

**Bilag 3 til PMU 04.04.2016:
Gennemgang af nabobemærkninger
Udstykningssag Gammel Frederiksborgvej 30, Helsingø**

Der er indkommet 3 breve med bemærkninger efter naboorientering. Bemærkningerne er sammenfattet i dette notat, efterfulgt af ejers evt. supplerende oplysninger og administrationens vurdering.

Bem. 1 fra Ib Kristensen, på vegne af Grf. Bymose Park, Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej og beboerne i Bymose Park 35-49:

IK henviser til tidligere brev af 18.10.15, og fremsender supplerende indsigelser.

1a) IK bemærker, at området i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab, bynær rekreativ zone og område med landbrugsinteresser.

Administrationen bemærker, at det er korrekt, at der er udpegninger med bevaringsværdier, men at projektet er søgt begrænset til en størrelse og karakter, der kan indpasses uden væsentlige landskabelige ændringer.

1b) IK bemærker, at området ligger indenfor skovbyggelinjen, 130 m fra Højbjerg Hegn. Natur- og Miljøklagenævnet menes i 1995 at have stadfæstet, at der ikke kunne bygges nord-nordøst for Gl. Frederiksborgvej pga skovbyggelinjen. Boligforeningen er etableret i tillid til kommunens garanti for, at de ikke kunne miste den frie udsigt til skoven pga skovbyggelinjen og arealets landzonestatus. IK påpeger, at byggeriet vil reducere fri udsigt til mark og skovbryn væsentligt, måske totalt for nogle genboer. Boligforeningen tog netop hensyn til skovbyggelinjen ved selv at trække deres byggeri meget langt tilbage fra vejen.

Ejer bemærker, at han har fuld råderet over arealet hvad angår landbrugsdriften, og at han derfor har umiddelbar mulighed for eksempelvis at opføre læhegn eller at plante juletræer, hvilket vil lukke udsynet til skovbrynet fra vejen.

Administrationen bemærker, at kommunen i hver enkelt sag om byggeri indenfor skovbyggelinjen skal foretage en konkret vurdering. De landskabelige forhold med sammenhæng mellem skovbryn og de åbne arealer tages i betragtning ved vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse til udstykning. I denne sag vurderer vi, at områdets karakter og nuværende kvaliteter kan fastholdes ved at begrænse nyt byggeri til den lomme, der ligger umiddelbart op ad beplantningen omkring søen/mosen, hvor der ikke har været direkte udsyn til skovbrynet.

1c) IK mener, at yderligere biltrafik ikke bør tilgodeses på en vejstrækning udpeget som del af et større rekreativt rutenet som

cykelrute.

Ejer bemærker, at biltrafikken generelt er øget de seneste 10 år pga nye udstykninger, samt at vejen også belastes af ulovlig gæsteparkering, når der er festarrangementer i Bymose Parks fælleshus. Endvidere vil ejer kunne øge sine landbrugsaktiviteter med øget trafik til følge, uden det kan hindres.

Administrationen bemærker, at området trafikalt set kan bære to ekstra enfamilieboliger uden gener af større omfang.

1d) IK undrer sig over, at det beskrives, at udstykningen ligger sydvest for Gl. Frederiksborgvej - det ses ikke at være rigtigt.

Administrationen bemærker, at den nævnte vending i ansøgningen kan være misvisende, men at der jævnfør medfølgende kortbilag menes den sydvestlige del af ejendommen Gl. Frederiksborgvej 30, der ganske rigtigt ligger nordvest for vejen.

1e) IK opfordrer udvalget til at sikre et unikt stykke natur i Helsinges nære periferi, som frirum for naboer og andre, der nyder området til gang, løb og cykling næsten uden biltrafik. Området benyttes meget også af børnehaver, skoler og kursuscentrets gæster, som har direkte adgang til Høbjerg Hegn.

Ejer bemærker, at projektet kun dækker ca. 30 m af vejens nordøstlige side, hvorfor der stadig vil være et meget stort areal med frit udsyn til skovbrynet. Ejer bemærker generelt, at han har råderet over sit areal indenfor lovgivningens rammer, og at det ikke er offentlig ejendom, selvom naboer kalder det et 'rekreativt område'.

Administrationen bemærker, at der med projektet er tilstræbt dels bevaring af det væsentligste åbne strøg, dels en tilpasning af byggeriet til områdets karakter.

Bem. 2 fra Lene Bagger og Bo Petersen:

Disse er ikke blevet naboorienteret direkte, men er medlem af Grundejerforeningen Høbjerg Hegn, der er blevet orienteret.

2a) Disse naboer har boet på Gl. Frederiksborgvej i 36 år og dermed også i 1995, hvor grundejerforeningen meget aktivt gik ind i tidligere sag om udstykning. Udstykningen blev dengang afvist på grund af landzone og skovbyggelinje. Derfor undrer det, at der igen er snak om udstykning her. De spørger til, hvad der har ændret sig i forhold til skovbyggelinje, rekreativt område (cykelrute mv), status som landzone, naturbeskyttelse og bevaringsværdigt landskab? De henstiller til udvalget at ansøgningen afvises.

Ejer bemærker, at udstykningen kun i ringe omfang vil begrænse de rekreative muligheder, som området i forvejen tilbyder.

Administrationen bemærker, at der fortsat er de nævnte beskyttelsesinteresser, men at der med en samlet vurdering ses at være mulighed for et begrænset projekt med to boliger. Der skal træffes beslutning i den enkelte sag, og mulighed for indpasning er vurderet jævnfør punkt 1a-1e ovenfor.

Bem. 3 fra Grundejerforeningen Højbjerg Hegn v/ formand Jakob Grøndahl:

3a) Grundejerforeningen har ifølge deres vedtægter bl.a. til formål at bevare det landlige miljø i foreningens område. Formanden kan på baggrund af dette og tidligere møder i foreningen meddele, at foreningen ikke kan gå ind for projektet. Ejendommen Gl. Frederiksborgvej 30 er det sidste tilbageværende frie areal med frit udsyn fra vejen til skovbrynet. Det er et meget væsentligt og karakteristisk element i området, som ikke bør indskrænkes yderligere.

Ejer sætter spørgsmålstegn ved, om det er den samlede grundejerforenings holdning, der udtrykkes, og bemærker at han kender til flere beboere, der ikke har problemer med projektet. Administrationen henviser til punkt 1a, 1b og 1e ovenfor.

3b) Grundejerforeningen mener, at udstykning og byggeri er særlig kritisk det pågældende sted, da det er tæt på en mose, som er et særlig værdifuldt element i området karakter. Både for grundejerforeningens beboere og andre passerende vil det være ødelæggende. Den sidste rest af landligt miljø vil forsvinde. Ejer påpeger, at der ikke ændres noget ved selve mosen, samt at den ligger langt inde på egen grund uden offetlig adgang. Hvad angår vandafledning vil området ikke blive belastet af 2 nye beboelser, da overfladevandet i forvejen afledes til mosen. Administrationen bemærker, at selve mosen/søen bevares som naturtype og landskabselement. Som nævnt i punkt 1e er der tilstræbt dels bevaring af området væsentligste åbne strøg, dels en tilpasning af byggeriet til området karakter, så det landlige miljø bedst muligt bevares.

3c) Grundejerforeningen mener, at byggeri indenfor skovbyggelinjen bør undgås, og i undtagelsestilfælde bør der foreligge stærke hensyn, der taler for byggeri. Der er ikke sådanne hensyn nævnt i ansøgningen.

Administrationen henviser til punkt 1b.