

**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](http://www.helsingor.dk)

## **Hvidbog - Kommuneplantillæg 4 for boliger ved Rasmus Knudsens Vej**

Forslag til kommuneplantillæg 4 for boliger ved Rasmus Knudsens Vej har været i offentlig høring fra den 28. oktober til den 24. december 2020. Helsingør Kommune har i høringsperioden modtaget 3 høringsvar.

Dette notat er et resume af de væsentligste punkter i de modtagne høringsvar. Efter hvert høringsvar følger administrationens bemærkninger samt forslag til, hvorvidt høringsvaret bør give anledning til ændringer, præciseringer eller justeringer.

Følgende personer, organisationer mv. har afgivet høringsvar:

1. Energinet Eltransmission A/S.
2. Miljøstyrelsen.
3. Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej og repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej.

### **1) Energinet Eltransmission A/S**

Energinet Eltransmission A/S har ingen bemærkninger til forslag til Kommuneplantillæg 4, da der gøres opmærksom på elanlægget indenfor området, og at der er begrænsninger i arealanvendelsen omkring dem.

#### Administrationens bemærkninger

Kommuneplantillæggets indeholder bestemmelse om, at planlægning for høje bygninger og anlæg, beplantning samt anvendelse til boliger og institutioner mv. skal tage højde for nærheden til ledningsanlæggene i forhold til sikkerhedsafstande og varetagelse af forsigtighedsprincippet.

#### Administrationens anbefalinger

Høringsvaret giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer i kommuneplantillægget.

### **2) Miljøstyrelsen**

Miljøstyrelsen bemærker, at det af redegørelsen ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af det nationale hensyn 2.1.5 i *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen*, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

#### Administrationens bemærkninger

Administrationen vurderer, at kommuneplantillæg 4 ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Kommuneplantillægget regulerer ikke, hvor der kan bygges. Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej indeholder imidlertid bestemmelser som eksempelvis friholder både fredskov og søer for byggeri som potentielt kan være yngle- og rastesteder for dyreliv.

#### Administrationens anbefalinger

Administrationen foreslår, at der indføres vedr. yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter tilføjes i Kommuneplantillæg 4 således, at planforslaget lever op til lovgivningens krav herom.

Det foreslås, at følgende ordlyd indsættes i kommuneplantillæg 4 vedr. bilag IV-arter: Helsingør kommune vurderer, at planen ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen foretaget en konkret registrering af omfanget af bilag 4 arter i området, da der tidligere har været forekomst af spidssnudet frø i området. Der er i 2019 ikke fundet forekomst af padder optaget på Bilag IV. Mht. flagermus vurderes planen ikke at påvirke negativt, da træbevoksning og ledelinjer i landskabet bevares. Der i lokalplanlægningen udvist skærpet opmærksomhed omkring opretholdelsen af arternes eksisterende og fremtidige levevilkår.

### **3) Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej, Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej og repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej.**

Beboergruppen gør fælles indsigelse mod Kommuneplantillæg 4. Borgergruppen mener, at kommuneplantillægget vil ødelægge et vigtigt naturområde ved at opføre for mange boliger på et lille område.

Beboergruppen mener, at det kun skal være muligt at bygge i maksimalt 8,5 meter i op til to etager med krav om grønne, flade tage. Dette skal sammenholdes med Lokalplan 1.181 bestemmelser om krav til sadeltag i 20-50 graders hældning.

Beboergruppen mener, at af antallet af almene boliger skal sænkes væsentlig til f.eks. højst 10 % og gerne mindre.

Desuden påpeges det, at mindste-grundstørrelse på 130 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse vil medføre risiko for et meget tæt byggeri, der ødelægger de landskabsmæssige særpræg i naturen i området.

Beboergruppen er desuden uenig med kommunens afgørelse om, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da administrationen ikke vurderer, at kommuneplantillægget medfører en væsentlig indvirkning på miljøet. Beboergruppen finder det forkert, at der kun er foretaget en miljøscreening på baggrund af disse fejlagtige betragtninger.

