

BYLAB

Team Byudvikling
Sct. Anna Gade 5 A
3000 Helsingør

Cvr nr. 64 50 20 18
Dato 19-02-2021
Sagsnr. 18/6724

Peter Moltesen

Planlægger
Tlf. 49 28 25 23
Mobil 25 31 25 23

www.helsingor.dk

Hvidbog over indkomne høringsvar til forslag til Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej

Forslag til Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej har været i offentlig høring i perioden fra den 28. oktober 2020 til den 24. december 2020. Helsingør Kommune har i høringsperioden modtaget 22 høringsvar. Dette notat er et resume af de væsentligste punkter i de modtagne høringsvar.

Høringsvarene er behandlet ud fra temaer. Efter hvert tema følger administrationens bemærkninger samt indstilling til, hvorvidt høringsvaret bør give anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Følgende personer, organisationer mv. har afgivet høringsvar:

1. Michael Lorenzen.
2. Freja Sif Nielsen.
3. Energinet Eltransmission A/S.
4. Bettina Blossfeld.
5. Birthe Nielsen.
6. Sabina Spieser.
7. Kim Ekstrand.
8. Patrick.
9. Jørgen Bodilsen og Karin Steinberg.
10. Claes Høgly.
11. Morten Hauch.
12. Georg Walter Busch.
13. Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej og repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej.
14. Danmarks Naturfredningsforening Helsingør.
15. Sanne Johansson.
16. Lisbeth Jacobsen.
17. Henrik Offendal.
18. Henning og Sisse Jørgensen, Betina Grønbæk og Morten Nielsen, Dagmar Dinesen og Lisbeth Jakobsen.
19. Per Nederby.
20. Nordsjællands Politi.
21. Jette Fritzen.
22. Charlotte Birgitte Vindsø Klit

Høringsvarene til forslaget til Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej er tematisk opdelt ud fra følgende temaer:

1. Omfang og placering af byggeri.
2. Natur, miljø og landskab.
3. Trafik, veje og stier.
4. Arkitektur.

5. inddragelse af borgerne.
6. Afgørelse om miljøvurdering.
7. Øvrige bemærkninger.

1. Omfang og placering af byggeri

Sabina Spieser bemærker, at antallet med 370 boliger er forrykt.

Morten Hauch bemærker, at lokalplanforslagets krav om en mindstegrundstørrelse på 130 m² er for småt, og kan medføre en meget tæt bebyggelse. Mindste grundstørrelsen bør øges til min 300 m².

Morten Hauch bemærker, at 370 nye boliger med et samlet areal på 35.000 m² virker alt for voldsomt til lokalplansområdet. Antallet af boliger skal vurderes ud fra et nyt og mere seriøst lokalplansforslag. De åbne områder og naturen skal vægtes væsentligt højere, således landskabet bevares i sin helhed. Det fritgående kvæg og bebyggelsens integration med naturen bør også indtænkes væsentlig bedre.

Morten Hauch opfordrer på det kraftigste byrådet til at genoverveje, om det er den rigtige løsning at udlægge dette helt unikke område til 370 boliger med de belastninger det vil påføre området. Det bemærkes endvidere, at området i forvejen har en meget høj procent af almene boliger. Krav om almene boliger bør reduceres til 10%.

Henrik Offendal bemærker, at boligerne i snit bliver for store, og at de derfor bliver svære at afsætte.

Claes Høgly bemærker, at udnyttelsen er for høj. Hvis man vil bygge som vist på lokalplanforslaget bør det kun ske på den nordlige grund.

Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej og repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej (grundejerforeninger) stiller sig uforstående overfor, at det smalle område med golfbane (benævnt delområde D) er med i lokalplanen. Området ændres ikke med lokalplanen, men bidrager i stedet til kunstigt at skrue det samlede areal op. Det samme gør sig gældende for delområde C med kollegiet.

Grundejerforeningerne bemærker, at antallet af boliger er for højt (370 boliger fordelt på 35.000 kvadratmeter boligareal). Grænsen bør være maksimalt 275 boliger, og gerne mindre. Bebyggelsesprocenten i byggefelt 2 er på 39,5%. er særligt højt og tager ikke hensyn til naturen i området. Desuden er findes andelen af almene boliger for høj. Etageantallet bør reduceres til maksimalt 2 etager. Af lokalplanens side 5 fremgår, at den eksisterende bebyggelse i omgivelserne varierer fra 1-3 etager." Grundejerforeningerne bemærker, at eneste 3 etagers bygning i omgivelserne er det tidligere teknikum, der ligger afsides fra boligerne i området.

Patrick bemærker, at der ikke bør opføres 370 boliger, da området drukner i byggeprojekter.

Charlotte Birgitte Vindsø Klit opfordrer til, at planen ikke vedtages og at der findes et andet sted at bygge boliger.

Administrationens bemærkninger

Administrationen bemærker, at området allerede i dag i kommuneplanen er udlagt til tæt-lav-boligområde i to etager med en bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed. Områdets nordlige del er desuden delvist bebygget med institutionsbygning til erhvervsskole samt kollegie.

Kommuneplanramme 1.B.93 fastlægger en bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed. Det er således muligt at opføre 57.00 m² boligareal inden for rammen. Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej giver mulighed for opførelse af 35.000 m² nyt boligareal. Rammen er således ikke fuldt udnyttet i Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej og dermed i overensstemmelse med Kommuneplanramme 1.b.93 Tjørnehøj bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent. Golfbanen er ikke en del af kommuneplanramme 1.B.93 og medregnes ikke i forhold til, hvor meget der må bygges.

