

Til:  
Hillerød Kommune [byudvikling@hillerod.dk](mailto:byudvikling@hillerod.dk)  
Udvalgsformand Dan Riise [dar@hillerod.dk](mailto:dar@hillerod.dk)

Cc:  
REKA Group v/Jonas Gejl Lauridsen [jl@reka.dk](mailto:jl@reka.dk)

### **Vedr. Lokalplan 478**

Tak for at indkalde til borgermøde d. 22. september om udbygning af Favrholt Mark og opfordre til, at komme med kommentarer til at forbedre de 3 startredegeørelser fra Hillerød Kommune, REKA Group og Plushusene.

Kildedalens Grundejerforening, Favrholtvængets Grundejerforening og Grundejerforeningen Kighusbakken skal her komme med nogle indledende bemærkninger til planerne, idet vi vil bede om at blive inddraget yderligere i takt med, at selve lokalplansarbejdet skrider frem.

Det skal hertil bemærkes, at Kildedalens Grundejerforening har haft et enkelt møde med REKA Group, hvori vi påpegede nogle af de bekymringer vi har i forhold til de konkrete projekter, sådan som de er skildret i startredegeørelsen.

Det er vores indtryk, at REKA Group er indstillet på en konstruktiv dialog om projektet, men vi fik også indtryk af, at REKA Group bliver presset af Hillerød Kommune til at udforme projektet på en bestemt måde i forhold til de åbne arealer, hvilket vi selvfølgelig gerne vil i dialog med såvel kommunen som REKA Group om.

Et sidste lille indledende pip skal være, at tidspunktet for det omtalte borgermøde ikke giver ret gode muligheder for at deltage, når man arbejder udenbys.

### **Bemærkninger til forslagene**

Vores bemærkninger handler overordnet om trafik, landskab og bebyggelse, klima og natur.

#### **Trafikken**

På borgermødet blev der vist beregninger af den øgede bilforekomst på Salpetermosevej ved udbygning af Salpetermosefingern med Agorahaven som viste, at der vil komme 700 biler mere pr. døgn eller 2 biler mere pr. minut op ad Salpetermosevej.

Salpetermosevej er i forvejen ikke nogen god vej. Der er kun et smalt fortov i den ene side, der er ingen cykelsti, end ikke en kantbane, oversigten ved den tilstødende sti ca. midt på vejforløbet er dårlig og de fartdæmpende foranstaltninger består af nogle bump og hævede flader med højrevigepligt.

Vi kan ikke se af materialet, at der er planlagt forbedringer af Salpetermosevej og frygter, at den øgede trafik, også i relation til daginstitutionerne i hver ende af vejen, vil gøre den til en risikabel affære at bruge for børn.

I kvartererne omkring Salpetermosevej er det i høj grad børnefamilier som bor og stadig bosætter sig. Det vil derfor være af væsentlig betydning for beboerne, at Salpetermosevej ikke bliver farligere og mere utryk for børnene.

Vi har naturligvis også bemærket, at der er vækst i Hillerød og det er på mange måder dejligt, men vi kan også mærke, at det påvirker trafikken omkring vores lokalområde. Lyskrydset ved Salpetermosevej og Roskildevej er allerede nu svært at komme ind og ud af i myldretiden på grund af bilkøerne på Roskildevej.

Det vil derfor være bedre, at tilkørselsvej for Salpetermosefingreen sker fra Overdrevsvejen af hensyn til belastningen af Roskildevej og Salpetermosevej, alternativt at tilkørslen sker direkte fra Roskildevej, hvor det trods alt vil være lettere at lave foranstaltninger til at håndtere den øgede trafik.

### **Landskab og bebyggelse**

Vi ser flere forhold som kolliderer med tidligere planer og visioner for Favrholm Mark.

