



Hvidbog - Forhøring: Arealudlæg, Grønt Danmarkskort og Vedvarende Energi

Forhøring: Arealudlæg, Grønt Danmarkskort og Vedvarende Energi

Gribskov Kommune

Offentlig høring 26.09.2024. - 20.10.2024.

Høringsvar

Id: 322

Vedvarende Energi

Dato: 26-9-2024

Navn: Nis Albrechtsen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Hermed forslag og kommentarer til forhøringen vedrørende vedvarende energi.

Retningslinjerne for solpanelparker er for vage.

Der bør stilles krav/være mindst lige så mange krav til opsætning af solpanelparker som der er til vindmøller.

Hvor er visionerne om havvindmøller - et samarbejde mellem kommuner burde undersøges og tages med i planerne for vedvarende energi i KP.

Lad være at plastre vores grønne kommune til med plastic - biodiversiteten vil helt sikkert lide skade.

Med venlig hilsen

Nis Albrechtsen

Høringsvar

Id: 327

Vedvarende Energi

Dato: 29-9-2024

Navn: Helle Hoffmann

Adresse: Helsingevej 31

Postnr.: 3250

By: Gilleleje

Høringsvar

Kære Gribskov Kommune

Tak for brev om for-høring ifm. lokalplansændringer i Smidstrup. Jeg kan forstå, at tilsendte pdf alene omhandler ændringer for den nordlige del af Smidstrup og ikke det andet orange område, som er markeret.

Jeg er bosiddende i yderkanten af den nordlige del. Min glæde ved at bo i Smidstrup er stor. Jeg sætter pris på roen, alsidigheden i bebyggelsen: Helårs- og sommerhuse og den historie, som den lille landsby har med gadekær, udsigt til marker, gamle gårde, købmandshuse og ikke mindst de dejlige områder ved havet. Jeg ville glædes over, hvis erhvervslivet kunne blomstre foruden antallet af ejendomsmæglere. Grunden på Helsingevej 6 står og forfalder. Her vil helårshuse eller erhverv være forskønnende.

Jeg flyttede hertil i 2006 og har desværre oplevet, at Smidstrups fortræffeligheder ikke altid påskønnes i kommunen. Vi har en af kommunens bedste strande med en lækker og velbesøgt badebro. Alligevel placeres en hundestrand netop der, hvor koncentrationen af strandgæster er størst. Tanker om at placere solcellepark i udkanten af Smidstrup er ikke foreneligt med mine tanker om et ferieland, hvor turister og borgere søger at opholde sig i og sætter umådelig stor pris på at være i kystnærhedszonen.

Jeg håber, at I med evt. ændringer af lokalplanen i Smidstrup vil tænke på, i hvor høj grad byens borgere og besøgende sætter pris på netop det, som Smidstrup er for nuværende, og at dette område skal prioriteres på ligeværdig vis med Gilleleje, Rågeleje, Helsing og Tisvilde.

Mange hilsner fra

Helle Hoffmann
Helsingevej 31
3250 Gilleleje

Høringsvar

Id: 329

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 1-10-2024

Navn: Jacob Johannessen

Adresse: Gl. Frederiksborgvej 38

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Hej

Jeg er ejer af Gl. Frederiksborgvej 38, hvor I har fremsendt en forhøring i e-Boks.

Har ikke fået læst det hele, men indledningsvis har jeg følgende bemærkning/spørgsmål ift. det fremsendte:

- Hvis det bliver godkendt, bliver det så muligt for nr. 42 at udstykke grunde foran (mod nord) vores grunde for nr. 40 og nr. 38?
 - o Kan se, at I har sat et rødt bælte foran vores to grunde (nr. 40 og nr. 38), der i givet fald bliver byzone
- Hvad har det af økonomisk konsekvens, at vores grund ville gå fra landzone til byzone.
 - o Ift. ejendomsskat og lignende afgifter
- Hvis det bliver godkendt, hvor har I så tænkt, at vejanlæg til de nye huse og stisystem skal gå til Højbjerg Hegn
 - o Tror, at det er det, som I beskriver som "tværgående kiler"
- o Jeg håber ikke, at det bliver imellem vores grund i nr. 38 og de nye boliger

Ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen / Best Regards

ERA BILER A/S

Jacob Johannessen

Adm. Direktør

Forslag om nyt byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej, Helsingør

Omfatter følgende matrikler: matr. nr. 1f, 2e, 2i og 11e og del af 2a samt del af 11i alle Højbjerg Hegn, Helsingør

Arealet nord for Gammel Frederiksborgvej er ca. 1,6 ha og delvis bebygget med enkelt huse på grunde af forskellige størrelser. På de ubebyggede arealer er der i dag hestehold. Området forslås ændret til boligområde i byzone, dvs. nyt byzoneareal.

Arealet grænser til byzone mod syd. Ændring til byzone vil give mulighed for bebyggelse så der dannes en mere klar overgang mellem by og land ved udfyldning af et ellers randbebygget område langs vejens nordside.

Med ny kommuneplan forslås:

- Fremtidig anvendelse: åben-lav/parcelhuse
- Maks. én etage med udnyttet tagetage
- Grundstørrelser: mindst 1.200 m²
- Maks. bebyggelsesprocent: 20% af den enkelte grund.
- Der skal etableres tværgående kiler fra Gl. Frederiksborgvej der sikrer udsigt fra vejen til Højbjerg Hegn og muliggør etablering af rekreativ sti, der kan forbinde vejen med Højbjerg Hegn.

Hele arealet er omfattet af skovbyggelinje mod Højbjerg Hegn. ca. 0,9 ha af arealet indgår i Grønt Danmarkskort og ca. 0,6 ha er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Udpegning til ny byzone forudsætter derfor reduktion af skovbyggelinje (Miljøministeriet), justering af udpegning til bevaringsværdigt landskab og justering af Grønt Danmarkskort. Se mere side 25 om justering af Grønt Danmarkskort.



Høringsvar

Id: 330

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 2-10-2024

Navn: Lene Olesen

Adresse: Tvingsbakken 11

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

I forbindelse med forhøring af kommuneplanen - er jeg for Teglværksprojektet ved Annisse Nord - men absolut modstander af etage yggeri. Det hører ikke hjemme i en lille "landsby".

Venlig hilsen

Lene Olesen

Tvingsbakken 11

3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 331

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 7-10-2024

Navn: Thomas Haulund-Aadorf

Adresse: Granvej 10

Postnr.: -

By: Annisse Nord

Høringsvar

Ny indsigelse mod etagebyggeri i Annisse Nord:

Til Gribskov Kommune,

Jeg ønsker at gøre indsigelse mod opførelsen af 3-4 etagers ejendomme i Annisse Nord. Dette vil ødelægge områdets landsbykarakter, der er præget af lavt bebygget villaer i harmoni med naturen. Høje bygninger passer ikke ind i områdets skala og vil forringe det visuelle landskab.

Desuden truer disse store byggerier med at skabe en anonymisering af byen, hvor lokal identitet og fællesskabsfølelse vil gå tabt.

Frederiksbro i Hillerød er et skræmmeksempel på, hvordan uovervejede byggerier kan fjerne byens karakter og erstatte det med fremmedgørende byrum. Anonyme byrum som findes alle andre steder.

Annisse Nord er kendt for sin fredelige og naturrige atmosfære, og det er netop derfor, beboere har valgt at bosætte sig her.

Storskala byggerier vil skabe øget trafik, støj og en disharmoni med den lokale arkitektur og livsstil. Det er afgørende at bevare denne identitet, da store, anonyme bygninger ikke bidrager positivt til udviklingen af små lokalsamfund som vores.

Jeg håber, at kommunen vil respektere de nuværende beboeres ønsker om at bevare områdets unikke karakter og ikke tillade etagebyggeri, der vil forringe områdets kvalitet og skønhed.

Med venlig hilsen,

Thomas Haulund-Aadorf
Granvej 10
Annisse Nord

Høringsvar

Id: 332

Vedvarende Energi

Dato: 8-10-2024

Navn: Enok Vestergård

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Gribskov Kommune

Spørgsmål til Forhøring af dele af Kommuneplan 2025-37

På side 33 fremgår kort over "Placering af solenergianlæg", hvor det på kortet med rødt markerede viser: placering ikke mulig.

Kortet er ikke særligt præcist, - men det er muligt at en del af det, som på kortet er markeret rødt, vil ramme en del af den planlagte solcellepark ved Hågendrup.

Har I mulighed for at fremsende de samme udpegninger på feks Ortofoto

Jeg syntes det er lidt uheldigt, hvis kortet gør at en del af den planlagte solcellepark, som ligger længst fra veje og naboer ikke kan realiseres

Er der mulighed for at det vedhæftede kort, som er i forhøring, vil gøre at solcelleparken vil blive reduceret i størrelse ?

Høringsvar

Id: 333

Arealudlæg - Annisse Nord og Fortætning i Blistrup

Dato: 9-10-2024

Navn: Emilie Nielsen på vegne af Gribskov Spildevand A/S

Adresse: Holtvej 18c

Postnr.: 3230

By: Græsted

Høringsvar

Kære Gribskov Kommune

Gribskov Spildevand har følgende bemærkninger til den kommende kommuneplan i forhold til udstykning:

Fortætning i Blistrup

Mulighed for udstykning skal være større end de 200 m²

Tidl. Teglværk ved Annisse Nord

Mulighed for udstykning skal være større end de 150 m²

Begrundelse

Gribskov Spildevand oplever en del udfordringer med både sokkeludstyknig og mindre udstykninger, hvor der ikke etableres en skelbrønd for enten regnvand eller spildevand. Grundene er for små til, at der kan etableres skelbrønde, hvilket giver Gribskov Spildevand betydelige problemer ift. ansvarsfordelingen. Vi er forpligtet til, at levere stik til skel og at disse fungerer. I de tilfælde hvor der ikke er en skelbrønd opstår der tvivlsspørgsmål omkring ansvaret, da man ikke umiddelbart kan vurdere, hvor problemet er. Det ender derfor altid med, at Gribskov Spildevand afholder udgifterne, idet at det ikke er muligt, at skelne mellem privat og forsyningens ledninger. F.eks. kan det i nogle tilfælde efterfølgende konstateres, at problemet er på den private del, men så har forsyningen løst problemet og afholdt en unødvendig udgift.

Gribskov Spildevand ser gerne, at der i den kommende kommuneplan indskrives, at der ikke må etableres sokkeludstyknig eller mindre udstykninger, og at der sikres, at der etableres skelbrønde for alle nye byggemodninger. Dette ville ligeledes være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Sammatrulering

Vi oplever ligeledes problemer ift. sammatrulering af bolig- og erhvervsmatrikler. Vi ser gerne, at der i kommuneplanen bliver indskrevet, at der ikke må foretages sammatrulering af bolig- og erhvervsmatrikler i områder, hvor der byggemodnes. Dette ville være med til, at sikre at vi kan opkræve tilslutningsbidrag for de ejendomme. Vi har f.eks. oplevet, at en stor boligmatrikel ved siden af en mindre erhvervsmatrikel sammenlægges, og får status efter erhvervsmatriklen. Dette medfører, at der ikke kan opkræves supplerende tilslutningsbidrag.

Afløbskoefficient / befæstelsesgrader

Jeg kan ikke i forhøringen læse, at kommunen vil begynde at indføre befæstelsesgrader. Er der en grund til dette

ikke er nævnt i forhøringen? Vi er blevet informeret om, at det ville komme med, dog med en henvisning til den nye spildevandsplan, hvor det ville være udspecificeret? Hvis det ikke nævnes direkte i kommuneplanen, er det så juridisk gældende for kommunen at indarbejde i lokalplaner?

Høringsvar

Id: 334

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 9-10-2024

Navn: Bibi Hartov

Adresse: Storskoven 17

Postnr.: 3200

By: Annisse Nord

Høringsvar

Jeg har følgende kommentarer til den udsendte for høring nr. KP2025-37:

Vedr. forslag om at omdanne den gamle teglværksgrund til byzone og dermed opføre boliger på området, det ser jeg/vi ikke nogen hindring i, men jeg/vi ønsker IKKE, at der opføres byggeri i 3-4 etager på grunden. Jeg/vi kan acceptere byggeri i 2 etager.

Vedr. forslag om at udpege et areal i den vestlige del af Annisse Nord til nyt perspektivområde med henblik på fremtidig udvikling af byzoner efter 2037, er et forslag og en plan jeg/vi absolut ikke er enige i, og jeg skal i den forbindelse bemærke følgende:

Området er et skønt naturområde med vådområder, sø, mose og eng. Her lever mange forskellige arter af planter, insekter, fugle- og dyrearter, som kun er her, fordi området er, som det er. Af de mange arter som lever i vores område (matrikelnr. 13g og 13i) er følgende arter enten fredet, truet eller en sårbar art:

Grønbenet rørhøne

Skrubtusse

Butsnudet frø

Lille vandsalamander

Rød glente

Gulspurv

Vibe

Ud over ovenstående arter og alment forekommende fugle og insekter er vi også beriget med arter som fiskehejre, flere andefuglearter, nattergal, gøg, ugle, fasan og rådyr, ligesom flere arter af rovfugle, heriblandt ørne, jager over området. Ræven, som også er ved at være en truet art, bygger sine huler her og avler sunde og stærke unger, fordi den her kan jage og finde føde, som er naturligt for den.

Med kommunens plan om at gøre disse områder til nye perspektivområder forsvinder ovenstående arters fordelagtige eksistensgrundlag i området. Jeg går ud fra, at kommunen har undersøgt, om der ligger nationale paragraf 3 områder og bilag 4 arter i de ønskede perspektivområder?

På vegne af matrikel 5ak

Storskoven 17

Annisse Nord

3200 Helsingø

Venlige hilsner
Bibi Hartov

Høringsvar

Id: 335

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 9-10-2024

Navn: Lis Vermehren

Adresse: Tvingsbakken 5

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Til Gribskov Kommune!

Herved tilkendegiver jeg min modstand imod fleretagers byggeri på teglværksgrunden i Annisse Nord.

Venlig hilsen

Lis Vermehren Tvingsbakken5, Annisse Nord

Høringsvar

Id: 336

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 9-10-2024

Navn: Aage Tang

Adresse: Tvingsbakken 5

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Jeg skal hermed meddele min modstand imod planerne om etagebyggeri på Teglværksgrunden i Annisse Nord.

Venlig hilsen

Aage Tang
Tvingsbakken 5
Annisse Nord.

Høringsvar

Id: 338

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 9-10-2024

Navn: Michael Mouritsen

Adresse: Nydamsvej 14

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Som boligejer i Annisse Nord skal jeg hermed fremkomme med bemærkninger til kommuneplanen. Jeg kan tilslutte mig planen for så vidt angår etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse på teglværksgrunden ved Annisse Nord. Jeg synes derimod ikke, at etablering af etageboligbebyggelse i op til 4 etager i området er en god idé, idet jeg ikke kan forestille mig det integreret pænt i terrænet.

Det lyder godt med enklaver, grønne korridorer og varierede boligtyper med forskellige arkitektoniske udtryk, herunder at den gamle råhal tænkes ind i området. Det virker også rigtigt, at tegl skal være det gennemgående facademateriale.

Jeg finder det vigtigt, at der i området også tages hensyn til forhold vedrørende gang- og cykelstier, øget trafik, kloakforhold og ikke mindst klimatilpasning, herunder afledning af regnvand.

Med venlig hilsen
Michael Mouritsen
Nydamsvej 14, Annisse Nord

Hørings svar

Id: 339

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 9-10-2024

Navn: Grethe og Flemming Lomborg

Adresse: Granvej 36

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Hørings svar

Vedr. Kommuneplan,

Specielt tidl. teglværk ved Annisse Nord.

Vi er ikke tilhængere af 4 etagebyggeri, men er derudover indstillet på at der bygges ved det gamle teglværk.

Vi ønsker rigtig meget, at det høje skorsten må blive fjernet.

Med venlig hilsen

Grethe og Flemming Lomborg

Granvej 36, Annisse Nord, 3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 340

Arealudlæg - Perspektivareal Græsted

Dato: 10-10-2024

Navn: Birgitte og Jørn Jessen

Adresse: matrikel 7az

Postnr.: -

By: Græsted

Høringsvar

Vi ønsker ikke fremtidig udvikling for Perspektivområde øst/vest for Pårupvej i Græsted, da det vil ødelægge vores dejlige udsigt og dermed forringe vor boligs værdi.

Venlig hilsen Birgitte og Jørn Jessen, matrikel 7az Græsted By

Høringsvar

Id: 341

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 10-10-2024

Navn: Henrik H. Ekmann

Adresse: Rugmarksvej 21

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Jeg kan godt se det hensigtsmæssige i at udvide bebyggelsen i Annisse Nord området med en udnyttelse af det tidligere teglværks areal. Dette område er som det øvrige Annisse Nord et kønt naturområde, der kræver særlige hensyn til en kommende bebyggelse.

Jeg finder således ikke, at etagebyggeri op til 4 etager hører hjemme i dette område.

Jeg vil ikke undlade at pege på, at bebyggelsen forventes at få ind – og udkørsel i en meget smal vej, hvorfor cykelstier og stier i øvrigt bør tænkes ind i planen.

Med venlig hilsen

Henrik H. Ekmann
Rugmarksvej 21
Annisse Nord

Hørings svar

Id: 342

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 12-10-2024

Navn: Thormod Jørgensen

Adresse: Rugmarksvej 3

Postnr.: -

By: -

Hørings svar

Tak for fremsendte.

Generelt er jeg imod omhandlende udstykning og byggeri, men kan vi ikke undgå det, så skal det være færrest huse i et-plan.

Med venlig hilsen
Thormod Jørgensen
Rugmarksvej 3

Høringsvar

Id: 343

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 13-10-2024

Navn: Lotte Troelsen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Jeg ønsker hermed at indgive en klage over planerne om at ændre arealet nord for Gammel Frederiksborgvej til byzone med henblik på bebyggelse. Området ved Højbjerg Hegn har en betydelig rekreativ værdi og spiller en væsentlig rolle for både lokalmiljøets trivsel og de naturoplevelser, området tilbyder til de mange brugere.

Jeg vil gerne fremhæve en række væsentlige forhold, som efter min opfattelse gør ændringen unødvendig og uhensigtsmæssig:

1. Tilstrækkelig kapacitet i eksisterende byzonearealer

Helsingø har allerede flere områder udlagt som byzone, der er klar til udvikling. Der er ingen akut mangel på byggegrunde, hvilket gør det unødvendigt at inddrage yderligere arealer, især når der er tale om et område med høj natur- og rekreativ værdi.

2. Bevaring af natur- og landskabsværdier

Arealet er omfattet af skovbyggelinjen mod Højbjerg Hegn, og ca. 0,9 ha af det foreslåede område er udpeget som en del af Grønt Danmarkskort, hvor det har væsentlig naturværdi. Desuden er ca. 0,6 ha klassificeret som bevaringsværdigt landskab. En ændring af disse udpegninger vil bl.a. skade biodiversiteten og den økologiske sammenhæng i området, og det vil samtidig forringe områdets funktion som rekreativ naturområde for både beboere og de mange brugere af området. At reducere skovbyggelinjen og justere Grønt Danmarkskort til fordel for bebyggelse fremstår desuden ikke proportionalt med de potentielle fordele for Gribskov Kommune eller lokalområdet.

3. Overtrædelse af Fingerplanens principper for byudvikling

Fingerplanen fastslår, at byudvikling i Gribskov Kommune skal være af lokal karakter og ske som en afrunding af eksisterende byområder. Det foreslåede område ved Gammel Frederiksborgvej grænser direkte op til skov og åbent landskab, og en ændring til byzone vil udviske grænsen mellem by og natur. Dette er i strid med Fingerplanens principper om at beskytte værdifulde naturområder og sikre en tydelig adskillelse mellem by og land.

4. Æstetik og lokal trivsel

Området ved Gammel Frederiksborgvej udgør i dag en naturlig overgang mellem byen og det åbne land. En bebyggelse her vil ødelægge denne harmoniske grænse og forringe den visuelle og rekreative værdi, som mange i lokalområdet sætter stor pris på. Etablering af tværgående kiler kan på ingen måde opveje tabet af et større, sammenhængende naturområde.