Lokalplanafgrænsningen følger den eksisterende Lokalplanafgrænsningen for området. Hvis golfbanen ikke blev medtaget, ville den være omfattet af en delvis annulleret lokalplan. At golfbanen er med i lokalplanen har ikke indflydelse på omfang eller placering af fremtidigt byggeri. Det samme gør sig gældende med kollegiet.

Ved en mindre grundstørrelse og mulighed for etageboliger i op til tre etager, er det formålet at sikre bedre og mere plads til grønne områder og fællesarealer samtidigt med, at området byudvikles.

Ift. antallet af almene boliger, så besluttede byrådet den 25. maj 2020, at 20 % af boligerne skal være almene boliger med placering på den kommunale grund (den sydlige del af lokalplanområdet).

I forhold til boligstørrelser, så er der alene tale om et gennemsnit. Lokalplansforslaget indeholder bestemmelser som sikre både større om mindre boliger således, at der sikres en varieret beboersammensætning.

Den 27. april 2020 besluttede byrådet at fastsætte en bebyggelsesprocent på 40 % for den nordlige grund. Dels er grunden byggemodnet, dels er der allerede i dag bygget i højden på den del af grunden. Det vurderes således, at der med fordel kan bygges "tættere" på denne grund frem for den sydlige grund med flere grønne og rekreative værdier.

Såfremt omfanget af byggeri ønskes mindsket, kan det eksempelvis ske gennem en reduktion af mængden af boligareal, antal af boliger, krav om maksimalt to etager på ét eller begge byggefeltet, eller ved en reduktion af byggefeltet. Det bemærkes, at dette kan have indflydelse på salgsprisen. Den nordlige grund ejes af U/nord, mens den sydlige grund er kommunalt ejet.

Administrationens anbefalinger

Høringssvarene giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

2. Natur, miljø og landskab

Michael Lorenzen bemærker, at Helsingør Kommune burde have mere fokus på at skabe gunstige vilkår for miljøet og værne om eksisterende natur, da det ville gøre Helsingør Kommune mere attraktiv overfor tilflyttere.

Freja Sif Nielsen opfordrer til, at naturarealet ved Rasmus Knudsens Vej bevares, da det giver ro og en fornemmelse af natur i form af dyr, skov og mark. Arealet betyder desuden, at Kronborg kollegiet har noget som andre kollegier ikke har i form af natur i dejligt miljø. Freja Sif Nielsen bemærker, at alle bare pletter bliver fyldt ud med nyt byggeri, og spørger, hvorfor man ikke bare bevarer den natur, som har stor betydning for beboerne?

Bettina Blossfeld bemærker, at det som nabo er en daglig fornøjelse at se og besøge køerne på marken, da det giver en stor ro og tilfredshed at naturen er lige ude for døren.

Birthe Nielsen bemærker, at området med græssende køer er helt unikt og til glæde for mange forbigående børnefamilier og institutioner fra området.

Sabina Spieser bemærker, at hun flyttede fra en lejlighed i bymidten til Glentevej for at få naturen tæt på. Hun nyder at både se og høre køerne på marken, og opfordrer til at området forbliver en grøn oase, hvor køer eller andre dyr kan afgræsse området. Det bemærkes, at området er rigt på dyreliv i form af rovfugle, stære, svaler m.m. samt harer. Sabina Spieser stiller spørgsmål om, hvorfor skal alle grønne områder fjernes i byen.

Patrick opfordrer til at undlade at bygge projektet, så man ikke fjerner alle grønne pletter i byen, da det vil gøre byen ubeboelig. Nærmere bestemt opfordres der til at bevare engen med køerne og den ro og det miljø som det skaber.

Jørgen Bodilsen og Karin Steinberg mener, at Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej er en stor fejltagelse og bør forkastes, idet det er endnu et angreb på kommunens grønne profil, som der skal værnes om. De bemærker, at efter at dispenseringer af skovbyggelinjen er flyttet over til kommunerne, er det i Helsingør kommune nærmest blevet opfattet som om den er ophævet.

Morten Hauch bemærker, at området ud over at danne et imponerende overgang mellem by og land, også bidrager til den biodiversitet som i den grad er på retræte i Danmark. Det skal kommunen være forgangsmænd for og støtte op om. Morten Hauch bemærker desuden, at langt størstedelen af lokalplansområdet ligger indenfor Skovbyggelinjen og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens §17.

Morten Hauch bemærker, at bestemmelsen om, at der må ikke udføres terrænregulering indenfor de ubebyggede fællesarealer udover +/- 0,5 meter bør gælde for hele lokalplansområdet.

Georg Walter Busch protestere mod, at man ikke ønsker at respektere skovbyggelinjens begrænsninger. Det bemærkes, at bebyggelse så tæt på skoven og det fine stengærde vil forringe den landskabelige kvalitet og forstyrre dyrelivet i stengærdet og det nærliggende skovareal. Det bemærkes, at det demokratisk uforvarsligt, at der sker en neutralisering af gældende overordnede regulering i form af dispensationer, som i dette tilfælde i forhold til skovbyggelinjen ligesom ved Rolighedsmoserne i Espergærde. Dette svækker tilliden til det politiske system og administrationen. Ved løbende dispensationer vendes princippet på hovedet i og med, at det er de konkrete planer på et givet tidspunkt, der kommer til at regulere udformning af lokalplanerne, skovbyggelinjer og lignende.

Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej og repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej (grundejerforeningerne) bemærker, at der endnu engang ansøges om en reduktion af skovbyggelinjen. Det findes uacceptabelt, at den grænse overskrides igen. Argumentet om at "byrådet vurderer at en reduktion af skovbyggelinjen vil være en administrativ lettelse for Helsingør Kommune" er stærkt bekymrende, og vidner om at man totalt tilsidesætter intentionerne bag skovbyggelinjer.

Grundejerforeningerne bemærker, at der er angivet, at en del af det tilbageværende grønne område er "foreløbig fredsskov". Ordet "foreløbig" lægger op til, at det kan ændres, og at området dermed vil miste endnu mere af sin karakter. Derfor skal "foreløbig" fjernes.

Sanne Johansson bemærker, at det ærgerligt at kommuner ødelægger alle de grønne oaser, der netop gør Helsingør så tiltrækkende og attraktiv. Der bør således ikke bygges højere end et plan så tæt på skoven. Og allerhelst skal der slet ikke bygges så tæt på skoven.

Danmarks Naturfredningsforening Helsingør (DN) er stærkt uenige i, at en reduktion af skovbyggelinjen ikke vil være i strid med de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelses-interesser. Bebyggelse med 370 boliger tæt på Teglstrup Hegn vil ikke være en naturmæssig bæredygtig boligenhed og vil påvirke den internationalt beskyttede Natura 2000 skov i Teglstrup Hegns østlige del i stærkt negativt retning.

DN foreslår, at Helsingør kommune, før den tillader byggeri på dette sidste stykke natur tæt ved Natura 2000 og tæt på byområdet, får sat gang i boligbyggerierne i de tidligere erhvervsområder, i Småkagen ved Rønnebær Alle og området i Mørdrup.

DN er uforstående over for både dette byggeri og byggeriet ved Kelleris, hvor naturområder inddrages før man har opbrugt de tilgængelige byggegrunden uden for beskyttelseslinjerne.

DN bemærker, at området vil have potentiale for en meget høj biodiversitet, hvis de blev plejet rigtigt, som det nu sker med Den grønne Vestkile. DN mener

desuden, at byens politikere misligholder byens omgivelse ved at tillade byggeri inden for skovbyggelinjer.

Henning og Sisse Jørgensen, Betina Grønbæk og Morten Nielsen, Dagmar Dinesen og Lisbeth Jakobsen opfordrer til, at området bør fredes – ikke bebygges, da det er et gammelt kulturlandskab og et grønt åndehul for både naboerne, hele Helsingør og turister. Desuden har børn stor glæde af kreaturerne, der går på marken. Det bemærkes, at man som borgere brug for bynære grønne områder, og at der må være plads til "grønne fingre" i Helsingør.

Per Nederby mener ikke, at lokalplanen skal vedtages. Han bemærker, at det bakkede område er unikt og smukt og kan omdannes til et friluft-område. Der eksisterer og bygges en masse boliger i nærområdet med behov for udenomsplads. Per Neder udtrykker desuden bekymring om det bakkede landskab forsvinder, når der skal bygges i området.

Jette Fritzen opfordrer til, at området bevares som det er nu på grund af det unikke landskab.

Administrationens bemærkninger

Området er beliggende i byzone og er i kommuneplanen udlagt til boligområde med en bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed. Området har været udlagt til byudvikling siden 1989. Området er det sidste areal med byzone inden byen naturligt afgrænses af Teglstrup Hegn mod vest.

I forhold til rækkefølge for byudvikling, så flytter erhvervsskolen, og der derfor ønskes en samlet udvikling af området.

I lokalplanen er der forsøgt at finde en balance mellem der byggede og ubebyggede således, at landskabet og naturværdierne bevares bedst muligt samtidigt med at der kan bygges boliger. Desuden sikrer planen, at der bliver adgang til et grønt område som i dag er indhegnet.

Lokalplanforslaget indeholder i videst muligt udstrækning bestemmelser som fastholder det kuperede terræn. Af forslag til Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej § 6.6 fremgår det, at Boligerne skal placeres i naturligt terræn med en maksimalt forskydning på +/- 0,5 meter. Af § 8.15 fremgår det, at der må ikke udføres terrænregulering indenfor de ubebyggede fællesarealer udover +/- 0,5 meter. Ved anlæg af forsinkelsesbassiner eller andre LAR-løsninger må der imidlertid terrænreguleres i et nødvendigt omfang.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Det fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside om skovbyggelinjen, at *"Miljøstyrelsen kan træffe afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen efter ansøgning fra en kommune. En reduktion vil gælde for et nærmere bestemt område og kan i øvrigt kun ske, hvis reduktionen ikke vil være i strid med enten de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen har til formål at beskytte.*

Det er desuden et hovedprincip, at bygge- og beskyttelseslinjer kun kan reduceres, hvis der vil være tale om en administrativ lettelse, dvs. hvor en række afgørelser om dispensation erstattes af en afgørelse om reduktion af beskyttelseslinjen. Det er en

forudsætning, at kommunen via planlægning (normalt ved lokalplan) tilvejebringer en samlet regulering af arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene, der kan erstatte et antal konkrete afgørelser om dispensation og dermed medføre en administrativ lettelse for kommunen.

Dette betyder, at en reduktion for eksempel kan komme på tale for områder, hvor der over en længere periode skal ske byudvikling (typisk boligområde eller erhvervsområde). Derimod vil opførelse af et mindre antal bygninger eller opførelse af enkeltbebyggelse (dagligvarebutik, tankstation, fritidscenter og lign.) som hovedregel ikke kunne danne grundlag for reduktion af skovbyggelinjen."