I landskabsanalysen ved Thing og Wainø fra 2008 står der (p. 20)

”For opretholdelse af landskabskaraktererne bør områderne forsat dyrkes og holdes åbent med visuel kontakt til skov og by, herunder Frederiksborg Slot. Det er vigtigt at området forsat vil opleves som et skovnært natur- og landbrugsområde tæt på Hillerød by. Vådområder og det kuperede terræn bør respekteres og bevares.”

Videre i 2008-analysen (p. 23) står:

”Området er sårbart, og specielt er vådområder og selve Salpetermosen samt det kuperede terræn mod øst sårbare”. ...”Dog er markstrukturen set i et kulturhistorisk perspektiv samt vådområderne følsomme over for ændringer, som helt klart kan ændre strukturen og virke ødelæggende og forstyrrende”. ...”Området er et meget smukt landskab. Det har en høj værdi som biologisk kerneområde og er en del af en større, vigtig og værdifuld spredningskorridor for flora og fauna” ...dels fordi det letkuperede terræn nemt kan sløres af tilplantning og byggerier mv.”

I Høringsnotat fra forhøring til Kommuneplan 2013, foreslog Kildedalens Grundejerforening grønne kiler mellem Kildedalen og nyt byggeri på Favrholm Mark, idet dette vil skabe en harmonisk overgang til de nye bebyggelser.

Til det svarede Hillerød Kommune (p. 27), at

”Det anbefales at der i helhedsplaner fastlægges hvordan der i den nye bydel kan arbejdes med bebyggelsesstrukturer, der afpasses de eksisterende bebyggelser i det sydlige Hillerød.”

I forslagene, der fremgår af startredegerørelsen, lægges der op til, at bebyggelsen går op i tre etager, danner ryg mod bl.a. Kildedalen og aftrappes og åbnes ud mod fællesarealerne mod syd.

Som nævnt drøftede Kildedalens Grundejerforening dette med REKA Group, der svarede, at det primært var et krav fra Hillerød Kommune at bebyggelsen blev struktureret på denne måde.

Vi har sådan set stor forståelse for et princip om, at bebyggelsen åbner sig ud mod de store fællesarealer og landskabskiler, men vi mener det bliver overset, at der også er fællesarealer og landskabskiler imellem den nye bebyggelse og den eksisterende ved Kildedalen, Favrholmvangen og Kighusbakken.

En stor bygning 40 meter fra Kildedalen og oven i købet i tre etager opleves derfor som i direkte modstrid med Hillerød Kommunes svar til Kildedalens bestyrelse i 2013.

I Kildedalen består bebyggelsen af rækkehuse i ét plan og vi havde en forventning om, jf. nævnte svar, at den nye bebyggelse ville tilpasse sig vores og mener, at man i tilrettelæggelsen af bebyggelsesstruktur og udarbejdelse af bebyggelsesplan må tage højde for åbenhed og kontakt til landskabet på begge sider af den nye bebyggelse og også tage et ordentligt hensyn til skalaen i de forskellige bebyggelser, så den nye ikke kommer til at fremstå som en mur mod Kildedalen, hvilket jo også vil forringe værdien af kilen mellem Kildedalen og den nye bebyggelse.

Favrholmvænget består ligesom Kildedalen af lave étplans huse. Rækkehusene i Favrholmvænget er placeret således, at haverne vender ud mod området, som skal bebygges af Plushusene. Flere af rækkehusene, som støder op til området, ligger lavere end arealet, som skal bebygges, hvorfor beboerne får meget svært ved at skærme sig for gener, som bygninger i to og tre plan vil give, her tænkes både på indkig samt skygge for solen. En grøn kile på 40 meter er ikke tilstrækkelig for at sikre beboernes privatliv i Favrholmvænget. Grundejerforeningen forudsætter, at der tages hensyn til de nuværende beboere således, at bebyggelserne i to og tre plan ikke placeres op mod bebyggelsen Favrholmvænget, samt at altaner på bygninger ikke placeres, så det er til gene for beboerne i Favrholmvænget.

