

Indsigelse til kommuneplantillæg 4 for Boliger ved Rasmus Knudsens Vej

Indsigelsen kommer fra:

Grundejerforeningen Rasmus Knudsens Vej

Grundejerforeningen Esrumhøj, Lærkevej

Repræsentanter for Drosselvej, Solsortvej, Kærsangervej og Spættevej

Vores fælles indsigelse til kommuneplantillæg 4, som medfører ophævelse af visse betingelser i kommuneplanramme 1.B93 Tjørnehøj, handler om:

- Antallet af etager, og dermed højden på byggeri, der tillades, er for stort. Boligerne må højst være to etager, og da med fladt tag. Bygninger på en etage kan have tag med rejsning. Maksimal højde bør være 8,5 meter, som er det samme som i tilstødende områder.
- Grundarealet for tæt-lav bebyggelse sænkes til et for lavt niveau, som medfører mulighed for meget koncentreret byggeri på et lille areal.
- Der gives mulighed for at en uforholdsmæssig stor andel af boligerne gøres almene.
- Der tages slet ikke hensyn til de trafikale udfordringer så mange nye boliger vil give.
- Hensynet til naturen tilsidesættes med et massivt byggeri, som er det første man ser, når man kommer til byen.
- Vi finder kommunens begrundelser for miljøscreeningsafgørelsen forkerte på langt de fleste punkter

I det følgende gennemgår vi i detaljer vores ankepunkter i kommuneplantillægget punkt for punkt.

"Baggrund og Formål" samt "Tillæg og ændringer"

Det nævnes at "Helsingør Kommune ønsker at understøtte en mangfoldig by med gode boliger for alle borgere." Vi mener at dette kommuneplantillæg vil ødelægge et vigtigt naturområde, ved at opføre alt for mange boliger på et alt for lille område. Samtidig gives mulighed for at opføre meget høje bygning i op til tre etager endda i lokalplan 1.181 kombineret med tag med høj rejsning. Endelig giver man mulighed for op til 25% almene boliger i bebyggelsen.

Vi finder det passende at området bliver underlagt samme begrænsninger på bygningshøjde, som fx gælder i kommuneplanramme 1.B22 – det vil sige maksimalt 8,5 meter og maksimalt to etager. To etagers bygninger skal som krav have flade "grønne tage".

Andelen af almene boliger skal samtidig sænkes væsentlig til fx højst 10%, og gerne mindre.

Mindste grundstørrelse på 130 m² for tæt-lav bebyggelse er meget lavt, og vil medføre at det bliver muligt at opføre boligerne meget tæt. Dette vil medføre risiko for et meget tæt byggeri, der ødelægger de landskabsmæssige særpræg i naturen i området.

Afgørelse om miljøvurdering

Det nævnes at "Kommunen har vurderet, at planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planernes muligheder ikke vurderes, at medføre væsentlig indvirkning på miljøet."

Derefter opremses blandt andet som begrundelser:

Der er alene tale om mindre ændringer i Kommuneplanramme 1.B93 Tjørnehøj. Ændringerne vurderes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger, da det kun omfatter en mindre grundstørrelse for tæt/lav-boliger, mulighed for at bygge en ekstra etage samt mulighed for krav om almene boliger.

- *Den ekstra etage vurderes ikke at påvirke områdets visuelle udtryk væsentligt, eller på anden vis have væsentlige indvirkninger på omgivelserne.*

- *Den mindre grundstørrelsen for ikke betydning for den samlede tæthed af boligerne, da kommuneplantillægget skal ses i sammenhæng med lokalplanen for området som sikrer store fælles friarealer.”*

Vi er meget uenige i alle disse begrundelser. For det første mener vi langt fra, der er tale om ”mindre ændringer”. For det andet er det helt urimeligt at påstå, at en ekstra etage i forhold til, hvad der aktuelt er i en mindre del af området, ikke vil ”påvirke områdets visuelle indtryk væsentligt”. Muligheden for at opføre byggeri i op til tre etager – og endda med tag med rejsning og i randområdet, vil effektivt skærme for udsynet til overdrevslandskabet, og dermed ændre omgivelserne i voldsom grad.

Endelig er det forkert at påstå, at en mindre grundstørrelse ikke har betydning for den samlede tæthed af boligerne. Problemet er netop dels, at man i den tilhørende lokalplan medregner en del af golfbanen, som kunstigt øger arealet af området med ca 30.000 m², og dels at man koncentrerer byggeriet, ved at tillade meget små grundstørrelser, med begrundelse i, at der så til gengæld er store friarealer. Vi mener at tætheden af boligerne med denne ændring bliver alt for stor, og at minimumsgrænsen for grundene skal hæves væsentligt. 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.

Miljøscreeningsskema

I skemaet ”Forklaring på relevans og væsentlighed i skemaet” er stort set alle forhold vurderet som ”ikke relevant”. Dette finder vi helt forkert at påstå. Eksempler på emner, der vedrører naturen i området er:

- *”Naturbeskyttelsesområder, jf. Naturbeskyttelsesloven, søer, vandløb, heder, moser og lignende, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev m.v. (§3)”*
- *Beskyttelseszoner, jf. Naturbeskyttelsesloven, klitfredede arealer og strande, søer og åer, skove, fortidsminder og kirker (§§ 8 - 11 og 15- 19)*
- *Grønne områder*
- *Grønne kiler i og omkring byer*
- *Landskabelig værdi*
- *Geologisk særpræg*

Alt dette er i screeningen vurderet til at være ”ikke relevant”, hvilket vi finder helt urimeligt at påstå. Samme er gældende for punkterne under ”Trafik”, hvor alt ligeledes vurderes at være ”ikke relevant”. Det handler fx om adgang til området, parkering, trafikikkerhed/ulykker og andet. Igen er vi helt uforstående over denne vurdering.

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 Esrumvej, og dermed øge risikoen for ulykker, støj, forurening med mere.

Alt i alt finder vi det helt urimeligt at der kun er foretaget en miljøscreening på baggrund af disse fejlagtige betragtninger.

Nye rammer

Her gives mulighed for en bebyggelsegrad på op til 40% af området som helhed. Området er i lokalplan 1.181 opgjort til at være i alt 198.000 m². Dette kommuneplantillæg vil altså medføre at der kan opføres op til godt 79.000 m²! Som tidligere anført inkluderer områdets areal en del af golfbanen, som vurderes at dække et areal på ca. 30.000 m². Dette område ændrer i lokalplan 1.181 ikke formål, og vi finder det derfor

urimeligt at medregne det i det samlede areal for området som helhed. Fraregnes dette område ender man med en bebyggesgrad 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. Vi finder at en samlet bebyggelsesgrad for hele området bør være maksimalt 30% svarende til kravene for et parcelhusområde, og gerne lavere. På den måde sikrer man også at noget af den nuværende særlige natur bevares og ikke drukner fuldstændig i tæt bebyggelse.