Miljøstyrelsen har vurderet, at skoven indenfor lokalplanområdet er fredskov. Den endelige afgrænsning af skoven er endnu ikke endelig fastlagt grundet sagsbehandlingstid, hvorfor det er kun tale om en foreløbig afgrænsning. Det betyder ikke, at skoven er foreløbig. Dette kan med fordel præciseres i lokalplanen. Administrationen er i dialog med Miljøstyrelsen om en reduktion af skovbyggelinjen.

Administrationens anbefalinger

Administrationen foreslår, at "foreløbig" slettes fra fredskov-signaturen på kortbilag 2, så der alene står "fredskov".

3. Trafik, veje og stier

Bettina Blossfeld bemærker, at trafikken på Esumvej vil stige væsentligt ved opførelse af boliger i området.

Birthe Nielsen bemærker, at Esumvej er blevet hårdt belastet efter Rema1000 åbnede. Dette vil blive forøget med de kommende boliger på hospitalsgrunden og Rasmus Knudsens Vej. De der bor på sideveje til Esumvej holder ofte utroligt længe inden vi kan køre ud på Esumvejen. Desuden bemærkes det, at to busstoppesteder forskudt fra hinanden giver ofte lange køer med ulovlige overhalinger udenom med farlige situationer til følge.

Sabina Spieser bemærker, at Esumvej bliver alt for belastet af trafik.

Kim Ekstrand udtrykker bekymring om, hvorvidt trafikbelastningen på Esumvej ikke bliver alt for stor med a) nybygning på den gamle hospitalsgrund, b) anlæggelse af Rema 1000 og nu med udbygning jf. lokalplan nr.1.181. Det bemærkes, at Esumvej ikke kan bære en yderligere belastning. Rundkørslen ud for Rema er for lille, busserne forsinker trafikken i den rundkørsel, vejbanerne på Esumvej er for smalle og der er kø både på Klostermosevej og Spættevej, og særligt i myldertiden

Patrick bemærker, at stien og Rasmus Knudsen Vej bliver endnu mere ufremkommelig og farlig for brugerne, de unge på vej til/fra skole.

Morten Hauch bemærker, at 370 boliger, sammenholdt med kommende bebyggelser ved hospitalet vil påføre lokalområdet ikke uvæsentlige gener, herunder forringelse af infrastrukturen, øgning af vejstøj. Desuden stilles følgende spørgsmål:

1. Om de udførte støjberegninger også inkluderer kommende støjbelastninger fra Lokalplansområdet, samt de fremtidige bebyggelser ved hospitalet?
2. Hvorledes påvirker den kommende forøgede trafikstøj de eksisterende bebyggelser langs Esrumvej?
3. Er der foretaget trafikanalyser på kommende trafikbelastninger fra lokalplansområdet, samt bebyggelserne ved hospitalet, Rema 1000 mv.?

Morten Hauch bemærker, at der i lokalplanen stilles krav om 1,5 plads pr. boliger = 555 biler. Han spørger, de udførte beregninger også inkluderer kommende støjbelastninger fra lokalplansområdet, samt de fremtidige bebyggelser ved hospitalet? Hvorledes påvirker den kommende forøgede trafikstøj de eksisterende bebyggelser langs Esrumvej?

Henrik Offendal bemærker, at det vil være en idé at sætte krav om pladser til store cykler (ladcykler og den slags).

Nordsjællands Polit bemærker, at det må forventes, at trafikken til den nordøstlige del af lokalplanområdet bliver markant forøget, idet der i lokalplanen er planlagt et stort antal parkeringspladser der. Derfor bør det muliggøres, at der i krydset Esrumvej – Rasmus Knudsens Vej anlægges signalregulering.

Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej og repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej (grundejerforeningerne) bemærker, at lokalplanen ikke omfatter vejene Rasmus Knudsens Vej, Esrumvej, eller de øvrige veje i området. Dermed efterlader den en stribe uafklarede trafikale forhold. Det foreslås blandt andet, at der kigges på muligheden for helt at adskille den nye og den gamle Rasmus Knudsens Vej. I det nuværende vejforløb opstår der ofte tvivl om en bolig ligger på den nye eller gamle vej, når begge veje har samme navn.

Grundejerforeningerne bemærker, at der ingen steder i lokalplanen er der angivet konkrete vejføringer inde på området. Desuden er kun helt overordnet vist, hvor man har tænkt sig at placere adgangen ind til området. Det findes desuden problematisk, at der ikke nogen steder er taget hensyn til trafikken til og fra området udenfor lokalplanen, herunder hvordan det forventes skolebørn kan komme sikkert over den trafikerede Esrumvej.

Grundejerforeningerne bemærker, at det er ikke nok, at sørge for at selve området er handicapvenligt, hvis det ikke også gælder det omkringliggende område.

Grundejerforeningerne opfordrer til, at kravet sættes op til to parkeringspladser pr. bolig, da antallet af parkeringspladser er for lavt, hvilket kan medføre, at der vil ske parkering i nærområdet.

Der nævnes, at "Natparkering i tidsrummet kl. 19 til 07 af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg er ikke tilladt indenfor lokalplanens område." også bør gælde for de omkringliggende boligområder, da det ellers risikeres, at der natparkeres tunge køretøjer parkerer der.

I forhold til § 8.10, er det nødvendigt at tage forbehold for, at det kan være nødvendigt at fælde træer i/nær krydset mellem Rasmus Knudsens Vej og Esumvej for at etablere et trafikikkert vejforløb fx i form af en rundkørsel der også har udløb fra Lærkevej, som også ville kunne bidrage med at nedsætte hastigheden på Esumvej.