I Kommuneplantillæg for bydelen Favrholm, Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013 og miljøvurdering står på s. 20

”Byrådets vision om at der gennem anvendelse af arkitektur, landskab og natur skal skabes visuelt unikke steder, der kan give bydelen identitet, Der fastlægges derfor følgende arkitektoniske retningslinjer for Favrholm:

Bydelens markante grønne hovedtræk skal udnyttes i den arkitektoniske formgivning så bygning og natur bringes til at spille sammen”.

Hvis man ser på Agorahavens treetagers sorte og trykimprægnerede træfacade, ser det mere ud til at være udtryk for et billigt og trist byggeri end at levnedegøre den visionære retningslinje som nævnt ovenfor. Det er ikke fordi vi har noget imod træ i byggeriet, men hvis det skal ske så byggeriet også er af arkitektonisk god kvalitet, mener vi at der bør ske en yderligere bearbejdning af særligt facaderne, samt at dette skal sikres i lokalplanens bestemmelser.

En betydelig faktor for Agorahaven er det grønne kik ud over naturen. Ved at flytte Agorahaven ned til den sydligste del af matrikel 1m, vil der gives et bedre udsyn for seniorfællesskabet.

Da Agorahaven huser 76 boliger og sydligste del af matrikel 1m udgøres af 23 boliger, vil en ombygning af disse to bebyggelser betyde 200 færre biler på Salpetermosevej og passe bedre mere respektfuldt til Kildedalens bebyggelse.

### **Klima og natur**

På grund af klimaforandringerne vil vi i fremtiden opleve flere ekstreme regnskyl som vil oversvømme sårbare områder. Grunden til oversvømmelserne er, at vores kloaksystem ikke er dimensioneret til så store mængder regnvand på én gang.

I Kildedalens sydlige hjørne er der ikke faskiner eller regnvandsbassiner der optager eller nedsiver regnvand.

Ved at bebygge det store grønne område syd for Kildedalen er der ikke mulighed for at opsamle vandet umiddelbart ud for Kildedalens sydøstlige del. I forvejen ligger der meget vand i de våde perioder.

I "Favrholm, Klima- Natur- og Landskabsplan" udarbejdet af Hillerød kommune maj 2018 (p. 11) står da også:

"Enkelte bebyggelsesområder i Favrholm har ikke mulighed for at lede skybrudsvand til forsinkelse i bydelens nye landskabskiler eller -fællede. Det drejer sig om den østlige del af Salpetermosefingeren".

Vi foreslår derfor, at der i arealerne mellem de eksisterende og de nye bebyggelser indarbejdes de nødvendige løsninger til håndtering af det overfladevand der, særligt ved store regnhændelser, ikke længere kan afstrømme fra Kildedalen, Favrholmvænget og Kighusvænget, samt at det §3 beskyttede vandhul ud for Kildedalen 105 indgår i dette, således at det også fortsat sikrer habitat for de salamandere, firben og øvrige arter, som er afhængige af vandhullet.

I forlængelse af dette vil vi også gerne stille spørgsmål ved, om der er indarbejdet nok erstatningsbiotoper som kompensation for tabte leve-, yngle- og fourageringssteder, ligesom vi bemærker, at spredningskorridoren i den østlige del mod Salpetermosen ser meget snæver ud.

Som nævnt ønsker Kildedalens Grundejerforening at blive inddraget i det fortsatte planarbejde, idet vi ikke er modstandere af ny bebyggelse og udvikling af Hillerød, men vi naturligvis er optagede af, at dette sker på en hensigtsmæssig måde og sådan, at de eksisterende boligområder, i dette tilfælde vores, er i god sammenhæng og har et godt fællesskab med de nye områder.

Med venlig hilsen

Kildedalens Grundejerforening  
Christian Sabber Jensen, Formand og  
Ulla Bengtson, Tovholder for høringssvar

Favrholmvængets Grundejerforening  
Lene Nygaard, Formand

Grundejerforeningen Kighusbakken  
Jan Michael Lindgreen, Formand