5. Manglende saglig begrundelse

I det fremlagte høringsmateriale mangler der en klar og overbevisende begrundelse for, hvorfor området skal ændres til byzone. Der er ingen indikationer på, at dette skridt er nødvendigt eller vil være til gavn for samfundet

som helhed. Det er vigtigt at overveje de langsigtede konsekvenser, herunder forringelse af biodiversitet, naturværdier og lokal trivsel samt afvigelser fra Gribskov Kommunes mål om bæredygtig udvikling.

Jeg opfordrer Gribskov Kommune til at respektere områdets naturværdi og fastholde det som landzone, så de rekreative og æstetiske kvaliteter, der findes i området, kan bevares for både nuværende og fremtidige generationer. Der er allerede tilstrækkelige byzonearealer i Helsingør, og jeg ser derfor ingen saglig grund til at ændre status for dette område.

Jeg håber, at Gribskov Kommune vil genoverveje forslaget og tage de fremsatte indvendinger alvorligt med henblik på at bevare området som landzone.

Jeg beder venligst om bekræftelse på modtagelse af klage

Med venlig hilsen

Lotte Troelsen

Høringsvar

Id: 344

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 13-10-2024

Navn: Kristina Flor

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 17

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Klage over forslag om nyt byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej

Til Gribskov Kommune,

Jeg vil hermed indgive min klage mod forslaget om at udlægge et område ved Gammel Frederiksborgvej til byzone med henblik på bebyggelse. Forslaget rejser alvorlige bekymringer, som vil have både kortsigtede og langsigtede negative konsekvenser for lokalmiljøet, naturen og beboernes trivsel.

For det første udgør området ved Højbjerg Hegn en væsentlig rekreativ ressource, der bliver flittigt brugt af både beboere og besøgende. Dette område har en stor naturskøn værdi og bidrager væsentligt til lokalsamfundets livskvalitet. Det foreslåede byzoneudlæg vil ødelægge den rekreative værdi og fratage beboere og besøgende adgang til et vigtigt naturområde.

Desuden er det foreslåede område omfattet af skovbyggelinjen mod Højbjerg Hegn, og en stor del af det er udpeget som en del af Grønt Danmarkskort på grund af dets naturmæssige betydning. Området fungerer som et vigtigt levested for dyre- og planteliv og spiller en rolle i opretholdelsen af biodiversiteten. En ændring af skovbyggelinjen og justeringen af Grønt Danmarkskort vil skade både den økologiske balance og det rekreative potentiale, som området i dag tilbyder.

Derudover er dele af området klassificeret som bevaringsværdigt landskab. Ændringer i denne klassificering for at gøre plads til bebyggelse vil forringe områdets unikke landskabskarakter og skabe irreversible skader på naturen.

Det er også værd at påpege, at Gammel Frederiksborgvej allerede oplever betydelig trafikbelastning, som vil blive yderligere forværret, hvis området udlægges til byzone og udstykkes til boligformål. Vejen er smal og sårbar over for øget trafik, hvilket vil forringe både sikkerheden og livskvaliteten for de nuværende beboere.

Jeg mener, at Gribskov Kommune bør fastholde områdets status som naturområde og rekreativ ressource for lokalsamfundet. Der er tilstrækkelige eksisterende byzonearealer i og omkring Helsingø til at imødekomme behovet for yderligere boligbyggeri, uden at det er nødvendigt at inddrage områder med væsentlig naturværdi og rekreativ betydning.

Jeg opfordrer derfor Gribskov Kommune til at genoverveje dette forslag og i stedet prioritere bevarelsen af områdets natur og biodiversitet for fremtidige generationer.

Med venlig hilsen,

Kristina Flor
Gammel Frederiksborgvej 17
3200Helsinge

Høringsvar

Id: 345

Arealudlæg og Vedvarende Energi

Dato: 13-10-2024

Navn: Søren Møller Maretti

Adresse: Skovdiget 3

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Til Gribskov Kommune,

Jeg vil gerne komme med bemærkninger vedr. to forhold i forhøringen til kommuneplan 2025-2037:

Forhold 1: Nyt byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej, Helsingø:

Jeg opfordrer til at dette byzoneudlæg udgår af planlægningen.

Af følgende grunde:

- 1) Området befinder sig indenfor skovbyggelinjen, der er etableret for at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Selv hvis man etablerer tværgående kiler ødelægges man det fulde åbne udsyn, der jo netop på smukkeste vis markerer afgrænsningen mellem land og by. En ny sti til Højbjerg Hegn er desuden unødvendig, da der er adgang til skoven ca. 100 meter længere mod syd.
- 2) Gammel Frederiksborgvej er ikke gearet til ekstra trafik fra nye boliger. Vejen er uden fortov og cykelsti, og allerede med den nuværende trafik er der sikkerhedsmæssige udfordringer for de bløde trafikanter, der kun vil blive værre, hvis der sker yderligere bebyggelse.
- 3) Der er flere andre muligheder for bebyggelse i Helsingø for at etablere parcelhuse: Der kan f.eks. bygges yderligere i Troldebakkerne og der kunne laves mulighed for parcelhuse på den gamle planteskolegrund.
- 4) Ud over at der skal ske justeringer af grønt Danmarkskort og bevaringsværdigt landskab (hvilket i sig selv er gode argumenter for ikke at udlægge området til byzone), ligger arealet tæt op ad Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Nationalparkens primære formål er at bidrage til at bevare og styrke natur, landskaber og kulturhistoriske værdier. Med andre ord det komplet modsatte af hvad et udlæg til byzone vil give.

For at konkludere, er der en lang række stærke argumenter for at undlade udpegning til byzone, og kun meget begrænsede fordele ved at gøre det, nemlig at nogle få nye husejere vil få en fin beliggenhed.

Forhold 2: Vindmøller

Gribskov Kommune skal være med i den grønne omstilling. Som kommune med store naturværdier og en relativt tæt bebyggelse egner vi os ikke til store vindmøller. Jeg anbefaler derfor, at den nuværende udelukkelse af store vindmøller fastholdes.

Derimod er der fine muligheder for solceller, da disse ikke kræver samme respektafstand.

Hvis man opdaterede kortet på side 41 i høringsmaterialet med de gældende respektafstande til naboer vil det være tydeligt at meget få steder i kommunen i praksis er mulige til store vindmøller.

Kortet giver derfor ikke et retvisende billede af, hvor man rent faktisk kan opstille vindmøller.

Hvis kommunen vælger at fastholde muligheden for store vindmøller bør man:

- Træffe beslutning om at store vindmøller ikke opstilles enkeltvis, således at man undgår en masse enkelt-møller spredt over landskabet, der ødelægger oplevelsen af landskabet og generer mange naboer, fremfor hvis man samlede møller i et område
- Udpege enkelte specifikke områder til opstilling af vindmøller, således at både borgere og udviklere ved hvad de har at forholde sig til.

Med venlig hilsen,

Søren Møller Maretti
Skovdiget 3
3200 Helsingør

Høringsvar

Id: 346

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 14-10-2024

Navn: Madeleine Heerwagen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Vedr det tidligere teglværk ved Annisse Nord.

Jeg synes det vil være ødelæggende for området at etablere etagebyggeri. Det vil skæmme den smukke natur i området, og det passer overhovedet ikke til de ældre parcelhuskvarterer, som i forvejen ligger i området.

Med venlig hilsen

Madeleine Heerwagen

Høringsvar

Id: 347

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 14-10-2024

Navn: Jacob Johannessen

Adresse: Gl. Frederiksborgvej 38

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Endnu et Høringsvar, udover det nedenfor fra den 1. oktober.

Det giver ingen mening, at de tre nuværende matrikler (Gl. Frederiksborgvej fra 38 til 42) skal overgå til byzonen. Årsagen er jo kun, at det aktuelle område skal se større ud.

Forhøringen handler jo reelt om 6 nye byggegrunde ved siden af vores grund i nr. 38. Det er jo tankevækkende at Dyrlundgård, hvor der udstykkes fra, ikke bliver en del byzonen.

Vi har intet ønske om at blive en del af en ny byzone, da dette ikke vedrører os.

Med venlig hilsen / Best Regards

Jacob Johannessen

Hej

Jeg er ejer af Gl. Frederiksborgvej 38, hvor I har fremsendt en forhøring i e-Boks.

Har ikke fået læst det hele, men indledningsvis har jeg følgende bemærkning/spørgsmål ift. det fremsendte:

- Hvis det bliver godkendt, bliver det så muligt for nr. 42 at udstykke grunde foran (mod nord) vores grunde for nr. 40 og nr. 38?
 - o Kan se, at I har sat et rødt bælte foran vores to grunde (nr. 40 og nr. 38), der i givet fald bliver byzone
- Hvad har det af økonomisk konsekvens, at vores grund ville gå fra landzone til byzone.
 - o Ift. ejendomsskat og lignende afgifter
- Hvis det bliver godkendt, hvor har I så tænkt, at vejanlæg til de nye huse og stisystem skal gå til Højbjerg Hegn
 - o Tror, at det er det, som I beskriver som "tværgående kiler"
- o Jeg håber ikke, at det bliver imellem vores grund i nr. 38 og de nye boliger

Ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen / Best Regards

ERA BILER A/S

Jacob Johannessen
Adm. Direktør

Høringsvar

Id: 348

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 15-10-2024

Navn: Bo Dibbern og Petersen Lene Bagger

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Hermed følger indsigelse i forhold til ovenstående.

Skriv venligst tilbage inden d.20.10.24 hvis dokumentet ikke kan åbnes

Vi ser frem til en kvittering for modtagelse

Mvh

Bo Dibbern Petersen

Lene Bagger

Lene Bagger
Bo Dibbern Petersen
Gl. Frederiksborgvej 40
Matrikel 11F
3200 Helsingø

Helsingø 15.10.2024

Gribskov kommune / Forhøringsvar til kommuneplan 2025-37: Arealudlæg, Grønt Danmarkskort og Vedvarende energi. (Gribskov kommune herunder omtalt som "Gribskov")

Med stor undren modtager vi d.26.09.2024 "Brev til for høring" omkring at ændre fra landzone til byzone ved Gl. Frederiksborgvej fra nr. 30 – bagom 38 + 40 hen til og med 42 - som vist i oplægget, for at muliggøre inddragelse af et mindre areal til byzone, vil man ændre på Grønt Danmarks kort

På trods af en afgørelse – 11.09.2017 – benytter Gribskov nu den sidste mulighed: Lokalplansændring, hvorfor – og til glæde for hvem?

- Er det sådan en "alle gode gange tre" tankegang, vi er ude i? "Tredje gang må være lykkens gang for nr. 30!?!?" Denne gang forsøger Gribskov at ændre til byzone for et større areal for at nr. 30's ønske om udstykning kan gennemføres! Her er det bare **EKSTREMT** mærkeligt og iøjnefaldende, at nr. 30 ikke selv skal med ind i byzonen, kun de parceller vedkommende vil have tilladelse til at udstykke, skal i byzone – ekstrem mærkelig/mistænkelig fremgangsmåde!!!!
- Er det et ophøjet ønske om at ødelægge alle "naturpletter" i Helsingø?? Det lykkedes ikke i første omgang at få ødelagt den sidste nogenlunde "grønne indkørsel" til Helsingø med en tank og højhuse – så nu "må Gribskov ødelægge noget andet":
Et smukt kig mod skov, dyreliv, mose (drop den der med en sti igennem / et kig igennem, Gl. Frederiksborgvej har allerede en fin indgang til skoven, når det er den, vi vil besøge!) Vi nyder dette frie naturrum ligesom den mængde af byens borgere der vandrer herudaf dagligt for at lufte hund, nyde naturen, kigge på ræveungerne i foråret, se de smukke rådyr, lytte til frøernes kvækken, nyde de smukke fiskehejrer, fodre hestene mm
- **ELLER** er vi i virkeligheden ude i en "give and take" løsning? Gribskov lægger - i samarbejde med nr.30 - en plan A og B. Sender først plan A ud – byzone ønsket med det udvidede areal, men "den vil møde indsigelse derudefra!" Efterfølgende præsenterer Gribskov så, i samarbejde med nr. 30, plan B, et udlæg til byzone kun omhandlende nr. 30's egne arealer. Har nr. 30 en skytsengel i Gribskov?

Gribskov sagde tilbage i 2015 nej til 6 parceller – nr. 30's første ønske - hvad er det, der har ændret sig i forhold til både planklagenævnets udtalelse i 2017 i forhold til to parceller og Gribskovs eget nej i 2015 til nu at stille op med en lokalplansændring til byzone? Umiddelbart er der jo ikke mangel på byggegrunde i Gribskov/Helsingø?? Det giver ingen mening at presse så få parceller ned herude og ødelægge et smukt naturrum!

Rent privat købte vi huset i nr. 40, matrikel 11F, tilbage i 1980 fordi det netop ligger, som det gør, med smukt kig til skoven og delvist "åbne vidder" med et dyreliv der i den grad er udviklet de seneste år tilbage til dét, det var, i 1980!

Vores matrikel er ekstremt lille ,691 kvadratmeter, men det kompenseres der lidt for, med naturrummet omkring os.

For 44 år siden skulle vi selvfølgelig have været meget mere fremadsynet med sådan en lille bitte grund, hvor huset ligger "ude midt på vejen", den presses virkelig i det her.

Havde vi dog bare haft det kendskab til Gribskov, som vi har nu, så havde vi vidst, at sådan en lille brik er betydningsløs, den ødelægger Gribskov på sigt tilværelsen for.

Vores lille 11F bliver ikke engang værd at investere i som forlænget græsplæne for de kommende matrikler bag os!

Vi er selvfølgelig **igen igen igen imod!**

Gribskov, vælger at sætte os i den her situation: En forringelse af vores herlighedsværdi ved at bo her og kigge ud ad vinduerne / ud i de åbne vidder fra haven, en mulighed for fremtidigt uvenskab mellem naboer og en i den grad forringelse af vores grundværdi, men vi er den lille, nr. 30 er den store!

Fra afgørelsen i 2017:

I kommuneplan 2013 – 2025 for Gribskov kommune ligger området udpeget som bevaringsværdigt landskab, bynær rekreativ zone og område med landbrugsinteresser. Området ligger endvidere indenfor skovbyggelinjen.

Videre i føromtaltte afgørelse står:

Ifølge kommuneplanens retningslinjer for de særligt bevaringsværdige landskaber må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer inden for de udpegede områder med bevaringsværdigt landskab ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.

Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabsværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan. *Væsentlige landskabelige værdier skal beskyttes, således at tiltag som hegn, jordvolde, ridehaller og vindmøller ikke bliver ødelæggende for helhedsindtrykket af udsynet ud i det åbne landskab.*

Bemærk det understregede!

Hvori ligger forbedringen af områdets landskabsværdi i det foreslåede "Arealudlæg til ny byzone og fortætning?

Udsynet til det åbne landskab ødelægges i den grad af et randzonebyggeri!

For slet ikke at nævne den øgede trafikmængde, der automatisk vil tilføres vejen. Den enkelte matrikel i dagens Danmark har som oftest min. 2 biler. Vi forudser, at man ude vej vejens start vil modsætte sig denne trafik og bede om, at vejens afspærring ved bom ophæves. Det vil så betyde, at udover vejens egen trafik vil samtlige biler/busser til Bymose Hegn vælge at køre ad Gl.

Frederiksborgvej = vi kommer tilbage til befærde landevejs status. Tro mig!

I kan dykke ned i mine henvendelser til Gribskov/By og Park hver gang bommen har stået åben i forbindelse med saltning. Derfor man installerede den fine ”gummitingest”. Er der noget der virker, så er det bongotrommerne for at fortælle om ”fri bane gennem afspærringen”!

Det kan virkelig ikke være rigtigt, at Gribskov nok engang vælger at varetage en enkelt matrikels interesser på bekostning af mange andres herlighedsværdier.

I forventning om at forslaget tages af bordet – og at der ikke dukker en plan B op

Bo Dibbern Petersen
Lene Bagger

Høringsvar

Id: 349

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 16-10-2024

Navn: Jim H. Friderichsen

Adresse: Tvingsbakken 16

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Til Gribskov kommune samt udvalg.

Jeg tilkendegiver herved, at jeg er modstander af omdannelsen af teglværksgrunden samt den del af matrikel 3r nordvest for teglgrunden og som grænser op mod Tvingsbakken. Jeg så gerne at teglværket blev revet ned og grunden blev rensat op og man lod natur forblive natur til gavn for liv og miljø.

Såfremt at projektet alligevel finder sted må jeg på det kraftigste opfordre til at bebyggelsen bliver så lav som overhovedet muligt og man derved ikke opsætter etagebyggerier. Den lave bebyggelse skal være omgivet af grøn/naturlig beplantning og der må ikke anvendes glaseret tegl på tagene.

Jeg opfordre også til, at man ikke opstiller kunstigt lys i form af vejbelysning mv. Vi faldt selv for området blandt andet på grund af muligheden for at se stjerner om natten.

Jeg er i det hele taget noget bekymret for hvordan dyrelivet bliver påvirket i området under og efter en opførelse af ny bebyggelse. Der burde derfor laves en VVM-undersøgelse af hele projektet inden opstart.

Dernæst skal man overveje hvordan infrastrukturen skal dannes så os med børn stadig kan sende dem trygt i skole og til legekammerater.

Med venlig hilsen

Jim H. Friderichsen
Tvingsbakken 16
Helsingø

Høringsvar

Id: 350

Andet - generelt om udstykning

Dato: 15-10-2024

Navn: Søren Qvist

Adresse: Tvingsbakken 13

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Der findes i kommunen en række ejendomme, der af den ene eller anden årsag er undtaget fra udstykning ifølge gældende lokalplan. Det kan have været velbegrunderet, da lokalplanen blev til, men kan i dag forekomme helt forkert, fordi lokalområdet har udviklet sig.

KP2025-37 bør derfor omfatte:

1. En oprydning i sådanne forhold, hvor man aktivt gennemgår lokalplaner og identificerer grundstykker, der relativt enkelt kan udstykkes og give mulighed for nyt byggeri.
2. En praksis, der sikrer, at der løbende tages stilling til, om yderligere boligbyg-potentiale i eksisterende lokalplaner kan identificeres og udnyttes.

Eksempel:

Tvingsbakken 11 til 19 udgøres af fem grunde på ca 30 x 100 meter, der grænser op til parallelvejen Tvingsvej. Grundene falder ca 20-25 meter ned mod Tvingsvej, og den nederste del på alle grunde er reelt uudnyttet og fremstår ret vild. Genboerne på Tvingsvej er alle etplans enfamiliehus bygget for 40-50 år siden.

Tvingsbakken 11 – 19 er i lokalplanen (Partiel Byplanvedtægt nr 15 for Helsingø Kommune – august 1974) undtaget fra udstykning.

Lokalplanen rummer dog præcise retningslinier for udstykning, fx mindst 1000 kvm, kun én enfamilie-bolig pr grund, kun én etage etc etc.

Gennem årene har der adskillige gange søgt om udstykning af diverse grundejere; alle er blevet afvist.

Mvh

Søren Qvist

Tvingsbakken 13, Annisse Nord

Høringsvar

Id: 351

Andet - trafikplan under bygge/anlægsperiode

Dato: 15-10-2024

Navn: Søren Qvist

Adresse: Tvingsbakken 13

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Når bygge- og anlægsprojekter udføres, vil der ofte være stor og tung trafik i hele området.

Fremadrettet bør dette planlægges og udføres med langt større hensyntagen til det område et projekt foregår i. Der har i kommunen flere steder været helt kaotiske og uacceptable tilstande under projekter som Ammendrup Park og administrationshuset i Østergade.

En ordentlig trafikplan, der iværksættes inden byggeriet begynder, bør derfor være en betingelse, der sikres af Gribskov Kommune med ansvar hos bygherre/entreprenør.

I Annisse Nord/Højbjerg er et projekt på teglværksgrunden i støbeskeen, ser det ud til.

Der kan man enten se frem til kaotiske og farlige trafikforhold for gående, cyklister, golfspillere, erhvervsdrivende og beboere, hvis adgangen til byggepladsen føres ad Teglværkets gamle adgangsveje på Rørmosevej, eller en mere sikker og bedre separeret adgang via grusgraven på Højbjergvej, hvor der i forvejen har kørt/kører tung trafik.

Vi har desuden set, at kommunen har tilladt etablering af nye transportveje, når et projekts gennemførelse kunne drage fordel af det. Jeg tænker på det nye vejstykke i Kagerup, hvor der skulle tilføres jord til marker. En parallel hertil kunne sikkert anvendes andre trafikløsninger, fx teglværksprojektet.