Bestemmelser omkring parkering af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne eller lastbiler bør gælde alle omkringliggende områder, for at forhindre parkering blot sker der i stedet. Dog skal det stadig være muligt for beboerne selv at parkere egne campingvogne mm på vejene.

Som betingelser for ibrugtagning nævnes, at der skal ske en udbygning af rundkørslen ved Esumvej, men der er ikke nævnt, hvad denne udbygning består af, og hvordan det vil være muligt at etablere vejforløb, der samtidig tager hensyn til bygningen i SAVE kategori 4.

Administrationens bemærkninger

En lokalplan regulerer ikke for de trafikale forhold uden for lokalplanområdet. Det er således ikke muligt at optage bestemmelser i en lokalplan om forhold udenfor den pågældende afgrænsning. Lokalplanen regulerer heller ikke vejnavne.

I forbindelse med lokalplanarbejdet har kommunen foretaget en trafikal vurdering af adgangsforholdene til området, herunder i forhold til trafiksikkerhed, funktionalitet og fremkommelighed. Administrationen har vurderet, at en udvikling af området vil forudsætte etablering af følgende trafikale anlæg udenfor lokalplanområdet:

- Etablering af fortov på Rasmus Knudsens Vej,
- Signalanlæg ved Esumvej/Rasmus Knudsens Vej
- samt optimering af busstoppesteder.

Anlæggene vil danne baggrund for et særskilt anlægsønske, hvilket også fremgår af mødesagen i forbindelse med byrådets beslutning om offentliggørelse af lokalplanforslaget den 26. oktober 2020.

Der er krav om adgang til området sydlige del gennem rundkørslen. Lokalplanen fastlægger ikke vejføringen nærmere, heller ikke i forhold til områdets bevaringsværdige bygning.

Lokalplanen fastlægger ikke en egentlig bebyggelsesstruktur og dermed heller ikke vej- og stiføringen indenfor området, da det er et ønske at se bebyggelse, trafik og parkering i en helhed. Lokalplanen fastlægger imidlertid placering af adgang samt krav til udformning af vejforløb fortove, stier mv. Der vil blive redegjort for øvrige dette i projektforslaget i forbindelse med udbuddet af den sydlige grund.

Der er blevet foretaget en overordnet vurdering af trafikken ved Esumvej, hvor etableringen af boligområdet ikke vurderes at medføre en væsentligt belastning af trafikken.

Det bemærkes, at lokalplanen ikke er til hinder for at der etableres cykelparkering til ladcykler.

Kravet om antallet af parkeringspladser følger kommuneplanens parkeringsnorm i forbindelse med fællesparkering. Det vurderes umiddelbart ikke, at der er behov for øge kravet til to parkeringspladser pr. bolig.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er der foretaget støjberegninger. Støjberegningerne viser, at der i planområdet kun er væsentlig vejstøj fra Esrumvej. På de omliggende veje er der kun lokal trafik, der ikke vurderes at bidrage med betydende støj.

I støjberegningerne er der taget udgangspunkt i en generel fremskrivning af trafikken.

Støjberegninger omfatter kun støjbelastningen i forhold til lokalplanområdet og ikke i forhold til de eksisterende boliger langs Esrumvej.

I forhold § 8.10 kan der søges om dispensation såfremt der er behov for at fælde træer til etablering af ny infrastruktur.

Administrationens anbefalinger

Høringssvarene giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

4. Arkitektur

Michael Lorenzen bemærker, at såfremt der skal bygges, bør det ske på et gennemført niveau som kan inspirere andre kommuner, og gøre Helsingør kendt for naturen og hensynstagende til naturen. Der skal tænkes på isolering og vinduer, og at murestenene skal matche med området. Der bør indtænkes jordvarme, solenergi, og regnvand til husholdningen. Husene skal inddrages i naturen med grønne tage. Der bør være en begrænsning på, hvor meget der må bebygges og befæstes, så man også sørger for biodiversiteten osv. Dette kan gøre Helsingør mere attraktivt og medføre højere huspriser og grundskyldskatter.

Claes Høgly bemærker, at når man vil bygge så tæt på skoven, bør det gøres langt mere følsomt. Han bemærker, at illustrationsplanen fremgår tilfældig, hvorfor bebyggelsen fremstår uden form eller rygrad og dermed kønsløs og intetsigende. Der opfordres til, at de eksisterende bygninger genanvendes til boliger, dvs. almene boliger, ældreboliger, seniorboliger mv. ud fra en ressourcemæssigt perspektiv. Det sydlige areal kan så bebygges med boliger til resourcestærke familier. Alt ny bebyggelse bør holdes i et plan, således at de hindrer udsynet til skoven mindst muligt. Tankerne illustreres gennem nedenstående skitser.



Morten Hauch bemærker, at muligheden for at opføre 3 etager virker alt for højt til Lokalplansområdet. 3 etager med 50 graders taghældning svarer til en ca. 15 meter høj bygning. To etager bør være maksimalt for området. Totalhøjde max 9 meter. Lokalplanen skal desuden indeholde max koter for alle boligtyper.

Morten Hauch Bemærker, der alene bør stilles krav om grønne tage og generelt krav om grønne tiltag som støtter op om bæredygtigt byggeri anno 2021.

Morten Hauch bemærker, at bestemmelse § 7.5 om symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 20-50 grader er for upræcist, og at der bør angives maksimale koter på bebyggelserne. På et 8 meter bred bygning svarer 20 grader til et ca. 1,5 meter højt tag. 50 grader svarer til et 4,8 meter højt tag.