Det påpeges blandt andet, at der i miljøscreeningsskemaet "Forklaring på relevans og væsentlighed i skemaet" er stort set alle forhold vurderet som "ikke relevant". Der henvises til flere eksempler på emner, der vedrører naturen i området.

Det påpeges endvidere, at muligheden for at opføre byggeri i op til tre etager vil skærme for udsynet til overdrevslandskabet, og dermed ændre omgivelserne.

Samtidig skal antallet af boligerne holdes nede, så der vil være passende luft og friarealer mellem de enkelte boliger, og ikke kun i nogle fælles friarealer. Samme er gældende for punkterne under "Trafik", hvor alt ligeledes vurderes at være "ikke relevant".

I afsnittet om "Kumulative effekter" er kommunen selv opmærksom på, at der samtidig med dette, er et byudviklingsområde umiddelbart syd for dette område. Nærmere betegnet området omkring det tidligere hospital. Den voldsomme byggeaktivitet i området, vil medføre en væsentlig forøgelse af trafikken især på Esumvej, og dermed øge risikoen for ulykker, støj, forurening med mere.

Beboergruppen mener, at en bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed er for højt for området. Beboergruppen mener, at bebyggelsesprocenten kun bør være 30 % svarende til kravene for et parcelhusområde og gerne lavere, så den nuværende særlige natur bevares.

Beboergruppen bemærker, at området er i lokalplan 1.181 opgjort til at være i alt 198.000 m<sup>2</sup>. Dette kommuneplantillæg vil medføre at der kan opføres op til godt 79.000 m<sup>2</sup>. Som tidligere anført inkluderer områdets areal en del af golfbanen, som vurderes at dække et areal på ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Dette område ændrer i lokalplan 1.181 ikke formål, og det findes derfor urimeligt at medregne det i det samlede areal for området som helhed. Fraregnes dette område ender man med en bebyggelsesprocent på næsten 50%. Det er en helt urimeligt høj udnyttelse af arealerne, og i stærk modstrid med blandt andet argumenterne for miljøscreeningen omkring at det ikke påvirker naturen.

#### 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 og kollegie. Det er således kun muligheden for en ekstra etage, mindre grundstørrelse og krav om almene boliger som er ændringer indenfor kommuneplanramme 1.B.93 Tjørnehøj.

Kommuneplantillæg 4 rammedel udgøres af matriklerne 55 bl, 55 bh, 55 a, 56f, 56d, 56c, alle af Helsingør Overdrev. Tilsammen udgør arealer ca. 142.500 m<sup>2</sup>. Med en bebyggelsesprocent på 40, er det muligt at opføre 57.000 m<sup>2</sup> boligareal. Lokalplan 1.181 for Rasmus Knudsens Vej giver mulighed for opførsel af 35.000 m<sup>2</sup> 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.

Kommuneplan 2019 generelle rammer fastlægger en mindstegrundstørrelse for tæt-lav boliger på 400 m<sup>2</sup>. 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. Den mindre grundstørrelse for tæt lav giver ikke mulighed for at øge bebyggelsesprocenten som fastholdes på 40 % for området som helhed.

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 henhold til reglerne om miljøvurdering, er det kun ændringerne af planforslaget, der skal miljøscreenes. Der er således flere parametre, som ikke vurderes at være relevante, da ændringer i af kommuneplanramme 1.B.93 ikke vurderes at være relevante i forhold til eksempelvis natur, trafik mv.

Når det vurderes, at en ekstra etage ikke er en væsentlig påvirkning skal det ses ud fra en helhedsvurdering, hvor byggeriets størrelse er holdt op imod det samlede areal størrelse om tæthed på de omkringliggende ejendomme.

Kommuneplantillægget regulerer ikke placeringen af byggeri i forhold landskab.

#### Administrationens anbefalinger

Høringssvaret giver ikke administrationen anledning til at foreslå ændringer til kommuneplantillægget.