Mange hilsener - Søren

Tvingsbakken 13, Annisse Nord

Høringsvar

Id: 352

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 16-10-2024

Navn: Søren Qvist

Adresse: Tvingsbakken 13

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Hvis et område udelukkende eller næsten udelukkende er bebygget med huse i eet plan, bør dette fastholdes i fremtiden.

Undtagelser kan forekomme i tættere boligområder, hvor fleretages ejendomme i forvejen findes, fx i Helsingø bymidte.

Et forslag til byggeri på teglværksgrunden i Annisse Nord/højbjerg omfatter boliger i flere etager.

Det bør helt afvises, fordi

1. Alle boligområder fra bymidten (brandstationen) mod Annisse er bebygget med etplanshuse
2. Teglværksprojektet kommer til at ligge vis-a-vis Pibemølle og det naturskønne landskab over mod Solbjerg Engså, Gribskov og Kongernes Nordsjælland, hvor fleretages byggeri vil være helt karakterødelæggende.

Mvh Søren

Tvingsbakken 13, Annisse Nord

Hørings svar

Id: 353

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 16-10-2024

Navn: Kaspar Ganer

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Hørings svar

Hej,

Vedhæftet er mine kommentarer ifbm. forhøring.

Mvh,

Kaspar Ganer

Gammel Frederiksborgvej 27A, 3200 Helsingø.

Angående Nyt byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej, Helsingø:
Jeg opfordrer til at dette byzoneudlæg udgår af planlægningen af følgende grunde: (Ikke prioriteret rækkefølge)

1) Området der foreslås omlagt til byzone har en særlig rekreativ værdi for de hundredvis af Helsingø-borgere der hver uge bruger vejen til gå/løbeture hundeluftning, samt de mange dagplejere og institutioner der også bruger vejen. Desuden bruges vejen flittigt af de mange kursusgæster på Bymose Hegn, samt af de mange cyklister på Hillerød-Helsingø ruten. Og sidst men ikke mindst fungerer vejen som skolesti for børn der cykler til/fra Helsingø institutioner og foreninger. Der er altså rigtig mange brugere af vejen, der i dag nyder godt af den særlige stemning der findes med udkig til skoven, som giver den store rekreative værdi der gør strækningen så populær. Etableringen af parcelhuse vil fuldstændig ændre vejens landlige udtryk, og formindske naturværdien markant for alle beboere og de mange brugere af vejen.

2) Gammel Frederiksborgvej er slet ikke gearet til ekstra trafik fra nye boliger. Vejen er uden fortov og cykelsti, og allerede med den nuværende trafik er der sikkerhedsmæssige udfordringer for de bløde trafikanter, der kun vil blive værre, hvis der sker yderligere bebyggelse. Dette er særligt kritisk da vejen i dag fungerer som skolesti for skolebørn der skal til/fra Helsingø institutioner og foreninger. Og ”forbedrer” man vejen til at kunne håndtere denne trafik ved at gøre den bredere og lave cykelstier, så forsvinder hele det specielle særtegn ved den smalle bugtende vej, der netop er vigtigt for dens udtryk i dag.

3) Det område der foreslås omlagt, befinder sig indenfor skovbyggelinjen, der er etableret for at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Selv hvis man etablerer tværgående kiler ødelægges man det fulde åbne udsyn, der jo netop på smukkeste vis markerer afgrænsningen mellem land og by. En ny sti til Høbjerg Hegn er desuden unødvendig, da der er adgang til skoven ca. 100 meter længere mod syd.

4) Der er flere andre muligheder for bebyggelse i Helsingø for at etablere parcelhuse: Der kan f.eks. bygges yderligere i Troldebakkerne og der kunne laves mulighed for parcelhuse på den gamle planteskolegrund.

5) Ud over at der skal ske justeringer af grønt Danmarkskort og bevaringsværdigt landskab (hvilket i sig selv er gode argumenter for ikke at udlægge området til byzone), ligger arealet tæt op ad Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Nationalparkens primære formål er at bidrage til at bevare og styrke natur, landskaber og kulturhistoriske værdier. Med andre ord det komplet modsatte af hvad et udlæg til byzone vil give.

Konklusionen er at rigtig mange borgere vil opleve denne omlægning som noget meget negativt, mens der er relativt få positive effekter af omlægningen, da der er langt bedre placeringer i Helsingø til udbygningen af parcelhusområder.

Høringsvar

Id: 354

Arealudlæg - Gamle Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 16-10-2024

Navn: Lis og Niels Aage Nielsen

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 4

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Vi vil gerne opponere imod at området ved Gammel Frederiksborgvej , bliver inddraget til bebyggelse . Vores vej er meget dårligt vedligeholdt og smal buet så cykellisterne må cykle midt på vejen for at holde balancen. Vejen er i øvrigt en del af en cykelsti rute. Der er i forvejen meget trafik ned ad vores vej og der bliver kørt stærkt. Med fare for at vi bliver påkørt, når vi skal ud af vores indkørsel For ikke at tale om alle de mennesker der bruger vejen til motion og hundelufteture, de risikere at blive påkørt. Vi har ikke fortovej ved vejen. Der bliver meget mere trafik på vejen, hvis der bygges flere huse. Så må der findes en løsning evt. åbne Bymosegårdsvej op så der kan køres den anden vej, eller flytte bommen. Og i øvrigt er det dejligt med åbne vidder så tæt ved byen. Der er heller ikke ingen busforbindelse. Hvem skal bo i alle de huse som der bliver bygget rundt omkring, der er rigtig mange nye udstykninger i Gribskov kommune. Fødselstallet falder og der bliver færre indbyggere i Danmark.

Mvh. Lis og Niels Aage Nielsen
Gammel Frederiksborgvej 4, 3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 355

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 16-10-2024

Navn: Jens Bonnevie Sørensen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Hej

Som nytilflyttet borger til Gribskov Kommune i Annisse Nord er det en bekymring, at der i den nye kommuneplan foreslås etagebyggeri i op til 4 etager ved Annisse Nord.

For mig at se går dette direkte imod den etablerede stemning og den sjæl samfundet her har. Derfor må det være i alles interesse at dette bibeholdes, selv ved nye udstykninger, således at nye såvel som gamle huse i byen på trods af forskellig alder kan sameksisterer. Dette indebærer først og fremmest, at der ikke bygges i højden.

Mange hilsner

Jens Bonnevie Sørensen

Høringsvar

Id: 356

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 16-10-2024

Navn: Jess D. Degenkolw

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 25C

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Hermed fremsendes min indsigelse vedr. For-høring KP2025-37 – Arealudlæg på Gammel Frederiksborgvej, Helsingø.

Med venlig hilsen / Best regards, Jess D. Degenkolw

Til Gribskov Kommune, Planudvalget

d. 16. oktober 2024

Vedr. For-høring KP2025-37 – Arealudlæg på Gammel Frederiksborgvej, Helsingø.

Jeg ønsker hermed at gøre indsigelse mod det foreslåede arealudlæg på Gammel Frederiksborgvej, som fremgår af Kommuneplan 2025-37. Jeg frygter, at planens gennemførelse vil få negative konsekvenser for både området karakter og de mennesker, som dagligt benytter det.

Områdets særlige kvaliteter

Gammel Frederiksborgvej er kendt for sin naturskønne beliggenhed og rolige atmosfære. Området er præget af et åbent og grønt landskab med en smal, historisk vej, som skaber en følelse af at være tæt på naturen, selvom man er tæt på byens centrum. Denne balance mellem natur og by er sjælden i dagens byudvikling og er en af grundene til, at mange har valgt at bosætte sig i Helsingø.

Det er ikke kun beboerne, der nyder godt af dette område – det benyttes også af mange andre, herunder gående, cyklister og besøgende, som søger en rekreativ oplevelse i nærheden af byen. Området fungerer som en oase midt i hverdagen og er med til at gøre Helsingø til en attraktiv by at bo i. Hvis dette areal omdannes til byzone, risikerer vi at miste den unikke kvalitet, der er kendetegnende for stedet.

Praktiske konsekvenser af øget trafik

I dag er Gammel Frederiksborgvej allerede mærkbart påvirket af trafik, hvilket kan være generende og skabe farlige situationer, især for de mange fodgængere og cyklister, der bruger vejen som en del af deres daglige færden. Vejens smalle udformning er ikke designet til at håndtere en betydelig stigning i trafikmængden. Hvis der sker yderligere udstykning og byudvikling i området, vil det medføre en betragtelig forøgelse af trafikken, som vil belaste både infrastrukturen og beboernes daglige livskvalitet.

En større trafikbelastning vil også forringe den fred og ro, som området i dag tilbyder. Det er en af grundene til, at mange vælger at bosætte sig netop her – for at undslippe byens larm og stress, men stadig være tæt på byens faciliteter.

Beskyttelse af de få tilbageværende rekreative områder

Der er i dag få rekreative områder tilbage i Helsingør, og det er afgørende at bevare dem for både nuværende og kommende generationer. Hvis vi fortsætter med at omdanne grønne områder til byzoner, risikerer vi at udhule Helsingørs identitet som en by, hvor natur og byliv går hånd i hånd.

Det er vigtigt at tænke langsigtet, så Helsingør også i fremtiden kan tilbyde rekreative områder til byens borgere. En bevaring af områdets nuværende status som naturskønt og grønt vil sikre, at byen kan opretholde sin attraktivitet for både beboere og tilflyttere.

Opsummering

Jeg opfordrer Planudvalget til at genoverveje den foreslåede byudvikling på Gammel Frederiksborgvej. Det er afgørende at bevare områdets særlige karakter og ikke lade kortsigtede udviklingsplaner ødelægge den unikke harmoni mellem natur og by, som er en central del af Helsingørs charme. En overbelastning af trafikken og en forringelse af de rekreative kvaliteter vil få langsigtede negative konsekvenser for både beboere og besøgende i området.

Jeg håber, at min indsigelse vil blive taget i betragtning, og jeg står naturligvis til rådighed for yderligere dialog om sagen.

Med venlig hilsen,

Jess D.Degenkolw

Gammel Frederiksborgvej 25C

3200 Helsingør

Mobil: [REDACTED]

E-mail- [REDACTED]

Høringsvar

Id: 357

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 16-10-2024

Navn: Kennet og Vibeke Weincke Klitgaard

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 1

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Vi sender hermed vores høringsvar vedr. Gammel Frederiksborgvej, 3200 Helsingø, det er vedhæftet som pdf. og skrevet nedenunder her:

Høringsvar vedr. Nyt byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej, 3200 Helsingø.

Vi opfordrer til at dette udgår af planlægningen, med følgende begrundelse:

1. Gammel Frederiksborgvej er ikke gearet til den ekstra trafik som nye boliger vil give, den nuværende trafik er allerede stigende og de bløde trafikanter er allerede udfordret, da der ikke er gadebelysning eller fortov/cykelsti, så med øget trafik på Gammel Frederiksborgvej vil det ikke være sikkerhedsmæssig forsvarligt for vores bløde trafikanter. I dag er der mærkbar mere trafik på vejen, og yderligere udstykning vil kun forværre og øge belastningen på den smalle vej, for beboer og brugere af området.
2. Området befinder sig indenfor skovbyggelinjen af den grund for at beskytte naturen og dyrene. Højbjerg Hegn har et rigt dyreliv med værdifuldt levesteder for planter- og dyreliv.
3. Der er mange andre muligheder for bebyggelse i Helsingø, om ikke vil gå ud over naturen på samme måde. Der kan f.eks. bygges yderligere på Troldebakkerne eller laves parcelhuse, ikke højhuse som der tidligere har været forslået, på den gamle planteskole.

Der er en lang række stærke argumenter for at ikke at udpege området til byzonen og rykke skovbyggelinjen og meget få fordele ved at gøre det, nemlig at de nye husejere får en flot beliggenhed.

Gammel Frederiksborgvej har en helt særlig karakter – en meget smal vej og naturskønne omgivelser. Området bør stadig have denne karakter til gavn for alle, herunder de mange brugere af området og fremtidige generationer.

Vi mener det er vigtigt at bevare området som et af de få rekreative områder, Helsingø har tilbage, med et åbent naturskønt landskab nær Helsingø bymidte.

Venlig hilsen

Kennet og Vibeke Weincke Klitgaard

Gammel Frederiksborgvej 1

3200 Helsingø

Høringsvar vedr. Nyt byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej, 3200 Helsingø.

Vi opfordrer til at dette udgår af planlægningen, med følgende begrundelse:

- 1) Gammel Frederiksborgvej er ikke gearret til den ekstra trafik som nye boliger vil give, den nuværende trafik er allerede stigende og de bløde trafikanter er allerede udfordret, da der ikke er gadelysning eller fortov/cykelsti, så med øget trafik på Gammel Frederiksborgvej vil det ikke være sikkerhedsmæssig forsvarligt for vores bløde trafikanter. I dag er der mærkbar mere trafik på vejen, og yderligere udstykning vil kun forværre og øge belastningen på den smalle vej, for beboer og brugere af området.
- 2) Området befinder sig indenfor skovbyggelinjen af den grund for at beskytte naturen og dyrene. Høbjerg Hegn har et rigt dyreliv med værdifuldt levesteder for planter- og dyreliv.
- 3) Der er mange andre muligheder for bebyggelse i Helsingø, om ikke vil gå ud over naturen på samme måden. Der kan f.eks. bygges yderligere på Troldebakkerne eller laves parcelhuse, ikke højhuse som der tidligere har været forslået, på den gamle planteskole.

Der er en lang række stærke argumenter for at ikke at udpege området til byzonen og rykke skovbyggelinjen og meget få fordele ved at gøre det, nemlig at de nye husejere får en flot beliggenhed.

Gammel Frederiksborgvej har en helt særlig karakter – en meget smal vej og naturskønne omgivelser. Området bør stadig have denne karakter til gavn for alle, herunder de mange brugere af området og fremtidige generationer.

Vi mener det er vigtigt at bevare området som et af de få rekreative områder, Helsingø har tilbage, med et åbent naturskønt landskab nær Helsingø bymidte.

Venlig hilsen
Kennet og Vibeke Weincke Klitgaard
Gammel Frederiksborgvej 1
3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 358

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 16-10-2024

Navn: Søren Egstrand Thomsen på vegne af Morten Schultz

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Til Gribskov Kommune

Hermed skal jeg på vegne af ejeren af matr.nr. 3r, Annisse By, Annisse, Morten Schultz fremkomme med bemærkninger til for-høring KP2025-37 vedrørende afsnittet om Tidligere teglværk ved Annisse Nord – arealudlæg til ny byzone.

Det fremgår af for-høringsdokumentet side 16, at Moderaterne og De Konservative er imod etagebyggeri i 4 etager. Morten Schultz er enig i dette men påpeger samtidig, at en ændring af etagehøjden vil betyde, at der i helhedsplanen bliver færre byggeretter. En reduktion i antallet af byggeretter, vil alt andet lige ændre de økonomiske forudsætninger for projektet.

Dette kan dog løses på en positiv måde, ved at det parcelhusområde, som er beliggende umiddelbart nord for den planlagte grønne kile, udvides mod nord. Dette kan gøres uden at parcelhuskvarteret når bunden af bakkedraget, hvorved de geologiske værdier bibeholdes. Samtidig vil dette parcelhuskvarter danne en endnu stærkere parallel til Tvingsbakken og derved underbygge den høje kvalitet af boliger / parcelhusgrunde, som området er kendt for på nuværende tidspunkt og som er til gavn for hele Annisse Nord.

Med forskydelsen af volumen ved at nedjustere 4-etagers boliger til 2-3 etager og udvide parcelhuskvarteret mod nord, er det tillige Morten Schultz's opfattelse, at også den resterende bebyggelse med rækkehuse og parcelhuse på teglværksgrunden vil komme mere til sin ret og fremstå mere i pagt med området.

Med venlig hilsen

Søren Egstrand Thomsen
Advokat / juridisk bygherrerådgiver
Thomsen Consult

Høringsvar

Id: 359

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 16-10-2024

Navn: Rune Sylow og Maj-Lise Thal Jensen

Adresse: GI Frederiksborg 31

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Indsigelse bebyggelse GI Frederiksborgvej

Det er i vores optik ikke det mest oplagte sted at lave nye byggegrunde i Helsingø og vi synes man bør respektere naturen og skovbyggelinien, som den findes i dag. Vi ser bl.a. mange flagermus i sommerhalvåret, som flyver fra skoven og flakser rundt over marken.

Desuden synes vi, at vejens særpræg og grunden til, at mange af os bor lige præcis her og ikke på en hvilken som helst anden villavej, er netop den hyggelige blanding af land og by. Hele stemningen herude ville klart ændre sig, hvis der blev bygget på marken.

Det er en yndet gåtur ned gennem Gammel Frederiksborgvej og mod skoven for mange mennesker, og ikke blot os som beboere. Den øgede trafik på vejen vil også bidrage negativt til den idyl, mange finder helt spevielt for området.

Med venlig hilsen

Rune Sylow og Maj-Lise Thal Jensen

GI Frederiksborg 31

Høringsvar

Id: 360

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 16-10-2024

Navn: Alexandra, Elisabeth, Harald og Thomas Bender

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 16

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Som beboere på Gammel Frederiksborgvej 16 mener vi, at byzoneudlægningen på Gammel Frederiksborgvej er uhensigtsmæssig.

Vi mener at udlægningen vil øge trafikken på vejen og mindske adgangen for hele Helsingø til grønne områder.

Vi har følgende bemærkninger:

- Vejen er benyttet af hele Helsingø som rekreativ cykel-, løbe- og gåroute. Det er utvivlsomt på grund af de grønne områder og den relativt lave trafik at så mange vælger netop Gl. Frederiksborgvej fremfor andre veje.
- Dele af det designerede område er bevaringsværdigt, og bør naturligvis prioriteres som fri natur.
- Gammel Frederiksborgvej fungerer lige nu som en central cykelsti, idet det er den eneste sikre rute fra Helsingø Station til Hillerød (og vice versa). Den er derfor hyppigt benyttet af både motionister og pendlere. Det bør prioriteres at holde trafikken på et minimum, da biler og cyklister deler kørebanen.

De bedste hilsner

Alexandra, Elisabeth, Harald og Thomas Bender

Høringsvar

Id: 361

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 16-10-2024

Navn: Jan ortved schaetsaert

Adresse: Nygade 164

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Med dette skriv vil jeg gerne melder min indsigelse mod kommune plan ved Højbjerg hegn.

Som 'nabo' af denne område vil jeg heller beholde vores skønne naturområdet tæt på byen og synes ikke at der kan være plads til flere parcelhuse i denne skønne fredelige område.

Ikke flere af de grimme 'moderne' huse, nej tak.

Jan ortved schaetsaert

Nygade 164

Helsingø.

Høringsvar

Id: 362

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej , Helsinge

Dato: 16-10-2024

Navn: Hanne Aagaard Jensen og Bjørn Falck Jensen

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 3

Postnr.: 3200

By: Helsinge

Høringsvar

Hermed gør vi indsigelse mod kommunens plan om byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej i Helsinge.

Områdets ubebyggede areal, der i dag er hestefold udgør et af Helsinges grønne arealer. Ikke langt derfra har man Højbjerg Hegn, og en del af området til udstykning er klassificeret som bevaringsværdigt landskab.

Området har tidligere været forsøgt udlagt til bebyggelse, men en indsigelse fra en lokal grundejerforening fik stoppet planerne. Grundlaget for denne indsigelse var en underskriftindsamling blandt beboerne.

Arealet er omfattet af skovbyggelinjen op mod Højbjerg Hegn, som vi mener man skal respektere.

Gammel Frederiksborgvej er en lille smal dårligt vedligeholdt vej, som bestemt ikke egner sig til mere trafik. Vi der har boet her i mange år, kan tydeligt mærke, at trafikken er steget og hastigheden på motorkøretøjerne gør det nogle gange livsfarligt at færdes på vejen. Vi ønsker ikke øget trafik på Gammel Frederiksborgvej. Måske kunne man overveje at fjerne bommen ved Bymose Hegn og lede trafikken den vej.

Gammel Frederiksborgvej benyttes i dag som cykelsti til Helsinge, og der er mange gående, motionister og beboere i området, som luffer deres hunde. I de senere år er der kommet flere unge familier med børn, som også færdes på vejen.

Vi ønsker ikke det skønne grønne areal omlagt til byzone med mulighed for bebyggelse så tæt på Højbjerg Hegn.