Henrik Offendal bemærker, er at 4 etager havde været mere hensigtsmæssigt. En elevator med kun 3 etager bliver en stor omkostning når der ikke er flere etager. Det kunne bygges lidt i tre etager og lidt med fire etager.

Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej og repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej (grundejerforeningerne) opfordrer til, at I forhold til blandt andet § 6.6 skal det sikres at der ikke tillades en høj kælder, som yderligere vil kunne øge den samlede bygningshøjde. Der opfordres til en samlet maksimal højde på alle bygninger på 8,5 meter, som det er tilfældet for byggeriet i nærområdet reguleret af kommuneplanramme 1.B22.

Grundejerforeningerne bemærker, at tage med høj rejsning op til 50 grader vil yderligere bidrage til højden i området, hvorfor tage med rejsning kun bør bruges

på bygninger i 1 etage, hvorimod bygninger i 2 etager skal have krav om fladt og gerne "grønne". Det bør præciseres, at tagene ikke må udnyttes til beboelse. Tagterrasser kan bidrage til et rodet indtryk i området og indbliksgener i de omkringliggende villaområder, hvorfor denne mulighed ønskes fjernet.

Grundejerforeningerne bemærker, at der ikke er områder, hvor der er krav om kun at opføre tæt-lav bebyggelse.

Grundejerforeningerne bemærker, at af skyggekortet ses, at den påtænkte højde på bygningerne vil medføre urimelige skyggegener for alle beboerne på Rasmus Knudsens Vej. Endvidere er det uacceptabelt, at skyggekortene er beskåret, så man ikke kan se hvor skyggerne ender i den nordøstlige ende af Rasmus Knudsens Vej. Dækningen af kortene skal udvides, så de inkluderer afslutningen af skyggerne forårsaget af bygningerne.

Administrationens bemærkninger

Lokalplanens § 7 indeholder bestemmelser som har til formål at sikre et arkitektonisk ensartet udtryk i området. Bebyggelsesstrukturen for området er fastlagt som to overordnede klynger boligområde adskilt af et stort grønt, rekreativt område. Strukturen er fastlagt for at balancere hensynet til attraktive boliger og områdets naturkvaliteter med store ubebyggede arealer, kig gennem landskabet samt ønske om at sikre offentlighedens adgang gennem området. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som sikrer områdets kuperede terræn.

Lokalplanen fastlægger ikke endelige placering af bebyggelse og udformning, da det endnu ikke er besluttet, hvad der endeligt skal bygges i området. Byrådet besluttede i forbindelse med offentliggørelse af planforslaget, at det skal indarbejdes i udbudsmaterialet for salg af den kommunale grund, at:

- Prisen ikke alene skal være et parameter for salg af grunden.
- Arkitektur, bæredygtighed, natur og fællesskab blandt andet skal indgå i helhedsvurderingen i forbindelse med salget af grunden.
- Et bud skal ledsages af en bindende bebyggelsesplan.
- Projektet og det endelige salg skal godkendes af byrådet.

Bebyggelsesplanen og skyggediagrammet i kortbilag 4 har til formål at illustrere, hvordan området kan blive udformet. Bebyggelsesplanen er alene vejledende og ikke juridisk bindende. Skygger som fremgår ved forårsjævndøgn ses hvor solen står relativt lavt. Skyggediagrammet tager desuden ikke højde for eksisterende byggeri samt beplantning.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at eksisterende bebyggelse eller materialer kan genbruges. Det forudsætter dog, at det er i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser.

Lokalplanen regulerer ikke, hvem der kan flytte ind i området, men der indeholder bestemmelser som har til formål at skabe et bredt udbud af boliger.

I forhold til tagets hældning, så giver en højere taghældning mulighed for, at tagkonstruktionen kan indgå som etage. Tagkonstruktionen kan ikke umiddelbart benyttes, hvis det er 1,5 meter højt. Administrationen bemærker dog, at bestemmelsen om taghældning kan sættes til 20-30 grader.

Det er administrationen vurdering, at fire etager vil være for højt ift. området karakter som helhed.

Lokalplanen regulerer ikke en egentlig højde for byggeriet, da der ikke på nuværende tidspunkt er kendskab til de endelige byggeri.

Byggeri i én etage vurderes umiddelbart at give en for lav samlet arealudnyttelse af området.

Lokalplanen regulerer ikke, hvorvidt der må etableres kælder. Udformning af kældre, herunder ift. øvrig bebyggelse, er omfattet af bygningsreglementet regler herom.

Lokalplanen er udformet med relativt små grunde med store fælles friarealer. Det er administrationen vurdering, at der også er behov for private udedørs opholdsarealer tilknyttet egen bolig. Tagterrasser vurderes ikke at medføre væsentlige indbliksgener, da bebyggelsen er placeret i rimelig afstand fra de eksisterende villaområder.

Administrationens anbefalinger

Administrationen foreslår, at § 7.5 om taghældning ændres fra 20-50 grader til 20-30 grader.

5. Inddragelse af borgerne

Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej og repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej (grundejerforeningerne) bemærker, at det fremgår, at lokalplanforslaget er tilvejebragt på baggrund af en borgerinddragelsesproces den 23. januar 2019, hvor der blev afholdt et offentligt involveringsmøde om planlægningen for området." I forhold til det borgermøde, der henvises til, er der sket meget væsentlige ændringer i lokalplanen, idet der på borgermødet kun blev talt om "tæt-lav bebyggelse" og kun op til 2 etager.

