur@hillerod.dk

Hvis terrænarbejdet betyder påvirkning af sten- og jorddiger skal ansøgning sendes til vurdering af, om det kræver dispensation fra Museumslovens § 29a. Ansøgning sendes til natur@hillerod.dk.

Ved fund af fortidsminder skal I kontakte Museum Nordsjælland, jf. Museumsloven § 25-27 og arbejdet skal standses øjeblikkeligt. Museum Nordsjælland kan kontaktes pr. mail til: post@museumns.dk eller pr. tlf.: 7217 0240.

Ovenstående liste er ikke udtømmende, og det kan ikke udelukkes, at der kan være behov for/krav om at søge øvrige tilladelser.

Med venlig hilsen

Jeppe Skaarup Winding
Bygge-/landzonesagsbehandler

KLAGEVEJLEDNING

Afgørelser truffet i medfør af planlovens § 35, stk. 1:

Der er mulighed for at klage over afgørelsen til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58 stk. 1. Klageberettiget er alle med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage, skal du senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen klage via Klageportalen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra datoen for bekendtgørelsen. Udløber klagefristen på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

En rettidigt modtaget klage har opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på med NemID. I søgefeltet, skal du skrive "Klageportalen" og herefter vælge "Selvbetjening" og "Klag til Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet". Følg i øvrigt vejledningen i Klageportalen.

Det koster 900 kr. at klage som privatperson. Virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder skal betale 1.800 kr. Du betaler gebyret med beta-

lingskort eller bankoverførsel i Klageportalen. Klagen kan først sendes videre fra 1. instans til Planklagenævnet, når gebyret er betalt. Klage er indgivet rettidigt, når den er tilgængelig for 1. instansen i Klageportalen.

Planklagenævnet vil som udgangspunkt afvise en klage, hvis der er klaget udenom Klageportalen, klagen er indkommet for sent eller gebyret ikke er betalt. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, som beslutter om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere om Planklagenævnet, og om hvordan klagesagen behandles på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.

Privat søgsmål ved domstolene:

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er truffet i henhold til denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter, skal anlægges inden 6 måneder fra dette brevs dato, jf. lov om planlægning § 62, stk. 1.