Venlig hilsen

Hanne Aagaard Jensen
Bjørn Falck Jensen
Gammel Frederiksborgvej 3
3200 Helsinge

Høringsvar

Id: 363

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 18-10-2024

Navn: Malene Krogsgård Møller

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 10

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Min indsigelse er to-delt.

Den ene vedrører omlægningen af landzone til byzone som betydning for hele byen, mens den anden omhandler den trafikale ændring det ville medføre for os der bor på vejen.

Gammel Frederiksborgvej er for mange kendetegnet ved en natur-vej i byen. Det er derfor vi flyttede hertil (i 2018) og det er noget, der nævnes af mange andre beboere. Det er ikke kun beboere på Gammel Frederiksborgvej, som nyder den lille landzone i gåafstand fra byen. Mange børnefamilier går dertil som mål og det er med til at gøre denne del af byen til en landlig del med luft omkring. Det vil være en skam at fjerne endnu en grøn plet, som ligger i gåafstand for såvel familier som institutioner. Dernæst forekommer det underligt og som om Gribskov Kommune ikke rigtig er i trit med den grønne bevægelse, der ellers foregår landet over, hvor lokale grønne områder opprioriteres. Det er ikke uden grund at dette ønske om udstykning er blevet afvist så mange gange før. Det ville være en skam at bytte den grønne mark (som er et udflugtsmål i dag) ud med boliger.

Som beboer på Gammel Frederiksborgvej er trafikken en bekymring. Vejen er smal og mange af os, der bor her ønsker ikke en større belyst vej. Hvis man bygger 6 nye boliger og anlægger en sti til skoven, så vil en del af dem, der ellers tilgår skoven fra Bymose Hegns-side formentlig tilgå den via Gammel Frederiksborgvej (i bil), samtidig med 6 nye boliger, så forventer og frygter vi da en stigning i trafikken på den smalle vej. Det er vejen ikke lavet til og det kræver, som minimum foranstaltninger for at sænke farten. Vejen er meget brugt af gående og cyklister (cykelstisrute) og den trafik der i forvejen er kommet, forekommer til tider problematisk (mange lastbiler og hurtigkørende bilister), da det er en cykel og gangrute til både Højbjerg Hegn, men også mellem Helsingø til Gribskov.

(Med byggeriet for enden af Gammel Frederiksborgvej har vi fået en forsmag på hvor meget lastbilstrafik, der er under byggeri – det bør man som det aller mindste håndtere anderledes hvis man udstykker 6 grunde, som skal betjenes af en vej, der slet ikke er lavet til den slags trafik)

6 Nye boliger forventer vi man vil kunne mærke på vejens trafik og mens vi ønsker at bibeholde grønne områder tæt på byen, så har jeg naturligvis indsigelse mod den udstykningsplan, der er lagt frem. Hvis den alligevel godkendes, bør den trafikale situation med vejen gennemtænkes så vejen forbliver en attraktiv rute for cyklister og gående, mens man bibeholder den landlige del, der kendetegner vejen.

Med venlig hilsen

Malene Krogsgård Møller

Gammel Frederiksborgvej 10

Høringsvar

Id: 364

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 18-10-2024

Navn: Arne Fritzen

Adresse: Nydamsvej 13

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Jeg er ikke modstander af at teglgrunden eller dele heraf omdannes så der ville kunne opføres boliger , ej heller at der lægges op til et miks af flere boligtyper men har disse indsigelser.

3 og slet ikke 4 plan hører ikke hjemme i det åbne land men bør kun findes i bycentre som Helsingø og Gilleleje. det vil ødelægge områdets karakter at bygge så højt

Det er betænkeligt at øge trafikmængden i området , især med bløde trafikanter da jeg ikke kan se at stier / cykelstier er en del af planen

Ligeledes må det forventes at bebyggelsen vil huse mange unge familier og dermed børn som vil gå på Bjørnehøjskolen og tilhørende børnehave/vuggestue skråt overfor. Er der overhovedet plads ? og igen flere bløde trafikanter.

mvh

Arne Fritzen

Nydamsvej 13

3200

Hørings svar

Id: 365

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 18-10-2024

Navn: Poul Erik Højgaard

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 7

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Hørings svar

Hej.

Jeg vil gerne nedlægge protest mod det forslag om et nyt byzone anlæg i på Gammel Frederiksborgvej.

Der skal ikke bygges mere lige omkring Højbjerg Hegn.

Med venlig hilsen

Poul Erik Højgaard

Gammel Frederiksborgvej 7

3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 366

Arealudlæg - Blistrup

Dato: 18-10-2024

Navn: -

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Hej Gribskov kommune

Hermed kommentar til forhøring til kommuneplan 2025-2037

Mulighed for udvidelse af Blistrup by med flere boliger. Umiddelbart en god ide. Det er bare vigtigt at de trafikale forhold tænkes ind i projektet, som jo uvilkårligt vil medføre mere trafik på landeveje med dårlige oversigtsforhold og høj hastighed. Her tænker jeg særligt på Valby vej , Vibelandsvej og Helsingvej som er meget farlig at færdes på , særligt for bløde trafikanter. Det er manges ønske at der laves cykel sti på denne strækning og når der kommer mere trafik til og fra Blistrup er det en oplagt mulighed at anlægge en sti langs Vibelandsvej/Helsingvej som forbinder stien på Valby vej og den fra Blistrup til Smidstrup . Samt at lave cykel sti det sidste stykke fra Valby til Helsingvej . Således at cyklismen til og fra Blistrup fremmes og bliver sikker.

Høringsvar

Id: 367

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 18-10-2024

Navn: Anne

Adresse: Tvingsbakken 13

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Hvis et område udelukkende eller næsten udelukkende er bebygget med huse i eet plan, bør dette fastholdes i fremtiden.

Undtagelser kan forekomme i tættere boligområder, hvor fleretages ejendomme i forvejen findes, fx i Helsingø bymidte.

Et forslag til byggeri på teglværksgrunden i Annisse Nord/højbjerg omfatter boliger i flere etager.

Det bør helt afvises, fordi

1. Alle boligområder fra bymidten (brandstationen) mod Annisse er bebygget med etplanshuse
2. Teglværksprojektet kommer til at ligge vis-a-vis Pibemølle og det naturskønne landskab over mod Solbjerg Engså, Gribskov og Kongernes Nordsjælland, hvor fleretages byggeri vil være helt karakterødelæggende.

Mvh Anne

Tvingsbakken 13, Annisse Nord

Høringsvar

Id: 368

Andet - trafikplan under bygge/anlægsperiode

Dato: 18-10-2024

Navn: Anne

Adresse: Tvingsbakken 13

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Når bygge- og anlægsprojekter udføres, vil der ofte være stor og tung trafik i hele området.

Fremadrettet bør dette planlægges og udføres med langt større hensyntagen til det område et projekt foregår i. Der har i kommunen flere steder været helt kaotiske og uacceptable tilstande under projekter som Ammendrup Park og administrationshuset i Østergade.

En ordentlig trafikplan, der iværksættes inden byggeriet begynder, bør derfor være en betingelse, der sikres af Gribskov Kommune med ansvar hos bygherre/entreprenør.

I Annisse Nord/Højbjerg er et projekt på teglværksgrunden i støbeskeen, ser det ud til.

Der kan man enten se frem til kaotiske og farlige trafikforhold for gående, cyklister, golfspillere, erhvervsdrivende og beboere, hvis adgangen til byggepladsen føres ad Teglværkets gamle adgangsveje på Rørmosevej, eller en mere sikker og bedre separeret adgang via grusgraven på Højbjergvej, hvor der i forvejen har kørt/kører tung trafik.

Vi har desuden set, at kommunen har tilladt etablering af nye transportveje, når et projekts gennemførelse kunne drage fordel af det. Jeg tænker på det nye vejstykke i Kagerup, hvor der skulle tilføres jord til marker. En parallel hertil kunne sikkert anvendes andre trafikløsninger, fx teglværksprojektet.

Mange hilsener - Anne

Tvingsbakken 13, Annisse Nord

Høringsvar

Id: 369

Andet - generelt om udstykning

Dato: 18-10-2024

Navn: Anne L Qvist

Adresse: Tvingsbakken 13

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Der findes i kommunen en række ejendomme, der af den ene eller anden årsag er undtaget fra udstykning ifølge gældende lokalplan. Det kan have været velbegrunderet, da lokalplanen blev til, men kan i dag forekomme helt forkert, fordi lokalområdet har udviklet sig.

KP2025-37 bør derfor omfatte:

1. En oprydning i sådanne forhold, hvor man aktivt gennemgår lokalplaner og identificerer grundstykker, der relativt enkelt kan udstykkes og give mulighed for nyt byggeri.
2. En praksis, der sikrer, at der løbende tages stilling til, om yderligere boligbyg-potentiale i eksisterende lokalplaner kan identificeres og udnyttes.

Eksempel:

Tvingsbakken 11 til 19 udgøres af fem grunde på ca 30 x 100 meter, der grænser op til parallelvejen Tvingsvej. Grundene falder ca 20-25 meter ned mod Tvingsvej, og den nederste del på alle grunde er reelt uudnyttet og fremstår ret vild. Genboerne på Tvingsvej er alle etplans enfamiliehus bygget for 40-50 år siden.

Tvingsbakken 11 – 19 er i lokalplanen (Partiel Byplanvedtægt nr 15 for Helsingø Kommune – august 1974) undtaget fra udstykning.

Lokalplanen rummer dog præcise retningslinier for udstykning, fx mindst 1000 kvm, kun én enfamilie-bolig pr grund, kun én etage etc etc.

Gennem årene har der adskillige gange søgt om udstykning af diverse grundejere; alle er blevet afvist.

Hilsen ... Anne L Qvist

Tvingsbakken 13, Annisse Nord

Gribskov søger nu og givetvis også i de kommende mange år efter områder, der kan bære flere boliger. Der kigges på marker, teglværker, gamle boligområder mv

Høringsvar

Id: 370

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 18-10-2024

Navn: Marie-Louise Madsen og Bo Bræmer Klein

Adresse: Nydamsvej 11

Postnr.: 3200

By: Helsingør

Høringsvar

Vi flyttede i sin tid hertil p.g.a. naturen og den forholdsvise ro der er her i Annisse Nord. Vi er derfor stærkt bekymrede over udsigten til den øgede trafik det vil medføre gennem Rygeragergårdsvej, for at komme til Helsingør for at handle.

Vi er MEGET imod etage byggeri i 3 og 4 etager, vi mener overhovedet ikke det passer ind i Gribskov, og isærdelelseshed ikke ved den planlagte bebyggelse ved teglværket.

Hvordan tænker man vej belysning ind i projektet? Vi er IKKE interesserede i et større oplyst område, vi er i landlige omgivelser, ikke by.

Vi kan da også være bekymrede for den indvirkning et sådan projekt vil ha på dyrelivet.

Og slutlig mener vi det er vigtigt med en forudgående VVM-undersøgelse .

Venlig hilsen Marie-Louise Madsen og Bo Bræmer Klein

Nydamsvej 11 Annisse Nord

Høringsvar

Id: 371

Vedvarende Energi

Dato: 18-10-2024

Navn: Better Energy

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Til Center for Byudvikling og Kultur

Hermed Better Energys bemærkninger til forhøring af KP2025-37.

Med venlig hilsen

Gitte Østergård Samson
Senior Specialist
Better Energy A/S

Gl. Kongevej 60, 14th floor
DK-1850 Frederiksberg C



Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsingør

Better Energy A/S
Gammel Kongevej 60, 14. sal
1850 Frederiksberg C
Danmark
Cvr.nr. [REDACTED]

+45 71 99 02 03
[REDACTED]
www.betterenergy.com

18.10.2024

Better Energy's bemærkninger til Gribskov Kommunes forhandling af udvalgte temaer – Kommuneplan 2025-37

Better Energy takker for muligheden for at kommentere på dele af Forslag til Kommuneplan 2025-37.

Vi ser positivt på, at udkastet til kommuneplanen skaber klarere rammer for den grønne omstilling samt genetablering af naturområder, herunder potentielle økologiske forbindelser. I tillæg bifalder vi kommunens tilgang til at sammentænke naturbeskyttelse i forbindelse med planlægning af vedvarende energianlæg. Dette er dels vigtigt for at sikre de potentielle klima- og miljømæssige synergieffekter, men det er dels også vigtigt, da det ofte efterspørges af naboer og medborgere.

Vi noterer, at de foreslåede areal- og naturforvaltningsmæssige principper i deres helhed ligger i tråd med vores eksisterende principper for arealanvendelse, som vi har udarbejdet sammen med Danmarks Naturfredningsforening. Her står multifunktionel arealanvendelse ligeledes også som det overordnede planlægningsmæssige princip.

Vi bemærker endvidere, at det fremgår af budgetaftale af 12. september 2024 for Gribskov Kommune, at "det aftales, at solcellepark ved Hågendrup indarbejdes i kommuneplanen, og at der i kommuneplanen indskrives, at solcellerparker som udgangspunkt lægges i tilknytning til allerede eksisterende industriområde samt større veje".

Solcellerparken ved Hågendrup omhandler fortsat arealet på ca. 85 ha., som blev igangsat af planudvalget d. 20. september 2022 og hvorefter der har været indkaldt til ideer og forslag til kommuneplantillæg.



Parken ved Hågendrup bidrager væsentligt til behovet for grøn strøm i området, og der er både bred lokal opbakning, god nettilslutningsmulighed samt mulighed for at højne naturværdierne lokalt. Det giver derfor anledning til bekymring, at dele af solcelleparken ved Hågendrup netop er omfattet af nye røde zoner i forhøringsdokumentet (se vedlagte), hvor det i udgangspunktet ikke er muligt at placere solcelleanlæg. Det påpeges i dokumentet, at placeringer af solcelleparker afhænger af en konkret vurdering af det enkelte projekt, men for at undgå fremtidige planlægningsmæssige udfordringer, foreslår vi rettidigt at konsekvensrette kortet, så det afspejler budgetaftalen af 12. september 2024.

Vi indgår meget gerne i en dialog herom samt evt. løsningsmodeller.

Med venlig hilsen

Esben Billeskov
Managing Director

Better Energy Denmark

Høringsvar

Id: 372

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 18-10-2024

Navn: Annette Grønfeldt

Adresse: Tvingsbakken 18

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Jeg ønsker at klage imod den udstykning , som Teglværket ønskes på grunden hvor de tidligere drev virksomhed fordi.:

Det er ikke smart at udbygge der, langt fra offentlig transport.

Der er sket, sker en udbygning, Ammendrup Park, som ligger tæt på Helsingø og med buslinie til både Helsingø og Hillerød.

Skolebørn skal befordre sig på en meget befærdet vej uden cykelstier.

Tvingsbakken , som er en vej uden belysning, ligger tæt på . Og den unikke udstykning må ikke påvirkes. Her færdes dyrene og fuglene i fred og ro.

Så jeg er MEGET IMOD at der skal være "en by" på Teglværkets grund.

Venlig hilsen

Annette Grønfeldt

Tvingsbakken 18

Annisse N.

3200 Helsingø.

Høringsvar

Id: 373

Arealudlæg - perspektivareal Annisse Nord

Dato: 18-10-2024

Navn: Sisse Meldgaard og Morten Meldgaard

Adresse: Storskoven 15

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Vi skriver i anledning af den udsendte høring nr. KP2025-37 vedrørende forslaget om at udpege et areal i den vestlige del af Annisse Nord som et nyt perspektivområde til fremtidig byudvikling efter 2037.

Vi ønsker at udtrykke vores klare modstand mod denne plan og vil gerne fremhæve nogle væsentlige årsager til, at dette område bør bevares i sin nuværende tilstand.

Området, som der er tale om, er et enestående naturområde, der rummer vådområder, en sø, mose og eng. Dette skaber en sjælden og uerstattelig biotop for mange forskellige plante-, insekt-, fugle- og dyrearter. Flere af de arter, der findes i området omkring vores matrikler (matrikelnumre 5ai), er enten fredede, truede eller sårbare. Nogle af disse arter omfatter:

- Grønbenet rørhøne
- Skrubtusse
- Butsnudet frø
- Lille vandsalamander
- Rød glente
- Gulspurv
- Vibe

Foruden disse arter findes der også et rigt dyreliv med blandt andet fiskehejrer, nattegale, ugler og rovfugle som ørne, der jager i området. Ræve bygger huler og opfostrer deres unger her, hvilket vidner om områdets betydning som et naturligt jagtområde.

Vi frygter, at med kommunens planer om at omdanne dette naturområde til et perspektivområde og fremtidig byzone, vil grundlaget for disse arters overlevelse i området blive ødelagt. Det vil være en stor skam, hvis dette særlige naturområde forsvinder til fordel for byudvikling. Jeg vil derfor gerne spørge, om kommunen har taget de nødvendige hensyn og undersøgt, om der er nationale paragraf 3-områder eller bilag 4-arter i det udpegede område?

Vi opfordrer kommunen til at genoverveje dette forslag og tage de miljømæssige og biologiske konsekvenser i betragtning, så vi kan bevare den naturlige rigdom, som området tilbyder.

Med venlig hilsen,
Sisse Meldgaard og Morten Meldgaard
Storskoven 15, Annisse Nord
3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 374

Arealudlæg - Perspektivareal Græsted

Dato: 18-10-2024

Navn: Henrik Offendal

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Forhøring vedrørende ” Matrikel nr. er 7a og 7bn Græsted by, Græsted.”

Tak for mail vedrørende forhøring af Kommuneplan 2025. Der står ikke så meget vi kan kommentere på, men teksten ”Begge områder planlægges udviklet til boligformål” ønsker vi lidt bredere formulere, så vi ikke låser os over den lange periode. Teksten for vores område i Græsted kunne være ”Områderne i Græsted planlægges med overvejende boligformål”. Argumentet er som sagt den lange planlægningsperiode samt at dele af arealet er placeret ved en rundkørsel og dermed en del trafik, hvilket lægger op til anden anvendelse end bolig. Ejer og jeg har også læst et sted – vi kan desværre ikke genfinde det. Men der stod ” at de pt. udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde”. Teksten er et levn fra før Græsted blev udviklet og som ikke længere er relevant. Vi tager gerne en nærmere dialog om dette.

Med venlig hilsen
Henrik Offendal

Høringsvar

Id: 375

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 18-10-2024

Navn: Mathis von Ahnen & Mone von Ahnen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Kære Signe Hedin Sillasen

Vi skriver i anledning af den udsendte høring nr. KP2025-37 vedrørende forslaget om at udpege et areal i den vestlige del af Annisse Nord som et nyt perspektivområde til fremtidig byudvikling efter 2037.

Vi ønsker at udtrykke vores klare modstand mod denne plan og vil gerne fremhæve nogle væsentlige årsager til, at dette område bør bevares i sin nuværende tilstand.

Området, som der er tale om, er et enestående naturområde, der rummer vådområder, en sø, mose og eng. Dette skaber en sjælden og uerstattelig biotop for mange forskellige plante-, insekt-, fugle- og dyrearter. Flere af de arter, der findes i området omkring vores matrikler (matrikelnumre 13ah), er enten fredede, truede eller sårbare. Nogle af disse arter omfatter:

- Grønbenet rørhøne
- Skrubtusse
- Butsnudet frø
- Lille vandsalamander
- Rød glente
- Gulspurv
- Vibe

Foruden disse arter findes der også et rigt dyreliv med blandt andet fiskehejrer, nattegale, ugler og rovfugle som ørne, der jager i området. Ræve bygger huler og opfostrer deres unger her, hvilket vidner om områdets betydning som et naturligt jagtområde.

Vi frygter, at med kommunens planer om at omdanne dette naturområde til et perspektivområde og fremtidig byzone, vil grundlaget for disse arters overlevelse i området blive ødelagt. Det vil være en stor skam, hvis dette særlige naturområde forsvinder til fordel for byudvikling. Jeg vil derfor gerne spørge, om kommunen har taget de nødvendige hensyn og undersøgt, om der er nationale paragraf 3-områder eller bilag 4-arter i det udpegede område?

Vi opfordrer kommunen til at genoverveje dette forslag og tage de miljømæssige og biologiske konsekvenser i betragtning, så vi kan bevare den naturlige rigdom, som området tilbyder.

Med venlig hilsen,

Mathis von Ahnen & Mone von Ahnen

Høringsvar

Id: 376

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Peter Rostgaard Christensen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Indsigelse til forhøring for Gl. frederiksborgvej KP2025-37.

Se vedlagt fil.