Der blev på borgermødet lagt meget vægt på, at en bebyggelse skulle følge det kuperede terræn, så den ikke ødelagde det visuelle indtryk af den specielle natur i området. Bekymringer om de trafikale forhold er endnu et emne fra borgermødet, som vi ikke finder imødekommet i lokalplanen.

Endvidere var antallet af boliger umiddelbart heller ikke på dagordenen på borgermødet. Vi mener derfor at den fremlagte lokalplan er så langt fra det, der blev talt om på borgermødet, at det ikke er rimeligt at henvise til at det afholdte borgermøde har givet reel mulighed for borgerinddragelse.

Grundejerforeningerne finder det derfor nødvendigt med et nyt borgermøde, da det under ingen omstændigheder kan retfærdiggøres at sige, at det afholdte borgermøde opfylder kommunens ønske om åben og konstruktiv dialog med borgerne.

Administrationens bemærkninger

Byrådet besluttede den 29. oktober 2018 at igangsætte en lokalplanproces for et nyt tæt-lav-boligområde ved Rasmus Knudsens Vej for omkring 200-250 boliger.

Den 27. april 2020 besluttede byrådet at fastsætte en bebyggelsesprocent på 40 % for den nordlige grund.

Den 25. maj 2020 besluttede byrådet en ny afgrænsning for lokalområdet, at det indenfor området skal være muligt at opføre etageboliger i op til tre etager og at 20 % af boligerne skal være almene boliger med placering på den kommunale grund.

I forhold til spørgsmål vedr. at sikre det kuperede terræn henvises der til bemærkninger under "Natur, miljø og landskab".

I forhold til spørgsmål om trafik henvises der til bemærkningerne under "Trafik, veje og stier".

Administrationens anbefalinger

Det foreslås, at grundejerforeningens bemærkninger om borgerinddragelse tages til efterretning.

6. Afgørelse om miljøvurdering

Beboergruppen finder kommunens begrundelse for screenings-afgørelse forkert på flere afgørende punkter: Beboergruppen finder det mærkeligt, at denne afgørelse blev truffet 28/10-2020 med klagefrist 25/11-2020, og dermed én måned før indsigelsesfristen til selve lokalplanen.

I screeningsafgørelsen blandt andet nævnt at "Med planlægningen for området fastlægges adgangsforhold, øget tilgængelighed og trafiksikkerhedsfremmende tiltag.", samt "Planens muligheder beror på en væsentlig varetagelse af områdets naturkvaliteter, og medfører ved realisering i nogen grad etablering af øget visuel og fysisk adgang til naturen for beboere og besøgende." Vi kan ingen steder i lokalplanen finde særlige specifikke beskrivelser af adgangsforhold og tilgængelighed, og slet ikke trafiksikkerhedsfremmende tiltag.

Byggeriet omfattet af lokalplanen vil, sammen med den i øvrigt store byggeaktivitet i området ved det tidligere hospital, medføre en væsentlig forøgelse af trafikken på Esrumvej. Esrumvej er allerede nu stærkt belastet af trafik, som også medfører at det er svært at komme ud fra alle sidevejene i området. Ud over Rasmus Knudsens Vej omfatter det også Lærkevej, Drosselvej og Spættevej, som alle vil få forværret de i forvejen svære muligheder for udkørsel på Esrumvej.

Vi mener også det er decideret forkert at påstå, at den forelagte lokalplan varetager områdets naturkvaliteter, og giver øget visuel adgang til naturen. Det store antal, tæt placerede boliger, som i de fleste tilfælde er angivet til at være tre etager, vil fuldstændig ødelægge det visuelle indtryk af overdrevsområdet, som det er i dag.

Da bebyggelsen ligger langs det meste af Esrumvej og Rasmus Knudsens Vej, vil man dermed effektivt ødelægge muligheden for udsynet til området. Byggeriet og de tilhørende parkeringspladser, vil fra begge veje medføre en næsten total afskærmning af naturen. Eneste sted, hvor den nuværende natur, i et eller andet omfang, umiddelbart bevares, er den smalle kile mellem de to byggefeltet.

Administrationens bemærkninger

Klagefristen følger reglerne i forhold til Miljøvurderingsloven. Det kan overvejes, om der for fremtiden bør foretages en konkret vurdering af klagefristen i forhold til det pågældende planforslag. Screeningsafgørelser, herunder klagefrist, er i Helsingør Kommune udelegeret til administrationen.

Adgangsforhold til og gennem området fremgår det af kortbilag 3. Af lokalplanens § 5.15 fremgår den nærmere udformningen af stiforløbet.

I forhold trafikikkerhed rummer planforslaget blandt andet krav om stier i eget tracé, lav hastighed i boligområdet, krav om parkering i fællesanlæg mv. Der henvises i øvrigt til bemærkninger vedr. "trafik, veje og stier".

I forhold landskabet henvises der til administrationens bemærkninger til høringssvar vedr. "Natur, miljø og landskab".

I forhold til udsyn indeholder planforslaget krav om grønningerne gennem området samt udsyn fra Rasmus Knudsens Vej. Der kan med fordel sættes et minimumsbrede på grønningerne.

Administrationens anbefalinger

Det foreslås, at der i lokalplanen indføres en bestemmelse om en minimumsbrede på grønningerne på 15 meter.

Det foreslås, at grundejerforeningens bemærkninger om klagefristen tages til efterretning.

7. Øvrige bemærkninger

Michael Lorenzen opfordrer til, at der så vidt muligt anvendes lokale håndværkere i byggeriet.