Venlig hilsen

Peter Rostgaard Christensen

Helsingør den 19. oktober 2024

Att: plan@gribskov.dk
Gribskov Kommune

Indsigelse til forhøringen vedrørende Gammel Frederiksborgvej Kommuneplan 2025-37 i Gribskov Kommune

Som beboer Ved Skoven 13, er vi meget bekymrede over den planlagte ændring til byzone på Gl. Frederiksborgvej.

Den påtænkte ændring fra landzone til byzone vil kunne medføre en række ændringer for det lokale dyre og planteliv. Området er omfattet af skovbyggelinjen mod Højbjerg Hegn og desuden er en del af området udpeget som Grønt Danmarkskort da det har stor naturværdi. En del er endda udpeget til bevaringsværdigt landskab.

Hvis man påtænker bebyggelse i det pågældende område, er der fare for at flere vådområder i umiddelbar nærhed ødelægges pga. ændringer i vandstanden mm. Disse vådområder skal ses i økologisk sammenhæng med en lang række andre vådområder i umiddelbar nærhed. I dette område findes et rigt dyre og planteliv, som er beskyttet af både Naturfredningsloven og af EU's habitatdirektiv.

I nærområdet er der gennem en årrække konstateret forekomst af dyrearter som er beskyttet efter EU's naturbeskyttelsesdirektiv, herunder bl.a. Bilag IV arten Stor vandsalamander. Nogle af disse arter kræver større sammenhængende levesteder, dvs. at arterne skal kunne vandre uhindret mellem forskellige biotoper, dette kan vanskeliggøres af en ændret arealanvendelse.

Det er vores vurdering at en ændring af arealanvendelsen på Gammel Frederiksborgvej kan have negativ effekt på biodiversiteten i området og kan samtidig være i strid med både danske- og EU-naturbeskyttelses direktiver.

Vi forventer at kommunen kan redegøre for og sikre at disse naturbeskyttelseskrav overholdes i forslag til nyt byzoneudlæg.

Med venlig hilsen

Cand Scient i biologi Lene Bitsch Petersen

PhD i økologi Peter Rostgaard Christensen

Ved Skoven 13, 3200 Helsingør

Høringsvar

Id: 377

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Grundejerforeningen Tvingsbakken

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

På vegne af Grundejerforeningen Tvingsbakken fremsendes vedhæftede høringsvar til Gribskov Kommunes forhøring KP2025-37.

Med venlig hilsen

Martin Høgstedt Poulsen,

Næstformand

Grundejerforeningen Tvingsbakken

Annisse Nord 19. oktober 2024

Vedr: Forhøring KP 2025-37

1. Indledning

Dette input til Gribskov Kommunes forhøring for Kommuneplan 2025-37 er udarbejdet af grundejerforeningen Tvingsbakken med i alt 54 parceller, som er nabo til Pedershvile Teglværk.

Inputtet er motiveret af Pedershvile Teglværks og kommunens planer om at udlægge teglværksgrunden til nyt byzoneareal, og dermed muliggøre etablering af et nyt boligområde, som beskrevet i en helhedsplan for området udarbejdet i 2022 af Niras for Egersund Wienerberger A/S.

Grundejerforeningens overordnede høringsvar er at teglværksgrunden ønskes udlagt som naturområde i størst muligt omfang, og at bebyggelsen i størst muligt udstrækning udlægges som 1-plans boligbyggeri på store grunde, som en naturlig fortsættelse af Tvingsbakken.

Fortsættes udstykningen uden at lægge vores overordnede høringsvar til grund, håber vi at vores nedenstående detaljerede høringsvar bliver taget til indtægt.

Grundejerforeningen Tvingsbakken har overordnet forståelse for kommunens og teglværkets forslag til at etablere et nyt boligområde på teglværksgrunden, men er bekymret over bebyggelsesprocenten og højt byggeri, i et lokalområde der er karakteriseret ved lav bebyggelse, åben natur og landbrugsarealer.

Grundejerforeningen påskønner derfor forhøringen.

2. Om Tvingsbakken

Alle ejere på Tvingsbakken har valgt deres ejendomme ud fra områdets unikke karakteristika og natur, herunder ejendommenes tilknytning til landskabet og udsigt.

Følgende er gældende på samtlige ejendomme:

- Størstedelen af ejendommene på Tvingsbakken ligger direkte til det åbne landskab med en ubeskrivelig smuk udsigt over mark og natur.
- Ejendommene er opført som 1-plans villaer, dog i 2-plan på skrående terræn, hvor nederste etage er bygget ind i skråningen.
- Der er ingen vejbelysning eller anden permanent udendørs belysning tilladt og altså helt mørkt om natten (mørkeområde).
- Hverken levende eller faste hegn er tilladt for at give dyrelivet fuld passage mellem området og det åbne land.
- Der er skovpligt på Tvingsbakken, som fastholder områdets skovlignende præg.
- Matriklerne, der ikke er direkte gårde eller fritliggende matrikler, er meget store (typisk mellem 1700 og 3000 m²), netop for at naturen skal have første prioritet.
- Ingen fast parkering er tilladt uden for matriklerne, da det skæmmer skovpræget.

Området Tvingsbakken er i dag et meget attraktivt boligområde, netop grundet ovenstående forhold, hvor flere forhold er reguleret i Partiel Byplansvedtægt nr. 15.

Området er kendt i kommunen for sit særpræg, ligesom det har været beskrevet i artikler for sine helt unikke kultur- og naturværdier.

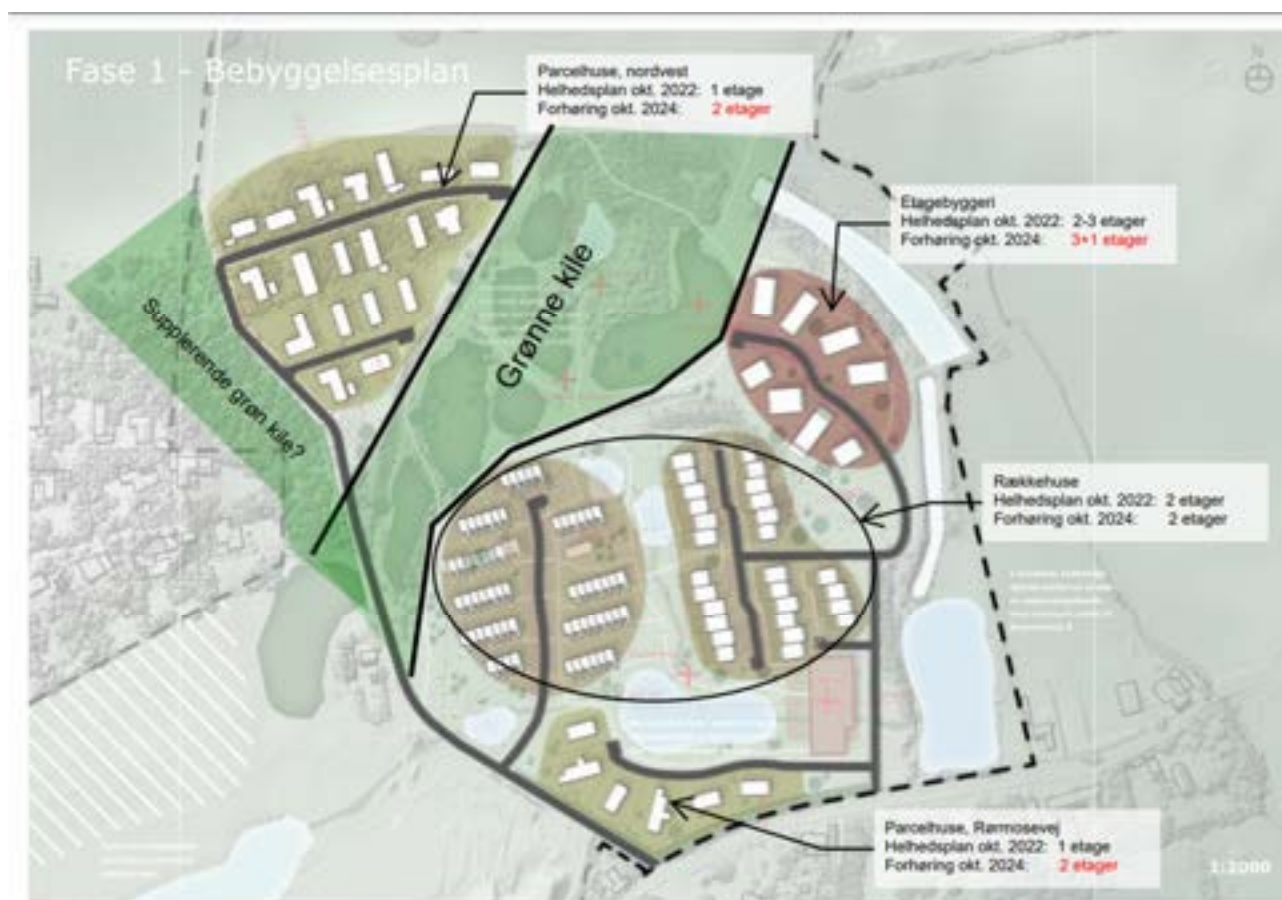
Kommunen bør derfor fastholde dette områdes præg i forbindelse med udarbejdelse af den nye kommuneplan og det nye arealudlæg for teglværksgrunden og den del af matrikel 3r, som knytter arealudlægget til byzonen ved Tvingsbakken. I den sammenhæng er specielt forslaget om et højere etagebyggeri på den østlige del af teglværksgrunden – også en etage højere end foreslået i ovennævnte helhedsplan – særdeles bekymrende.

3. Input til Gribskov Kommunes ” For-høring af udvalgte temaer til Kommuneplan 2025-37” specifikt til omdannelse af det gamle teglværk ved Annisse Nord.

Indledningsvist vil vi gerne kvittere for, at den tidligere groft skitserede etape 2 i førømtalte helhedsplan omfattende en større del af matrikel 3r langs hele Tvingsbakken og marken syd for teglværksgrunden fastholdes som en central del af Grønt Danmarkskort og dermed forbindelseskorridor mellem Natura 2000 områderne 133 og 134.

Ved arealudlægningen af teglværksgrunden og den del af matrikel 3r, der grænser op til Tvingsbakken mod nordvest, er der en række forhold, som ønskes taget i betragtning i forbindelse med kommunens udarbejdelse af Kommuneplan 2025-37 og den senere tilhørende lokalplan.

I vores høringssvar tages udgangspunkt i nedenstående bebyggelsesplan, som er udarbejdet på baggrund af teglværkets helhedsplan fra oktober 2022.



Arealdisponering

1. Kommunen skal sikre, at teglværksprojektet som helhed er i overensstemmelse med Planlovens §11a stk.1, nr. 14.
2. Afstanden til Tvingsbakken ønskes øget mest muligt ved at maksimere den grønne kile langs stien til Rørmosevej mest muligt, hvilket vil være i overensstemmelse med potentielt naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser i Grønt Danmarkskort. Det ønskes desuden, at arealet mellem Tvingsbakken og helhedsplanens udstykning nordvest for teglgrunden udpeges til område med naturbeskyttelsesinteresser, således at den kan fungere som en supplerende grøn kile.
3. Areal nordvest for teglgrunden, som i dag henligger som skov, foreslås i for-høringsmaterialet udlagt til "åben-lav boligbebyggelse" med grundstørrelse på 700 m² og med bebyggelse i maks. 2 etager. Dette er en ændring i forhold til teglværkets helhedsplan, hvor arealet beskrives udlagt som parcelhuse i 1 plan med grunde på 700-1200m², hvilket ønskes fastholdt. Tvingsbakken, som kommunen ønsker at by-udvikle fra, er udlagt efter Byplansvedtægt nr. 15, som foreskriver "åben-lav boligbebyggelse" og med bebyggelse i maks. 1 etage. Alle grunde er store (i størrelsesorden ~1700-3000m²) og må ikke udstykkes.

Det foreslås derfor:

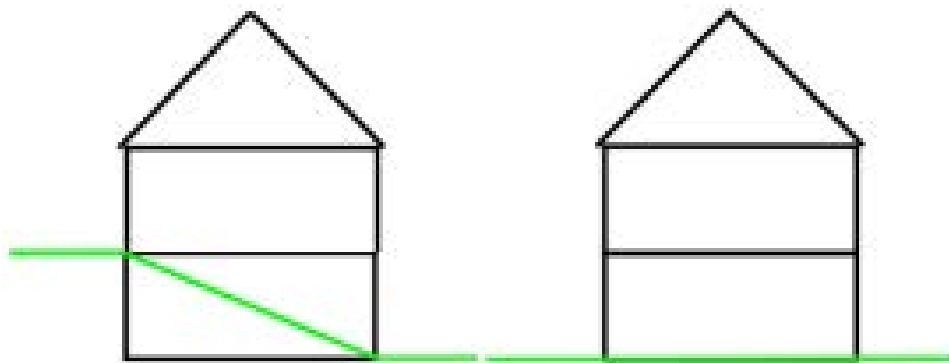
- a. at åben-lav boligbebyggelse alene opføres som 1-plans parcelhuse, så der er visuel sammenhæng med Tvingsbakken.
- b. at grundstørrelser øges til f.eks. min. 1000 m², for at sikre sammenhæng med Tvingsbakken.

Dermed sikres at det nye byudviklingsområde planlægges og udlægges som en naturlig forlængelse af Tvingsbakken.

4. Areal øst på teglværksgrunden foreslås i for-høringsmaterialet udlagt som "Etageboligbebyggelse" med op til 3+1 etager på skrånende grund, hvor de nederste etager bygges ind i den skrånende grund. Dette er en ændring i forhold til teglværkets helhedsplan, hvor arealet beskrives udlagt som etagebyggeri i 2-3 plan. Etagebyggeri risikerer at fremstå meget usammenhængende med omkringliggende bebyggelse og fremstå voldsomt og voluminøst i forhold til det øvrige byggeri i landzoneområdet. Vi mener som udgangspunkt, at etagebyggeri hører til i de større byområder, som f.eks. Helsingør, og ikke i Annisse Nord. Fastholdes etagebyggeriet på teglværksgrunden foreslås følgende:

- a. at etagebyggeri på skrånende grund skal etableres som maksimalt 3 etager med nederste etage bygget ind i den skrånende grund, og at øverste etage skal udføres som saddeltag.
- b. at det præciseres, at etagebyggeri i dette areal på plan grund skal etableres som maksimalt 3 etager, og at øverste etage skal udføres som saddeltag.

Derved opnås samme etageareal som i helhedsplanen, og ydre fremtoning bliver mindre voluminøst. Se også skitser:



5. Kommunen bør overveje bestemmelser om, at den eksisterende gamle produktionsbygning kan indgå bebyggelsens beregning af friareal (eller fællesareal), med henblik på at sikre at bygningen indrettes til ophold for beboere og brugere.
6. Det foreslås, at hele boligområdet som udgangspunkt udlægges som mørkeområde aht dyreliv og stjernehimme og som minimum åben-lav boligbebyggelsen op mod Tvingsbakken, som angivet i punkt 3. Eventuel belysning i området skal kun etableres som følge af eventuelle lovmæssige krav, og i så fald begrænses til nedadvendte bevægelsesfølsomme lyspullerter af max. 1 m. højde. Derved sikres sammenhæng med Tvingsbakken, som der by-udvikles fra.
7. Det foreslås, at skovområdet i det nordvestlige område bevares. For-høringsmaterialet angiver at åben-lav boligbebyggelsen skal etableres med "*bevaring af så mange af de eksisterende træer som muligt*". I praksis vil det betyde, at alle træer fældes, hvis det er nødvendigt for gennemførelse af udstykningen, hvilket vil resultere i et byzoneareal, som afviger visuelt og naturmæssigt fra Tvingsbakken. Det foreslås derfor:
 - a. at bevaring af træer kommer til at gælde hele teglværksgrunden, og ikke kun begrænses til det nordvestlige areal.
 - b. at det skærpes, at alle træer over 6m eller med diameter over 35cm udpeges som værende bevaringsværdige,
 - c. at i tilfælde af fældning skal træer reetableres 1:1 med nye store træer (stammeomkreds min. 35cm) med samme art som naturligt forekommende indenfor samme område, som træet blev fældet i
 - d. at områder, der på nuværende tidspunkt ikke er præget af skovmæssig bebyggelse, herunder alle områder syd for den grønne kile, beplantes med højt voksende træer hvor ved disse områder tilpasses bedst muligt til de omkringliggende områder.

Derved sikres, at områdets naturpræg bevares, og at der er levesteder for fugle, flagermus og øvrigt dyreliv.

Se også nedenstående udsnit af Google Maps markeret med rød streg.



Grønt Danmarkskort

8. Området mellem Tvingsbakken og teglværksgrunden indgår i Grønt Danmarkskort som område med potentielle naturinteresser og forbinder Natura-2000 område 133 og 134 fra Annisse Nord til Ravnebjerg, som en transportkorridor for §IV-arter. Her tænkes eksempelvis på løgfrø, som er registreret i området, og som der er særligt national interesse i at beskytte, men også andre truede dyrearter er registreret i området. Vi har f.eks. kendskab til både ynglende viber, markfirben, løgfrøer, stor vandsalamander og flagermus i området, ligesom rød glente og isfugl er observeret i området.

Området er i kommuneplanen (og Grønt Danmarkskort) udpeget som et areal med potentielle naturbeskyttelsesinteresser jf. Planlovens § 11a stk. 14.

En del af det område, der planlægges bebygget, har stået u-dyrket de sidste mange år og har reelt udviklet sig til naturområde, hvorved der er skabt gode betingelser for dyreliv, f.eks. agerhøns, harer og råvildt, og i områdets søer og moser har flere forskellige insekter, fugle, padder osv. udviklet sig uforstyrret. Vi ønsker at bevare og styrke vores natur i området, og understøtte dyrene i deres udsprelse.

I for-høringsmaterialet er den grønne kile reduceret og meget smallere end den er i dag. I materialet argumenteres for, at dette opvejes af at øge det potentielle naturområde øst for Ree Golfbanen og marken nord for Tvingsbakken, men disse arealer indgår ikke direkte i transportkorridoren over teglværksgrunden.

For at sikre at bilag IV-arter kan transportere sig igennem arealet, er det derfor essentielt, at transportkorridoren søges maksimeret, og at arealerne på hver side fremadrettet sikres mod fremtidig byudvikling.

Det foreslås derfor,

- 1) at naturindholdet bliver tænkt mest muligt ind i helhedsplanen.
- 2) at marken matrikel 3r efter udmatrikulering/opdeling og selve den grønne kile ophøjes til naturområde jf. Grønt Danmarks kort, så intentionerne med området indfries, samt at det sikres at nationale interesser mht. øget natur og skov opfyldes.
- 3) at arealet mellem Tvingsbakken og den nye udstykning også udlægges om supplerende grøn kile, som ophøjes til vedtaget område med naturbeskyttelsesinteresser, så transportkorridoren har to veje. Se også indledende bebyggelsesplan.

Miljø og forurening

9. For-høringsmaterialet og teglværkets helhedsplan for grunden indeholder få miljøtekniske og naturmæssige undersøgelser, hvorfor disse forhold opfattes underbelyst set i lyset af, at det er en tidligere og mangeårig industrigrund. Der bør, som del af de geotekniske undersøgelser, derfor også foretages miljøtekniske undersøgelser i form af miljøboringer, som identificerer mulige forureninger, så det sikres at teglværket får miljøsaneret arealet fuldstændigt, herunder også arealet udlagt som den grønne kile.
10. Der bør udarbejdes en egentlig VVM-undersøgelse, der belyser den miljømæssige og naturmæssige konsekvens behørigt og fyldestgørende.

Den grønne kile i forhøringsmaterialet er flyttet til areal, som består af ubrugt materialeoplæg til teglproduktion dvs. bunker af ler og jord, og som ikke er naturligt forekommende på grunden.

Det foreslås derfor at:

- a. oplaget fjernes, og at grunden bringes tilbage til oprindelige terrænkoter.
- b. der foretages en fyldestgørende VVM-undersøgelse.

Trafikale forhold

11. Kommunen bør sikre, at den offentlige transport inddrages i kommuneplanen i relation til teglværksprojektet. Projektet er afskåret fra den øvrige bebyggelse, da stien Tvingsvej/-Rørmosevej, der går bagom ved Tvingsvej, er privatejet. Derfor er den eneste offentlige vej til skole/bus mm. langs Rørmosevej, Pedershvilevej og Ryagergårdsvej, som er udlagt som landevej uden cykelsti, hvilket er særdeles u hensigtsmæssigt for de bløde trafikanter, særligt skoleelever. Upåagtet eventuelle tilpasninger af stisystemer må der efter vores erfaringer fra området påregnes en væsentlig og uønsket forøgelse af biltransport til og fra Bjørnehøjskolen.
12. Kommunen bør derfor fremme mulighederne for at etablere cykelstier langs Pedershvilevej, Rørmosevej og dele af Højbjergvej ud mod Solbjergvej dels af ovennævnte hensyn, men også for knytte stisystemerne ved Solbjerg Engso og Kagerup med stisystemerne i Annisse Nord og ind mod Helsingø.
13. Stien Tvingsvej/Rørmosevej bør bibeholdes som sti, og stiføring ved Tvingsvej 29 fastholdes, som den ligger nu, dvs. med cykelbom, som forhindrer biler i at køre ad stien fra Rørmosevej til Tvingsvej.
14. Der henstilles desuden, at kommunen er opmærksom på de trafikale problemer ved Bjørnehøjskolen kort før skolens åbningstid, hvor der dagligt er massiv kø omkring skolens parkeringsplads. Ved forøgelse af belægningen på skolen afledt at de nye boligområder, bør trafiklogistikken ved skolen løses.

Høringsvar

Id: 378

Arealudlæg - Smidstrup

Dato: 19-10-2024

Navn: Jens Peder Nielsen

Adresse: Hågendrupvej 5, Smidstrup

Postnr.: 3250

By: Gilleleje

Høringsvar

Hej Plan Gribskov - Vedr. Forhøring til Kommuneplan 2025-37.

Mat.nr. 3n. Hågendrupvej 1, Smidstrup. 3250 Gill. Ligger ved Gadekæret i Smidstrup.

Jeg mener i bør overveje om denne matrikel skal ud af planen om fortætning. Gadekæret er beskyttet/fredet(?) og indeholder fredet natur, fx. Stor Vandsalamander. Jeg kan frygte for forringelse og forstyrrelse af Gadekæret ved opførelse af tæt og evt høj bebyggelse.

Derudover kan det visuelt/æstetisk forringe indtrykket af den sidste rest af den Gl. Landsby i Smidstrup. Grunden er pt ubebygget og til salg.

--

Med venlig hilsen
Jens Peder Nielsen
Hågendrupvej 5, Smidstrup
3250 Gilleleje.

Høringsvar

Id: 379

Arealudlæg (Annisse Nord) og Grønt Danmarkskort

Dato: 19-10-2024

Navn: Ronja Pedersen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Høringsvar til kommuneplan 2025-37

Denne skrivelse omhandler den planlagte byudvikling i Annisse Nord. Det unikke lokalsamfund har ikke gavn af den planlagte og skadelige byudvikling - der er allerede foretaget udvidelse med bebyggelsen i Ammendrup, som til fulde må være tilstrækkeligt for behovet for byudvidelse. Vi ønsker ikke en yderligere udvidelse af nybyggede, som vil være katastrofalt for området og dets unikke karakter.

Vi kan derfor ikke støtte op om jeres visioner og målsætninger for den udvikling, der bliver lagt op til i planen.

Begrundelser herfor er blandt andet:

1. Den udvikling der planlægges ved Teglværket er ikke planmæssigt hensigtsmæssig for vores lokalsamfund i Annisse nord. Der kan ikke sikres en sammenhæng med dette byudviklingsområde og skole/daginstitutioner/offentlig transport, idet projektet kommer til at være afskåret fra den øvrige bebyggelse, da grusvejen der går bagom ved Tvingsvej, er privatejet. Derfor er den eneste offentlige vej til skole/bus mm. langs Rørrosevej, hvilket er særdeles uhensigtsmæssigt for de bløde trafikanter. Denne problematik understreger, at der ikke er tale om sammenhængende planlægning og det kan ikke være i samfundets interesse, at I udsætter de bløde trafikanter der skal bo i området for denne fare. Dette bør afklares først.
2. Vi ønsker at værne om vores landskabelige herligheder og den landskabshistorie området fortæller. Ift. Matr. 3r, Annisse By, Annisse er det væsentligt at påpege, at den vestlige del af matriklen er udpeget til et værdifuldt kulturmiljø.
3. Biodiversiteten forringes kraftigt i dette projekt.

Grønt Danmarkskort

Vi kan ikke støtte op om en ændring af grønnt danmarkskort.

Områderne indenfor Grønt Danmarkskort må ikke udlægges til ny byudvikling/byvækst.

Byudviklingsprojektet i Annisse Nord strider altså ikke kun direkte imod både kommuneplanen, men også imod de globale planer, herunder opfyldelse af FN verdensmål nr. 15 om at stoppe tilbagegangen af vores natur og biodiversitet.

Grønt danmarkskort handler om at skabe langsigtet planlægning for naturen, hvilket er meget modstridende når man fra kommunens side så bare vælger og fjerner det igen, blot fordi man ønsker at bygge. Igen vinder penge over naturen.

En del af det område der planlægges at bebygge, har stået udyrket de sidste mange år og har altså et reelt potentiale for at udvikle sig til natur. Vi ønsker at bevare og styrke vores natur i området, ikke at bebygge det eller at begrænse dyrene i deres udspreldelse ved den bebyggelse og anlæggelse af veje i har planlagt igennem arealet. Det kommer til at virke som en barriere i det åbne landskab og for vores natur!

Bilag IV arter

Herudover har vi kendskab til både løgfrøer, vandsalamander og flagermus i området. Nogle af skrænterne kan

også potentielt være levested for markfirben. Vi har også observeret både rød glente og isfugl i området. Vi, der bor i området, sætter pris på naturen, og i området omkring søer/moserne har flere forskellige insekter, fugle, padder osv. fået lov at leve uforstyrret. Da en del af området har stået udyrket har agerhøns, harer og dåvildt også haft gode betingelser. Det planlagte byggeri vil i høj grad spolere dette uforstyrrede dyreliv. Såfremt disse Bilag IV arter som vi har kendskab til ikke bliver kortlagt i jeres miljøvurdering påklager vi naturligvis også dette til klagenævnet.

Kongernes Nordsjælland

Nationalpark Kongernes Nordsjælland har som opfølgning på Nationalparkplan for 2020- 2026 (Nationalpark Kongernes Nordsjælland, 2020) besluttet at få udarbejdet en forvaltningsplan for den sårbare og sjældne løgfrø i 2021. Planen udarbejdes i samarbejde med Halsnæs Kommune, Hillerød Kommune og Gribskov Kommune. Teglbyen ligger midt i et meget centralt og vigtigt område i den sammenhæng og ligger som en grøn kile mellem to Natura 2000 områder. Byudvikling netop her vil skabe en meget uhensigtsmæssig fragmentering af vores natur.

FN's biodiversitetskonference

Ved FN's biodiversitetskonference i montreal har medlemslandene netop indgået en global aftale om bl.a. at 30 % af verdens land, kyst og vådområder skal beskyttes, 30% af verdens ødelagte økosystemer til lands og til hav skal genoprettes og menneske forårsaget udryddelse af kendte arter stoppes. Vi vurderer at dette område har en meget central rolle for samtlige arter og for at skabe sammenhæng mellem naturområder. Det kan ikke undgås at der sker en kraftig forringelse af levevilkår for vores natur, såfremt der byudvikles netop her.

Agenda 21

De naturværdier Gribskov Kommune risikerer at ødelægge kan ikke genoprettes - altså forringer det de næste generationers levevilkår og er dermed ikke foreneligt med Agenda 21.

Miljømål

Pøle å er derudover miljømålsat til "godt økologisk potentiale", og i dag har et "ringe økologisk potentiale" jf. miljøstyrelsens hjemmeside. Pøle å udleder til natura2000 område. Vi mangler en redegørelse for, hvordan I vil sikre, at der ikke sker en yderligere udledning af forurenede overfladevand fra befæstelse og hvordan I vil sikre, at der ikke sker en yderligere forringelse af miljøet i åen, samt de §3 søer det nærings påvirkede overfladevand skal udledes til.

Vi ser meget frem til en redegørelse af ovenstående.

Med venlig hilsen
Ronja Pedersen

Høringsvar

Id: 380

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Lars Kaae Clausen og Ann Engdal

Adresse: Tvingsbakken 54

Postnr.: 3200

By: Helsingør

Høringsvar

Kære Gribskov Kommune.

Som beboer på Tvingsbakken 54, Annisse Nord, vil vi meget gerne give vores bestemte men velmente kommentarer til planerne om bebyggelse på grunden bag ved Tvingsbakken ved det gamle teglværk.

Da vi for 3 år siden skulle finde hus på Nordsjælland, ledte vi efter et område med store grunde og uspolet natur.

Og efter længere tids søgen fandt vi Tvingsbakken i Helsingør.

Området både på og omkring Tvingsbakken er beplantet i stor stil, som gør naturen godt, hvor der er plads til både mennesker, plante- og dyreliv.

Vi faldt for området, hvor man både i haverne og på gåture i lokalområdet ser dådyr, ræve, mange fuglearter osv. Og hvor området er fyldt med gamle store træer, som er både smukke og gode for dyrelivet (bl.a. natugler).

Desuden er området mørkt, dvs. uden gadelygter og lys i haverne om aftenen og natten. Igen fantastisk for os mennesker men i særdeleshed for dyrelivet, som er afhængig af forskellen på dag og nat.

Så det er med sorg og stor bekymring, at området omkring Tvingsbakken nu sandsynligvis skal omlægges til byzone, og den skønne natur skal ødelægges ???

Området ved Annisse Nord og Pibe Mølle er SÅ UNIK, og hvor er det synd at ødelægge dette fantastiske område for at få nye moderne boliger med små grunde og i flere plan.

I denne tid med fokus på og snak om klimaet og naturen giver det da bare SLET IKKE NOGEN MENING, det er SÅ TRIST ?

Hvorfor ikke bygge på i forvejen bebyggede områder i byzonen, så der ikke spoles mere natur??? Det forstår vi simpelthen ikke..... Udover at kommunen ønsker at tjene penge på projektet.... men nye boliger burde ikke ødelægge den i forvejen sparsomme natur og lokalklimaet.....

Skulle byggeriet alligevel blive en realitet, håber vi inderligt, at alle de grønne områder, som i forvejen er beplantet med fine smukke gamle skovfyr mv. og med stier og gange for dyrelivet kan bibeholdes bedst muligt, og helt ideelt ville det være KUN at bygge, hvor det gamle savværk i forvejen ligger uden at rydde skovområder, stier osv.

Vi håber, at I i kommunen har en kærlighed til naturen som gør, at I træffer de helt rigtige beslutninger for området og ikke bare tænker det som endnu en mulighed for at bygge, bygge og bygge..... og udrydde naturområder.

Og så bakker vi naturligvis op om arbejdet og holdningerne fra vores Grundejerforening i området, som I har dialog med.

De bedste tanker herfra og TAK ??

Lars Kaae Clausen og Ann Engdal

Tvingsbakken 54

3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 381

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 12-10-2024

Navn: Anja Kühl

Adresse: Pinusparken 4

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Mærk: "For-høring KP2025-37?".

Kære Administration og Planudvalg

Kære Bo Jul Nielsen, Pernille Søndergaard, Morten Dahlberg, Lars Nielsen, Brian Lyck Jørgensen, Betty Schachtschabel og Mathias Arnvig Zilberberg

At revidere dele af en kommuneplan for vores skønne kommune er ikke noget, der skal gøres hurtigt og bare jages igennem.

At opdage I sender det i Forhøring i 3 uger - og heraf er den ene af ugerne i skolernes efterårsferie, hvor rigtig mange borgere tager ferie og lader batterierne op sammen med deres børn, grænser til det pinlige fra jeres side. Det have været rettig omhu at sørge for, efterårsferien gik fri. Men ok, I har nok regnet med at så kan det gå nemmere, at så undgår I at få for meget input. For er administrationen til for eksisterende borgere eller bare altid på vej for at bygge noget nyt og sætte flere "flueben"?

Som, I selv bemærker, er det 3 større ændringer, I sender i for-høring. Dvs I ved godt allerede nu, at der vil være udfordringer med at få opbakning fra jeres eksisterende borgere.

I får således herunder et par umiddelbare bemærkninger - og bemærk venligst, at det er hurtigt pga jeres meget korte tidsvarsel, og skjulte måde at sende det i høring på. Det skal bemærkes, at til trods for man er relativ tæt nabo til det smukke bevaringsværdige landskab, er der IKKE kommet noget oplæg i e-boks, man bliver kun varslet via den lokale presse. At I kan være jer det bekendt.

En anden interessant observation for vores Planudvalg er, at kun én af jer bor rent faktisk i Helsingø ... Så har I andre egentlig en opfattelse, hvad Gl. Frederiksborgvejs unikke landskab gør for vores by? Er I interesseret? Eller foreslår I "bare" noget, som på papiret giver jer penge? Har I været ude og opleve den ualmindelige unikke natur vi har mellem Gl. Frederiksborgvej og Højbjerg Hegn? Hvis I, så inviterer jeg gerne til en gå-tur og en rigtig oplevelse i borger-højde.

Dette forslag er lige så skuffende (kun profil-lignende) og ændringerne minder om det usle forslag, I ligeledes lagde frem for Planteskoletrekanten for et par år siden. Mangel på indsigt i, hvorfor jeres borgere rent faktisk ønsker at bo i Helsingø By. I er kraftigt i gang med at opfordre os til at flytte fra kommunen.

Infrastruktur

Det er ingen hemmelighed, at infrastrukturen på Gl. Frederiksborgvej har sin 'charme'. Denne charme er ikke en praktisk eller optimal charme. Det er en æstetisk charme. Det gør kvartering på Gl. Frederiksborgvej unikt og eksklusivt - ikke standard. Og det skal vi i Gribskov være stolte af.

Gl. Frederiksborg vej har ikke lys, således er det livsfarligt at færdes på denne vej i de mange mørke timer i dette land. Og da Administrationen og politikerne ikke har gidet bruge energi på at udvikle infrastrukturen til område mod Kildevejen, er rigtig mange bløde trafikanter nødsaget til at benytte Gl. Frederiksborgvej som adgangsvej til Helsingø By og Centrum.

Selve vejen, Gl. Frederiksborgvej, er langt fra optimal. Den topper på midten, den er ujævn, den har intet fortov, ej

heller rabat. Men vi får det til at fungere. Biler tager hensyn til gående, cyklende og hunde - det er smukt, det er omsorg, det er hensynfuldt.

Der kan knap passere 2 biler samtidig, og de store lastbiler, som er nødsaget til jævnligt at færdes på vejen, ødelægger den slidte og uvedligeholdte asfalt. Ved at godkende bebyggelse af yderligere ejendomme på Gl. Frederiksborgvej, kræves endnu mere tung trafik på denne vej - hvordan skal vejen kunne holde til det - og hvordan vil sikkerheden være, når der ikke er plads til de bløde trafikanter? Hvor skal de færdes henne? Hvordan har administrationen tænkt at forbedre den nuværende infrastruktur?

Det ville være normal opførsel, god skik, at forberede dette INDEN, man grådigt udstykker flere parceller bare for at tjekke penge. Det er skidt at se den grådighed i administrationen.

Farligt kryds

Hvordan har administrationen og politikerne tænkt at håndtere den ekstra trafik på Frederiksborgvej?

Idag er situationen nær livsfarlig, hvis man ønsker at krydse Frederiksborgvej i den eksisterende fodgængerovergang ved den gamle planteskole. Det er med liv og lemmer i fare, når man krydser - idet Frederiksborgvej er STÆRKT trafikeret, og der ikke er lyskurv, hvorfor bilerne ikke synes, de skal stoppe, og belysningen er ganske dunkel. Man bliver ganske enkel ikke set. Skal der køres et barn ned, før administration ser farligheden?

Udkørsel fra hhv. Gl. Frederiksborgvej og Pinusvej er en satsning, og man skal være frisk på pedalen, hvis man vil ud og ikke rammes af en af de mange hurtig-kørende biler på Frederiksborgvej. Ja, man må kun køre 50, men se det i øjnene, det sker ikke. Der bliver kørt klart hurtigere, og vores administration gør INTET for at undgå dette. En fartkontrol i tide og i utide løser det ikke på den lange bane. Det løser det den pågældende dag.

Hvordan har administrationen tænkt, at dette komplicerede kryds (Gl Frederiksborgvej, Frederiksborgvej og Pinusvej) skal håndtere den ekstra trafik fra flere parceller, og den kraftige, tunge trafik fra det omfattende arbejde, HVIS landzonen skulle omdannes til byzone.

Det er pinligt, at vores administration lægger dette op som ændringsforslag, UDEN at tage højde for de mange beboer, de allerede har i dag - er det en administration for eventuelle fremtidige borgere? Eller er det en administration for de borgere, som igennem mange, mange år har boet her, og betalt sin skat til kommunen? Det virker mest som, at administrationen vil jage de eksisterende borgere væk? Er det korrekt opfatte, kære administration?

Kloakering

Hvordan har administrationen beregnet at den eksisterende kloakering kan håndtere dette?

Det er ikke mange år siden, at flere huse blev oversvømmet i Pinus-kvarteret under store regnskyl, idet kloakeringen ikke kunne håndtere det meget vand.

Vil administrationen fremlægge ingeniør-beregningerne på kloakerings-situationen?

Æstetik

Vi har efterhånden så lidt natur i Helsingør By. Højbjerg Hegn er vores alle sammens stolthed. Den smukke natur, som løber fra Gl. Frederiksborgvej til Højbjerg Hegn med smuk placering af Bymose Hegn Kursuscenter bør der værnes om. Det er tiltrækningskraften til området. Ovenikøbet er det bevaringsværdigt landskab - hvordan kan en administration i sine fulde fem foreslå at ændre dette? Hvor er jeres stolthed henne? Er i ikke stolte af vores kommune? At vi har bevaringsværdigt landskab så tæt på by? Det er jo tiltrækningskraft for nye borgere. Vi har ikke behov for nogen overgang mellem by og land - vi vil have land i vores by - for det er unikt, og gør vores kommune til noget særligt.

Hvordan kan Administrationen sammen med politikerne sælge ud af dette?

Bare for at få 6 matrikler mere?

Det er en skændsel, og ugennemtænkt. Byg dog andre steder, hvor der er infrastruktur til dette.

Prøv at lade Helsingør By være et lækkert sted at bo og ikke bare grundlag for en profit-søgende administration.

Venlig hilsen

Anja Kühl
Pinusparken 4, Helsingør

Høringsvar

Id: 382

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Helle og Pierre Lafrenz

Adresse: Tvingsbakken 48

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Grundlæggende holdninger

Vi bor på Tvingsbakken 48, og ligger en parcel fra det planlagte byggeri. Vi synes området bør udlægges som natur og at byggeriet er en dårlig ide. Vi bor i området på grund af den smukke natur og skovpræget som er så specielt for området. Et byggeri nede på teglværksgrunden vil ikke passe ind i området og være skæmmende. Tanken om etagebyggeri i området er i bund og grund vanvittig og er helt sikkert kun noget det hører til i de større byer i kommunen og ikke i et lokalsamfund som Annisse Nord. Området har et unikt dyreliv med flere fredede arter som vil lide under byggeriet, samtidigt med at natur der har ligget uberørt i over 50 år forstyrres og ødelægges. Vi er bekymrede for lysgener fra området da vi bor i et mørkeområde.

Holdninger til det fremlagte

Grundstørrelserne i området op mod Tvingsbakken er for små, der bør være mørkekrav og skovpligt. Husene på Tvingsbakken er 1 planshuse, det giver ingen mening at bygge i 2 plan, eller mere, her. Den grønne kile er for lille, og afstanden til Tvingsbakken bør forøges så meget som muligt. Vi vil være kraftigt i opposition mod etagebyggeri i området generelt. Vi er bekymrede for forureningsgraden er teglværksgrundet og omliggende område!

Vi føler projektet vil ødelægge vores lokalsamfund og undre os over at sådan et projekt kan komme på tale!

Venligt

Helle og Pierre Lafrenz

Tvingsbakken 48

Hørings svar

Id: 383

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Erik Sejer og Bodil Petersen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Hørings svar

Der bør ikke bygges andet end et-planshuse i området vedr. tidl. Teglværk. Huse i 2-3 eller 4 plan høre ikke til i naturen.