Energinet Eltransmission A/S har ingen bemærkninger til lokalplansforslaget, da der gøres opmærksom på elanlægget og at der er begrænsninger i arealanvendelsen omkring dem.

Claes Høgly klager over høringsperiodens slutdato. I denne tid med COVID-19 hvor forskellige interessegrupper ikke har mulighed for at samles, og dermed har svært ved at udarbejde indsigelser, burde høringsperioden forlænges.

Lisbeth Jakobsen bemærker, at mange har haft rigtig travlt med at tilpasse sig de skiftende restriktioner på grund af corona, så høringsfristen bør forlænges.

Per Nedeby stiller følgende spørgsmål:

- Hvorfor nedlægge golfklubbens 3. og 4. hul?
- Er der behov for boliger for 1000-1200 mennesker?
- Skal Helsingør bare vokse, og hvorfor?
- Hvordan forøger man antallet af arbejdspladser i Helsingør eller skal folk pendle med endnu flere biler på vejene som følge?

Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej og repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej (grundejerforeningerne) finder det utroværdigt, at der flere steder ikke er overensstemmelse mellem referencer i teksten, og de tilhørende kort- og illustrationsbilag. I § 5.1 henvises til planbilag 2 omkring vejadgang til området. Dette ses ikke af bilag 2, men derimod af bilag 3. I § 5.4 henvises til planbilag 3 omkring parkering. Denne henvisning er ligeledes forkert, da parkering i stedet fremgår af illustrationsplanerne. Afslutningsvist henvises til kortbilag 3 for adgangspunkterne til stiforbindelser til området. Disse adgangspunkter stemmer ikke overens med de viste stier på illustrationsplanerne.

Grundejerforeningerne bemærker, at der er så væsentlige forskelle mellem gældende lokalplan 1.68 og den aktuelle, at vi finder det problematisk blot at ophæve den eksisterende.

Grundejerforeningerne bemærker, at det af lokalplanens § 10.4 fremgår, at "Grundejerforeningen skal, hvis Helsingør Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder..." Her skal det præciseres, at det kun gælder inden for lokalplanens område, og dermed ikke omfatter andre eksisterende eller kommende grundejerforeninger i de omkringliggende områder.

Grundejerforeningerne bemærker, at det på side 4 fremgår, at "Boligerne er fordelt på henholdsvis rækkehuse og etageboliger". Rækkehuse nævnes ikke andre steder i lokalplanen.

Grundejerforeningerne bemærker, at det på side 5 fremgår, at omfanget af området dækket af lokalplanen opgøres til 198.000 m². Samlet set mener beboergruppen, at det vil være mere retvisende at opgøre området, der ændrer karakter til samlet at være 158.000 m², og på dette areal planlægger man at bygge i alt 34.703 m².

Administrationens bemærkninger

Lokalplanen regulerer ikke, hvorvidt der gøres brug af lokale håndværkere. Byrådet har heller ikke lovhjemmel for at kræve brug heraf i forbindelse med byggeriet.

I forhold til høringsperioden, så var den sat til otte uger. Planloven muliggør en høringsperiode på fire uger. Det bemærkes, at høringsperioden blev afsluttet på et u hensigtsmæssigt tidspunkt og med fordel kunne have løbet en uge længere.

Det er en fejl, at der henvises til kortbilag 2 i forhold til adgangsforhold. Det fremgår imidlertid af signaturen af planbilag 3, at den fastlægger vejadgangen. Dette vil blive rettet ved en redaktionel gennemgang.

I forhold til henvisning vedr. parkering henvises der til det korrekte kortbilag. Kortbilag 3 fastlægger placeringen af byggefelter, hvori parkeringspladserne skal placeres indenfor.

Administrationen kan ikke umiddelbart se, at der skulle være uoverensstemmelse mellem kortbilag 3 og illustrationsplanen. Det bemærkes, at der er kortbilag 3, der fastlægger adgangsforholdene. Illustrationsplanen er alene vejledende og ikke juridisk bindende.

Det bemærkes, at tæt-lav og rækkehuse dækker over det samme. Tæt-lav er en teknisk betegnelse for rækkehuser. Dette vil blive konsekvensrettet.

Administrationen vil gennemgå arealopgørelsen inden for området og justere tallene som en redaktionel ændring. Det bemærkes, at lokalplanen ikke regulerer udnyttelsen gennem en bebyggelsesprocent. Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej giver mulighed for opførsel af 35.000 m² nyt boligareal fordelt på op til 370 boliger.

Det er politisk besluttet, at området skal udvikles til et boligområde. Dette var ikke muligt ifølge den eksisterende lokalplan, hvorfor der er igangsat en udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Det bemærkes, at golfbanens hul nr. 3 og 4 ikke nedlægges med vedtagelsen af lokalplanen.

Det bemærkes, at det er politiske bestemt at igangsætte planen for området. Af byrådets Vision 2030 fremgår det blandt andet, at man ønsker at tiltrække 1000 nye familier i kommunen. Af kommunens Erhvervs- og vækstpolitik fremgår det desuden, at en aktiv bosætningspolitik vil kunne være med til at give virksomhederne bredere adgang til kvalificeret arbejdskraft i fremtiden. Kommunen arbejder også aktivt for at tiltrække virksomheder til kommunen.

I forhold til § 10.4 er det kun inden for lokalplanområdet. Naboerne er ikke forpligtet.

Administrationens anbefalinger

Høringssvarene giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen, men at der foretages en redaktionel gennemgang af planforslaget.