Mvh Erik Sejer og Bodil Petersen

Høringsvar

Id: 384

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Joy og Kurt Lafrenz

Adresse: Tvingsbakken 52

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Svar på forhøring

Vores skel går op til det planlagte område, og vi er ærligt talt chokerede over det fremlagte materiale og ideen om at bygge et så stort og voldsomt projekt i vores fredelige område. Det er et overgreb på vores smukke natur som vi holder så meget af og værner så meget om. Etagebyggeri og bebyggelse i højden hører ikke til her! Der er ingen huse i området, der er bygget i flere plan, det er en upassende og næsten krænkende tanke at foreslå et sådant byggeri. Vi har forståelse for at teglværket har nedlagt deres produktion og gerne vil afhænde grunden, men det kan ikke være rigtigt at vi, vores område og vores natur skal bøde for at teglværkets økonomi skal hænge sammen ved afhændelsen og den derfor usandsynlig højde bebyggelsesprocent og højde som følge. Vi kan ikke støtte i sådant projekt i vores lokalsamfund.

Med venlig hilsen

Tvingsbakken 52 - Joy og Kurt Lafrenz

Høringsvar

Id: 385

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Morten & Gitte Juul

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Hermed fremsende indsigelse til Forslag til Kommuneplan 2025-37: Arealudlæg, Grønt Danmarkskort og Vedvarende Energi

I bedes bekræfte modtagelse af vedhæftede, inden fristen, som udløber 20. oktober 2024

Mvh

Morten & Gitte Juul
Gammel Frederiksborgvej 42

Morten & Gitte Juul
Gammel Frederiksborgvej 42
Matrikel 11i
3200 Helsingør

Vedr. For-høring Kommuneplan 2025-37 – Indsigelse.

Det er med stor undren at vi modtager skrivelse vedr. arealudlæg til ny byzone (Forslag om nyt byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej, Helsingør)

Af de samlede 1,6 ha, befinder de ca. 0,8 ha på vores matrikel (11i), og vi er ikke blevet kontaktet eller hørt i processen- Hverken af kommunen eller af projektets ophavsmand, Torben Haugaard – Ej heller for at afdække om det overhovedet er teknisk muligt at bebygge området.

1. Vi har en nyopført landejendom fra 2021, som dækker en stor del af arealet (ca. 30%)
 - a. Bolig, have samt indkørsel og gårdsplads
2. Vi har en nyanlagt ridebane med landzonetilladelse fra 7. maj 2021, som ligeledes dækker en stor del af arealet (Og en ridebane er ikke tilladt i byzone)
3. Sidste del af vores grund, som er inkluderet i omlægning til byzone, er en mose / sø, som i forår og efterår ofte er fuldstændigt oversvømmet og det er ikke muligt at bygge i en sø.

Det er kun matrikel 2a som har interesse i dette, hvorfor vi er tilbage til det præcis samme forslag som 2 gange tidligere er blevet afvist. (senest i 2016/2018). – Da vi købte matriklen i 2019 og efterfølgende byggede landejendom og ridebane var det på dette grundlag, oplyst af ejendomsmægler, at dette var blevet afvist og der ikke blev udstykket i fremtiden, da dette var blevet afvist og der lå en byretsdom som stadfæstede dette.

Det er med stor undren at for-høring vil inkludere hele vores ejendom og ridebane i omlægning til byzone, men på matrikel 2a, stopper man omlægning til byzone ved ridebanen på den matrikel; så bolig og ridebane forbliver i landzone, mens oplægget er at på matrikel 11i skal alt omlægges til byzone, men det reelt ikke giver mening, da det allerede er bebygget som landejendom / ridebane og det sidste et vådområde / sø, som ikke kan bebygges.

Da der er en helt nyanlagt ridebane med dræn, vil der søges kompensation / erstatning for udgifter til tidligere anlæg af denne, såfremt kommunen gennemtvinger denne ændring.

Da matrikel 11i i dag ikke kan udstykkes, vil et evt. salg af ejendommen være skattefrit. Ved at omlægges til byzone ændres både grundskyld og ejendomsskat, samt et salg vil blive beskattet (ligeledes byggeretten) – Der vil i så fald søges kompensation / erstatning svarende til forskellen, såfremt kommunen gennemtvinger denne ændring.

Der vedlægges yderligere billede dokumentation for vandstanden i spidsen af 11i hvor matrikel 11i, 11e og 2a mødes – Dette område er forår og efterår ofte oversvømmet fuldstændigt, og fremstår som en del af søen.

I søen er der et rigt dyreliv, med en masse frøer, salamandere samt 2 fiskehejrer som dagligt står i søen. – At begynde at bygge og ændre på skovbyggelinjer og grønt danmarkskort for at få plads til 4 boliger (der er i prospektet mulighed for 6 på matrikel 2a, men de yderste 2 mod 11i / 11e er i et vådområde som ikke kan udnyttes). Dette virker ikke som byudvikling og vil have fatale konsekvenser for naturen i dette beskyttede område. En høj pris for potentielt 4 boliger!

Siden 2019 er der kommet væsentligt mere vand i dette vådområde, som ligger dybere end matrikel 2a. Klimaforandringer betyder at skybrud er voldsommere og der i perioder kommer meget mere

vand. Etablering af boliger på matrikel 2a med huse og belægning vil betyde yderligere overfladeafvandning ned i vådområdet og særligt spidsen af 11i og store dele af matrikel 11e vil blive udsat for oversvømmelser (se vedhæftet billede). – I projektet nævnes det netop at overfladevand skal ledes ned i søen som vil føre til oversvømmelser.

Jorden er enten meget leret eller mættet mosetørv som står under vand, så evt. faskiner kan ikke absorbere tagvand og al overfladeafvandning fra belægninger mm. vil yderligere overopfylde vådområdet.

Vi har drøftet skrivelsen med ansvarlige hos Gribskov Kommune (Stine Løfgreen Tveden), som oplyser at hvis vi ikke ønsker det, vil vores matrikel 11i ikke blive udlagt til byzone.

Vi ønsker ikke ændringen til byzone, derfor kan matrikel 11i tages ud af projektet.

Derfor er projektet tilbage til det tidligere søgte, som kun omfatter matrikel 2a, dog med den ændring at der er væsentligt mere vand i vådområdet end i 2016 hvor man sidst søgte.

De indvirkninger på naturen som byggeriet vil have, kan have uoverskuelige konsekvenser for matrikel 11i / 11e og der skal etablere større dræningssystemer, pumpebrønde mm. for at kompensere for overfladeafvandningen. (se billede 1); ligeledes vil det berøre den beskyttede natur i søen.

Igen, virker det som samme projekt som tidligere er blevet afvist flere gange, men nu er det udvidet til nabomatrikler som heller ikke er egnet til byzoneudlægning. – Man prøver at omgå tidligere byretsdom ved at ændre fra landzone til byzone, frem for at søge tilladelse i landzone som tidligere.

Obs! -

- *Matrikel 11e kan ikke udstykkes*
- *Matrikel 11f kan ikke udstykkes*
- *Matrikel 11i består af nybygget landejendom fra 2021, samt ridebane og vådområde og kan ligeledes ikke udstykkes.*

Der er endvidere ikke indkørsel til de foreslåede grunde på 11i da nuværende indkørsel er til gårdsplads på nybygget ejendom – Indkørsel fra 2a er gennem sø/vådområde så heller ikke muligt.

Som drøftet med formand for grundejerforeningen virker det som samme projekt som blev afvist i 2016/2018 men man har udvidet "udgangspunktet" for at man forhåbentligt kan få beboere i området til at acceptere at det så kun er 2a som udlægges, og efter for-høring ændres projektet tilbage til kun 2a i håb om at vi som naboer og brugere af området, vil være tilfredse med det så er et "mindre" projekt. – Men dette område egner sig ikke til udstykning – Det vil ødelægge naturen, oversvømme mosen endnu mere og den øge belastning på den lille vej, som allerede er registreret som stisystem. Eneste ændring er at det ikke længere er via en landzonetilladelse, men via omlægning til byzone i stedet.

Hele området benyttes som rekreativt område for Helsinges beboere – Der er rigtigt mange som benytter skoven og netop det område til at stoppe op og nyde naturen – Det virker ikke logisk at fjerne dette for at få plads til 4 boliger.

Vi har pr. 18-10-2024 søgt agtindsigt for at forstå hvorfor vi pludselig bliver foreslået udlagt til byzone.

Det er derfor nu gået op for os at det er Torben Haugaard, som ønsker dette – Endda for vores grund!

Det er Gl. Frederiksborgvej 30, som dikterer kommunens ønske om at omlægge andre matrikler til byzone.

Nedenstående er uddrag af Torben Haugaards skrivelser til Gribskov kommune

Planen har navnet Ankershaab, som er det oprindelige navn på min ejendom.

Planen har flere elementer, som jeg beskriver herunder

1. Et areal af min jord ud til Gl. Frederiksborgvej ændres fra landzone til byzone, samtidig med, at man fastholder landzone på arealet op til skoven Højbjerg Hegn. Se vedhæftede prospekt.

a. Begrundelsen er, at husnumrene fra 2 til 24 op til skoven på Gl. Frederiksborgvej ligger i byzone. Hvorimod numrene 26 til 42 ligger i landzone antagelig på grund af, at ejendommene 30 og 42 tidligere har haft status af landbrug, hvilket ikke mere er tilfældet.

Derfor vil det give mening af ændre ejendommene 26 til 42 til byzone-status, da alle nu har status som ejerbolig, der betaler ejendomsskat som de øvrige ejendomme på vejen, der ligger i byzone. I den forbindelse vil det give mening at randopfylde mellem nr. 30 g 38, således der kan udstykkes et areal med numrene 32 A+B, 34 A+B og 36 A+B. Derved vil kommunen leve op til planlovens retningslinjer om, at der skal være en klar adskillelse mellem byzone og landzone.

Så det er Torben Haugaard som dikterer ændring til byzone for vores matrikel?

Der er ligeledes en stor del faktisk forkerte beskrivelser i skrivelser fra Torben Haugaard:

Dispensationer og forskelsbehandling.

Der er dispenseret massivt i forhold til skovbyggelinjen for mange af byggeriernes vedkommende. Det gælder som nævnt altså Højbjerg Hegn udstykningen. Speciallæge Korsgaards tidligere ejendom 1.D.09 (Bofællesskab mv. ved Højbjerg Hegn) syd for Højbjerg Hegn, der fik lov til at etablere ejerlejligheder i ejendommen, som ligger lige op ad skoven, og hvor der er et krav om, at man ikke må bygge indenfor "30 meter" op til skoven.

Det gælder ikke mindst det meget store mondæne byggeri på Gl. Frederiksborgvej 42, som har fået dispenseret for bygning i 2 plan og ikke mindst flytning af meget jord for anlæggelse af en ridebane, der ikke er anvendelse for, da ejendommen hverken har stalde, folde eller heste.

Derfor finder jeg, at hvis jeg ikke kan opnå delvis byzonestatus og samme udstykningstilladelse, som de nævnte er der tale om markant forskelsbehandling, hvilket er i strid med ligebehandlingsreglerne.

Vi har netop IKKE nogle dispensationer, da der ikke er en lokalplan for området, har vi fået byggetilladelse til at bygge i 2 plan, op til 8.5 meter. Dette er helt lovligt og efter glædende regler, uden dispensation. Vi har ligeledes IKKE flyttet skovbyggelinjen – Ridebane er ligeledes opført helt efter gældende regler uden at regulere mere på omgivelserne end tilladt i landzonetilladelsen.

Vi forstår at ejendomsvurderingsloven er ændret så man nu skal have 15ha mod tidligere 5ha for at kunne opretholde status som landbrug, og dette har desværre konsekvenser for matrikel 2a, da man ikke kunne dokumentere " landbrugsdrift af et vist omfang på ejendommen".

Men at diktere at kommunen så skal udlægge alle andre til byzone for at kompensere Torben Haugaard og måske af frygt for et søgsmål omkring manglende ligestilling, giver ikke mening. – Hvorfor skal vi andre påføres ændringer for at imødekomme 1 mands prospekt i et fredet naturområde.?

Citater fra Torbens projekt:

Det vil være attraktive grunde for personer med gode indkomster og dermed gode skatteydere.

Som en særlig mulighed kan jeg tilbyde, at de kommende husejere kan erhverve de 3 hektarer op imod skoven, som kan udvikles til rekreative formål med park, nyttehaver, vindyrkning og/eller have en islandsk hest gående med adgang til Dyrlundgård og ridning i Højbjerg Hegn.

Der er i forvejen offentlig kloakering, vand, el og fibernet på vejen. Endelig kan overfladevand fra regnskyl og sne dirigeres ned i mosen, som det også er tilfældet for noget af overfladevandet fra Skovparken, og har udløb i å-systemet.

Jeg har gennem årene talt med flere af mine naboer og genboer, der ikke har noget som helst imod, at der opføres ejendomme. Flere af klagerne fra sidste gang bor her ikke længere.

Man kan i den forbindelse også overveje, at åbne den lukkede vej, så de nye beboere kan køre ind ad Bymosegårdsvej ved Bymose Hegn Hotel- og konferencecenter.

Det gælder ikke mindst det meget store mondæne byggeri på Gl. Frederiksborgvej 42, som har fået dispenseret for bygning i 2 plan og ikke mindst flytning af meget jord for anlæggelse af en ridebane, der ikke er anvendelse for, da ejendommen hverken har stalde, folde eller heste.

2. Mod en ændring af zonestatus og godkendelse af udstykning, tilbyder jeg som lodsejer at overdrage et jordareal svarende til 1.5 hk omkring mosen og det nordlige jordareal op imod Højbjerg Hegn kvit og frit.

Alt ovenstående er faktisk forkert – Der er ingen som synes dette er en god ide – Vi har snakket sammen alle grundejere på vejen og ikke en eneste grundejer synes dette er en god ide.

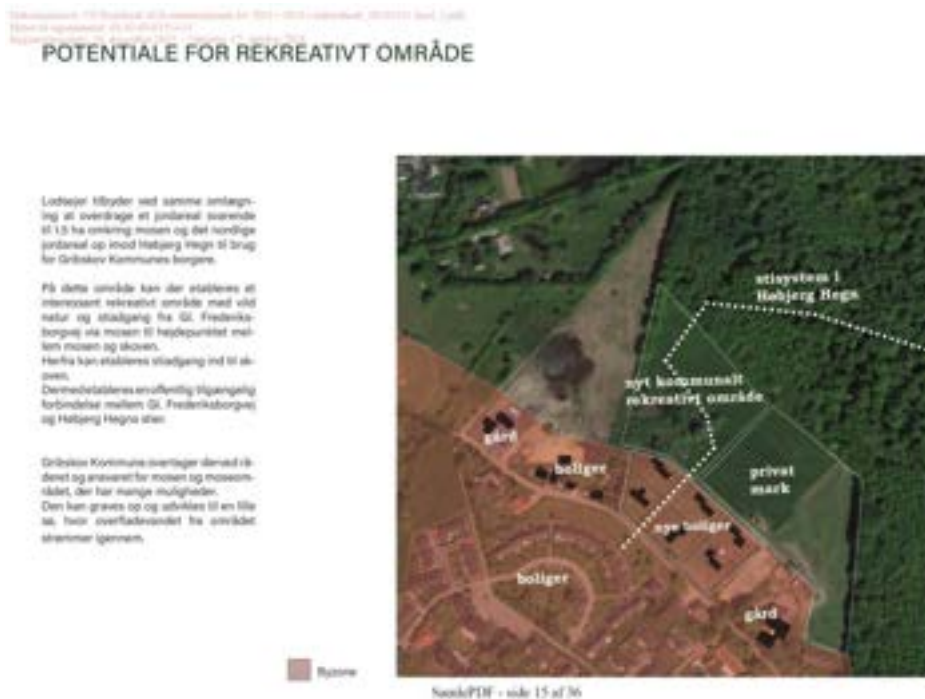
Søen er allerede fyldt til bristepunktet (se billede 1 sidst i denne skrivelse som dokumentation) og overfladevand vil oversvømme hele området og have kæmpe indvirkning på naturen og økonomiske konsekvenser for de andre matrikler (og potentielt kommunen som skal overtage ansvaret for søen) som rammes af disse øgede vandmængder.

Vi har ikke opnået dispensationer til hverken bolig eller ridebane, så derfor ingen forskelsbehandling.

At tilbyde kommunen 1.5 ha som "betaling" for ændringen til byzone er grænsende til bestikkelse som bestemt er noget både vi og grundejerforeningen vil se nærmere på såfremt projektet går videre efter for-høring. – Eller er bagtanken mon i stedet at kommunen skal overtage problemet med det oversvømmede moseområde, som er en stor udfordring for Torben Haugaard – Er der en bagtanke med gaven?

Som beskrevet tidligere ønsker matrikel 11i ikke at deltage i omlægning, og som bekræftet af kommunen vil man ikke tvinge ejere til at omlægge – Hvorfor vi er tilbage til præcis samme projekt som er afvist ved dom i 2018.

Her har Torben Haugaard indsendt et billede med forslag til at bygge boliger på vores grund / omdanne vores grund til byzone.



Dette er langt over grænsen; at benytte vores matrikel i et forsøg på at få projektet til at adskille sig fra det projekt som i 2018 er afvist med en byretsdom. – At en privat grundejer med egne interesser dikterer omlægning til byzone for andre matrikler og kommunen accepterer dette og sender dette direkte videre i for-høring!?

Det virker som om at man bevist prøver at omgå dommen fra 2018, nu ved at ændre fra landzone til byzone og på den måde med en teknikalitet kunne omgå byretsdommen fra 2018.

Her har Torben Haugaard tegnet boliger ude på vores ridebane? – uden på nogen måde at inkludere os i denne beslutning om at indsende et forslag til kommunen som indeholder vores matrikel? – Ligeledes tegner han at vores grund (og nr. 38 og 40) som omlagt til byzone?

Ift. at åbne den lukkede vej, så de nye beboere kan køre indad Bymosegårdsvej ved Bymose Hegn Hotel- og konferencecenter. –

Vejen er netop lukket 1985 da man konstaterede at al trafik til Bymose Hegn (inkl. Busser og lastbiler) brugte Gl. Frederiksborgvej som gennemkørsel. – Det vil skabe et stort trafikalt pres og alle vi benytte den "korte" vej – Der ligger mange skrivelser ved teknik og miljø allerede om de udfordringer med trafik og gennemkørsel i den ende af vejen, når der har været åbnet for saltning om vinteren, hvorfor der er etableret gummipylon for at forhindre den trafik.

Det er desværre tydeligt at Torben Haugaard ønsker at sælge det hele fra, hvis den ønskede ændring blev gennemført.

Som en særlig mulighed kan jeg tilbyde, at de kommende husejere kan erhverve de 3 hektarer op imod skoven, som kan udvikles til rekreative formål med park, nyttehaver, vindyrkning og/eller have en islandsk hest gående med adgang til Dyrlundgård og ridning i Højbjerg Hegn.

Da han selv agter at udstykke og frasælge alt jord og højst sandsynligt efterfølgende selv fraflytte området, er der ingen grænser for hvad der ikke skal ændres for at få plads til 4 boliger (de 2 yderste er ikke teknisk mulige gdr. Våd område). Dette kommer ikke til at påvirke ham, da han højst sandsynligt sælger og fraflytter området. Følgende ændringer skal gennemføres:

1. Ændre Grønt Danmarks kort.
2. Ændre Landzone til Byzone.
3. Ændre på skovbyggelinje.
4. Ændre vejen så er den åben for gennemkørsel fra Bymose Hegn.
5. Ændre søen til et område med shelter og tilhørende trafik og parkering.
6. Ændre kloakering og overfladeafvanding til søen som allerede er oversvømmet.
7. Ændre ejerskab på sø / mose til kommunalt ejet, så kommunen har ansvaret for sø og vand.

Torben Haugaard prøver med "gaven" at overdrage problemet med den oversvømmede mose til kommunen:

*Gribskov Kommune overtager derved råderet **og ansvaret for mosen og moseområdet**, der har mange muligheder.*

Torben Haugaard har i mange år kæmpet for at få kommunen til at oprense og ændre søen da ændringen med overfladevand fra Skovparken har betydet at søen ofte er helt ude over sine bredder og dette er et stort og bekosteligt problem for Torben Haugaard og vi andre grundejere (Se Billede 1). Når Torben Haugaard tilbyder kommunen jordstykket og mosen som en "gave", er det elegant lavet med kommentaren at kommunen "overtager ansvaret" for mosen og moseområdet, så kommunen vil stå tilbage med en betydelig udgift på at løse dette større problem for hele området.

Forår 2022: (Billede 1)



Vi håber at dette har kunne bibringe lidt yderligere klarhed omkring områdets ringe potentiale for byudvikling. – Det er ikke muligt at bygge gdr. Mosen og udfordringer med overfladevand.

Endvidere vil de have mange konsekvenser for det rige dyreliv i området og påvirke hele området trafikalt såfremt der skulle åbnes for den vej som med god grund har været spærret i 30 år.

Slutteligt bliver vi nødt til at rette kritik mod Gribskov kommune. Ifølge referater fra planudvalgsmøder, er der indsendt 22 forslag til byudvikling. Heraf er kun 3 kommet videre til for-høring.

Det ene ud af de 3, er netop dette, indsendt af Torben Haugaard. Torben Haugaard indsender projektet på vegne af alle os andre, med omlægning til byzone mm. Torben Haugaard har intet mandat, ej heller fuldmagt til at indsende dette projekt på vegne af andre. Kommunen kører projektet igennem til for-høring, 1:1 efter Torben Haugaards ønske, uden at undersøge om Torben Haugaard har fuldmagt til dette og uden at respektere den tidligere byretsdom. Endvidere er det tydeligt at Torben Haugaard kun varetager egne interesser, da han prøver at afhænde problemet med vådområdet til kommunen, ændre grønt danmarkskort, åbne vejen for gennemkørende trafik mm. Vi som grundejere forstår ikke hvordan dette overhovedet er kommet videre til for-høring, og forventer at dette nu bliver lagt i graven, en gang for alle.

I er meget velkomne til at kontakt os hvis der er behov for yderligere afklaringer

Morten & Gitte Juul
Gammel Frederiksborgvej 42 (11i)
3200 Helsingø

(Billede 2)



Område markeret med grønt: Nyopført landejendom, have, indkørsel, belægning og gårdsplads
Område markeret med blå: Nyanlagt ridebane med landzonetilladelse fra 7. maj 2021
Område markeret med gult: Sø reel afgrænsning forår / efterår
Område markeret med Orange: Matrikel 2a – Ejendom og ridebane er IKKE inkluderet i omlægning til byzone, men forbliver i landzone.

Høringsvar

Id: 386

Grønt Danmarkskort

Dato: 19-10-2024

Navn: Tine Wandall

Adresse: Hummel-haven 8

Postnr.: 3230

By: Bakkebjerg

Høringsvar

Hermed mit bud på forhøringsvar.

Høringsvar ANG. Forhøring på kommuneplan 2025-2037 plan@gribskov.dk

Grønt Danmarkskort

Ifølge et kort jeg har set tidligere i kommuneplanmaterialet (vedhæftet) foreslås det, at et område/areal på 1320 ha udtages fra kortet som beskyttet natur i den nye plan???? Hvorfor???

Der er kommunalvalg næste år. Det ville klæde vores Byråd at komme på banen og være med til at sætte et meget større grønt aftryk på dette Grønne Danmarkskort end det på nuværende tidspunkt ser ud til. Det gælder om grønne visioner og indsatser for at forbedre og udvide levesteder for dyr og planter og sjældne naturtyper, og at arbejde for at forbinde - via brede korridorer - de større grønne fragmenterede naturområder, vi har her i kommunen.

Visionære forslag til det nye Grønne Danmarkskort kunne f.eks være:

a. Udpegning af lavbundsarealer samt potentielle skovrejsningsområder (i.h.t. Trepartsaftalen).

De lavereliggende markarealer kunne udtages og virke som forskningsarealer i forhold til vandmiljøet i perioder med megen nedbør. Så i stedet for at køre jord på - der kan udgøre en trussel mod grund- og drikkevand - kunne arealer overgå til permanent natur og lodsejeren betalt herfor. Win win situation. Der er behov for mere vand i det nordsjællandske landskab. Vand i landskaberne er igennem historien blevet drænet væk eller rørlagt, da det var til besvær for lodsejerne og deres dyrkning af markerne. Vand skaber liv og er en mangelvare i landskaberne i nordsjælland.

b. Områder for grundvandsparker bør ligeledes udpeges (kunne eksempelvis kombineres med etablering af ny skov) - for at beskytte fremtidens grund- og drikkevand - i samarbejde med div. vandværker og lodsejere.

c. Markerne omkring Maglehøjene v/Blistrup burde udtages fra fremtidig landbrugsdrift. Disse fredede høje forsvinder lidt hvert år pga pløjning/harvning. Markerne er af dårlig landbrugsjordskvalitet, da markerne er sandede, stenede - og burde derfor udgå og overgå til permanent natur og kunne i stedet fremstå som næringsfattige overdrev ved omdrift til f.eks ekstensiv græsning af store drøvtyggere eller måske via høslet. I 1886 var der 118 gravhøje i Blistrup sogn. I dag er der kun 23 høje tilbage. (Håber at lodsejerne i området søger midler fra den nye 3. parts aftale og ønsker at skabe ny permanent overdrevsnatur på markerne).

Nu gælder det om at agere politisk. At skabe bedre rammer for vor pressede natur - skabe flere sammenhængende

naturområder, og derved forsøge at få stoppet den voldsomme tilbagegang af mange pressede arter i kommunen.

Har vi mon visionære grønne politikere i vort Byråd, der tør og har visioner for mere sammenhængende natur???
For et bedre, større og mere visionært Grønt Danmarkskort end det forslåede?? Vi kan ikke vedblive med at tage vor natur for givet.

Mvh. Tine Wandall, Hummel-haven 8, Bakkebjerg, 3230 stifter af FB gruppen Vilde haver i Gribskov kommune.

Denmarkskort

kellen på udpegninger fortaget
fm. Grønt Danmarkskort.

	Areal i hektar i KP 21-33	Areal i hek KP 25-37
1114 - Naturbeskyttelsesområde	7958,99	663
1114 - Potentielt naturbeskyttelsesområde	1186,20	121
1115 - Økologisk forbindelse	1987,39	198
1115 - Potentiel økologisk forbindelse	694,32	69

Høringsvar

Id: 387

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Anders Ganer

Adresse: Rågemarksvej 28

Postnr.: 3210

By: Vejby

Høringsvar

Der er planer om at inddrage en af byens få grønne kiler til bebyggelse.
Nærmere bestemt grunde langs Gammel Frederiksborgvej.

Det er i dag en unik værdi at kunne gå eller cykle langs Gammel Frederiksborgvej og videre ud i skoven.
Denne mulighed bibeholdes.

Men... hele udsigten over det kuperede landskab vil gå tabt.

Der tænkes etableret kiler, men det frie udsyn vil i praksis gå tabt med etableringen af en lang husrække (med 1½ plans byggeri).

Byens borgere vil dermed miste den nære adgang til naturen.

Det fremgår af materialet, at der flere steder skal gås på kompromis med eksisterende målsætninger og landskabsværdier.

Det virker i praksis som om man i planerne søger at tilgodese en enkelt grundejer på bekostning af "det store fællesskab".

Ikke blot de beboere langs Gammel Frederiksborgvej, som mister den daglige udsigt.

Men alle de borgere, som dagligt møder den frie udsigt til skov og marker, når de er på vej ud i skoven.

Hvor er initiativet til ændringen kommet fra?

Er det resultatet af en overordnet vurdering af, hvor nye udstykninger med størst fordel / mindst ulempe kan finde sted?

Eller er det et ønske fra ejeren af den nuværende ejendom, som gerne vil veksle landbrugsjord til byggegrunde...?

Det fremgår ikke, om mulighederne for at etablere udstykninger andre steder er afsøgt.

Andre steder, hvor der ikke skal gås på kompromis med de nuværende rammer og værdier.

Dvs et overordnet behov frem for argumenter for at kunne tillade en enkelt lodsejers ønske.

Venlig hilsen

Anders Ganer

Rågemarksvej 28

3210 Vejby

Supplement til min mail af gårs dato:

Jeg glemte at vedhæfte en tidligere afgørelse om udstykning af området.
Afgørelsen lægger netop til grund en række af de argumenter, jeg selv har anført.

Reelt ser jeg intet, der er ændret i disse argumenter.
Måske er hensynet til naturen netop skærpet i den periode, der er gået.

venlig hilsen

Anders Ganer



Torben Haugaard Nielsen
Gl. Frederiksborgvej 30
3200 Helsingø
Sendt til [redacted].dk

Sag: 2015/05813 006
Id: 019281

Afdelingsnavn
Natur og Vand

Postadresse
Postboks 10, 3200 Helsingø

09. marts 2015

Personlig henvendelse
Rådhusvej 3
3200 Helsingø
tlf: 7249 6009
e-mail: TMS@Gribskov.dk

Åbningstid
Man - tors 10 - 17
Fredag 10 - 13

Afgørelse på ansøgning om udstykning af 6 parceller

Gribskov Kommune giver hermed afslag på landzonetilladelse til at udstykke ansøgte 6 parceller fra ejendommen 2 a Højbjerg Hegn, Helsingø, Gammel Frederiksborgvej 30, 3200 Helsingø.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35.

Redegørelse for ansøgningen

Gribskov Kommune har den 13-02-15 modtaget din ansøgning.

Du søger om landzonetilladelse til at udstykke 6 parceller á ca. 1000 m² fra din landbrugsejendom, som er på ca. 5,1 ha.

Du oprider en række argumenter for udstykningen:

- At et 20 år gammelt udstykningsforslag som kommunen dengang havde arbejdet for, alene faldt pga. Naturstyrelsens afslag på at ophæve skovbyggelinien, som ejendommen ligger indenfor. Du nævner i den forbindelse at vejen nu er spærret, så Naturstyrelsens begrundelse om almenvældets oplevelse af skovbrynet ikke længere er aktuel.
- At andre områder i nærheden er blevet både lokalplanlagte til bebyggelse og enkeltvist udstykket siden 1997.
- Samt at Planloven giver mulighed for netop denne udstykning som en udfyldning i et ellers randbebygget område.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen består af matr. nr. 2 a Højbjerg Hegn, Helsingø. Det samlede grundareal udgør 51.120 m², og bebyggelse består ifølge BBR af et stuehus til landbrugsejendom med et bebygget areal på 281 m².

Den er beliggende i landzone med Højbjerg Hegn som nordlig nabo og Gammel Frederiksborgvej 30 og bebyggelse i byzone mod syd.

Ejendommen ligger i et område der i Kommuneplan 2013-2025 bl.a er udpeget som "Bevaringsværdigt landskab", "Bynær rekreativ zone" og "Område med landbrugsinteresser". Det ligger desuden indenfor skovbyggelinjen, i første række mod Højbjerg Hegn, der ligger ca. 60 meter fra ejendommens hovedhus.

Gammel Frederiksborgvej er udpeget som en del af et større "Rekreativt rutenet" som cykelrute.

Begrundelse for afgørelsen

Vi har vurderet det ansøgte ud fra landzonebestemmelserne i planlovens § 35 samt ud fra Kommuneplan 2013-2026 for Gribskov Kommune.

Kommunen skal varetage planlovens intentioner om at sikre det åbne land mod spredt og uhensigtsmæssig bebyggelse. Der kan derfor ikke gives tilladelse til projekter med udstykning af parcelgrunde med efterfølgende opførelse af nye selvstændige helårsboliger i landzone for øje, hvis disse ligger udenfor afgrænsede landsbyer.

Som udgangspunkt er arealer i landzone forbeholdt bygninger og anlæg til brug for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, jf. planloven, og dette indebærer, at der ikke kan arbejdes for at tillade udstykninger samt bebyggelse i uplanlagte områder.

Opførelse af boliger, samt udstykninger til boligformål, skal derfor henvises til områder, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed herfor. Disse områder er f.eks. byzonearealer, afgrænsede landsbyer i landzone, eller områder i landzone hvor der er udarbejdet en lokalplan. Da dette er ikke tilfældet for området, hvor Gammel Frederiksborgvej 30 er beliggende, finder administrationen i Gribskov Kommune ikke, at der i denne sag er forhold som indebærer, at Planlovens restriktive landzonebestemmelser bør fraviges.

Skovbyggelinien

Skovbyggelinien er ikke kun begrundet i bevarelsen af indsyn til skovbryn for almenheden, men også for dem der bor på vejen. Ved bevarelsen af udsyn/indsyn til skovbrynet tænkes der begge veje dvs både ind mod skovbrynet og fra skovbrynet og ud over det åbne land. At der går både kommunal og national rekreativ rutenet med cykelsti forbi på Gammel Frederiksborgvej gør ikke bevarelsen af dette indsyn mindre væsentligt.

Hulopfyldning

Beliggenheden nær et samlet bebygget areal, er en direkte skærpende årsag for afslaget, da planloven her er ekstra restriktiv, for at bevare den ønskede forskel mellem bebyggelse og det åbne land.

Andre udstykninger

Du nævner andre udstykninger sket siden 1997 i nærområdet. Kommunen tager i hvert enkelt tilfælde en konkret stilling til den pågældende ansøgning om udstykning, hvor det vurderes om området kan bære den aktuelle ansøgte bebyggelse.

Vi har i din sag vurderet forholdene ud fra de eksisterende forhold i området. I denne sag vurderer vi, at en udstykning og efterfølgende bebyggelse vil påvirke oplevelsen af skoven som landskabelement negativt.

Klagevejledning, jf. planlovens §§ 59, 60 og 62

Klageberettigede

Du kan klage over afgørelsen. Afgørelsen kan også påklages af miljøministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Forhold, der kan påklages

Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål.

Klagemyndighed

Klagemyndighed er Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter

anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler ovennævnte gebyr på 500 kr. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Gebyret tilbagebetales, hvis 1) du får helt eller delvis medhold i din klage, 2) den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, eller 3) klagen afvises (som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af nævnets kompetence).

Yderligere vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet skriftligt i Klageportalen senest 07.04.2015.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er offentliggjort.

Lovgrundlag

Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27/5/2013 med senere ændringer).
Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune.

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere oplysninger, er du velkommen til at kontakte Sanne Scheibel på telefon 72 49 63 34 eller på email: [REDACTED].

Venlig hilsen

Sanne Scheibel

Hørings svar

Id: 388

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Peter Troelsen På vegne af Grundejerforeningen Højbjerg Hegn

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Hørings svar

På vegne af Grundejerforeningen Højbjerg Hegn ønsker jeg at uddybe foreningens klage af 13. oktober 2024 vedrørende ændring af byzoneudlæg til boligformål ved Gammel Frederiksborgvej.

Grundejerforeningen har modtaget aktindsigt i sagen og er bekendt med, at ejeren af matrikel 2a, Torben Haugaard Nielsen, søger at få en del af sin matrikel overført til byzone for at muliggøre udstykning til seks boliger. I den forbindelse foreslår han, at et større areal, herunder matrikler der ikke tilhører ham, inddrages i byzone under påskud af potentiel boligudvikling.

Foreningen er informeret om, at ingen af de øvrige matrikelejerne ønsker at blive inddraget i et nyt byzoneudlæg.

Vi konstaterer, at der reelt er tale om det samme forslag, som blev godkendt af kommunen i 2016 i forbindelse med en landzonetilladelse til mindre udstykning. Dengang blev afgørelsen annulleret af Planklagenævnet i 2017 og senere stadfæstet i byretten i 2018.

Da der ikke foreligger nye oplysninger siden afgørelsen i byretten, henviser Grundejerforeningen til den oprindelige klage af 2. maj 2016 til Natur- og Miljøklagenævnet samt det tilhørende materiale, som Gribskov Kommune allerede har modtaget og er bekendt med.

Grundejerforeningen finder det yderst problematisk, at Gribskov Kommune endnu en gang forsøger at inddrage et grønt, bynært område, der er kendt for sit særpræg, særlige dyreliv, sin status som bevaringsværdigt landskab og potentielle naturbeskyttelsesværdi i Grønt Danmarkskort. Det naturskønne miljø benyttes flittigt af både beboere og de mange brugere af området.

Der er adskillige andre oplagte muligheder for boligbyggeri i Helsingø, som ikke har samme rekreative og landskabelige betydning. Derfor kan det konkluderes, at uvedkommende hensyn synes at spille ind i planlægningen, og Grundejerforeningen forbeholder sig ret til at fremlægge yderligere oplysninger.

Grundejerforeningen opfordrer hermed Planudvalget til at fjerne forslaget om nyt byzoneudlæg ved Gammel Frederiksborgvej, Helsingø.

Med venlig hilsen

Peter Troelsen
På vegne af Grundejerforeningen Højbjerg Hegn

Høringsvar

Id: 389

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Rikke Hitscher

Adresse: Tvingsbakken 6

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Vedhæftet min indsigelse mod ændring i kommuneplan.

Med venlig hilsen

Rikke Hitscher

Tvingsbakken 6, Annisse Nord

Vedr. For-høring KP 2025-37

Som beboer i Annisse Nord og på Tvingsbakken bliver jeg voldsomt stresspåvirket og ked af at læse og se de forelagte forslag til ændring i kommuneplan i Annisse Nord.

Jeg købte mit hus for ti år siden netop på grund af den naturskønne beliggenhed, de store matrikler, afsides med skovpligt, udsigt ro, totalt mørke efter solnedgang og et rigt dyreliv på min matrikel lige uden for mine vinduer.

Jeg elsker, når der fødes råkid, ugleunger og ræveunger i min have. For slet ikke at tale om vilde fugle, flagermus og insekter, der alle grundet området natur holder til i området og på min matrikel.

Den intensiverede dyrkning af arealerne omkring Tvingsbakken efter opkøb af Morten Shultz har allerede haft stor indvirkning på råvildtets vandringsuter, så jeg har i dag et langt mindre antal vildt græssende og krydsende gennem min matrikel end jeg havde for ti år siden.

Et nyt byggeri på Teglværksgrunden er udelukkende muligt, fordi kommunen ved at købe og inddrage nuværende agerjord og Grønt Danmarkskort kan opfylde den påkrævede direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse og dermed Tvingsbakken og Annisse Nord.

Denne "mindre" revision vil have en voldsom indflydelse på naturen og dyrelivet i området, som i dag er hjemsted for et rigt dyreliv, hvoraf en del er truede og dermed beskyttede bilag IV-arter. De foreslåede ændringer understøtter og opvejer på ingen måde det nuværende frie korridor og natur, og ændringen bær derfor ikke accepteres og vedtages.

Netop på grund af dyrelivet og de truede og dermed beskyttede bilag IV-arter bør det nuværende natur- og skovområde nord for teglværksgrunden på ingen måde ændres.

Teglværksgrunden bør omdannes til rekreativt naturområde, så dyrelivet i området bevares, sikres og styrkes.

Der er i dag lige under 200 boliger og byggegrunde til salg i Helsingør. Inklusive rækkehuse og lejligheder.

Der er mere end 50 ledige lejeboliger. En stor del er ledige rækkehuse.

Så hvor stort er behovet for nye boliger egentlig?

Og hvorfor byudvikling, der afviger så meget fra Gribskov kommunes oprindelige landlige naturskønne præg? Og tilsyneladende uden hensyn til oprindelig bebyggelse, naturen i Gribskov Kommune og Grønt Danmarkskort?

Skulle kommunen fortsat synes, at byudvikling på teglværksgrunden er en god ide, som de vil gå videre med, så bør der inden en eventuel vedtagelse som minimum, foretages en dybdegående VVM-undersøgelse for at belyse og klarlægge konsekvenser for miljø og natur.

Udover tidligere kommentarer synes fx de indtegnede overspildsbassiner i forslaget at underdimensionerede og et overløb ville forurene både Pøleå og den allerede belastede Arresø og dermed også true dyrelivet og beskyttede bilag IV-arter.

Infrastrukturen i området er op ingen måde udlagt til en byudvikling som foreslået, og indflydelsen på trafikken som følge af det store antal foreslåede nye beboere i området bør undersøges nøje.

Alle huse i den sydlige del af Annisse Nord er 1- eller 2-etages hus. Huse med 2 etager er alle med nederste etage bygget ind i skrænt, så de fremstår som en Bebyggelsesforslaget på teglværksgrunden hænger med 2-, 3- og 4-etager på ingen måde sammen med det nuværende Annisse Nord.

Sidst, men ikke mindst, så undrer jeg mig over, at der allerede i sommers blev opsat byskilte på Rørmosevej i området omkring teglværket. Området er i dag landzone og pt kun foreslået udpeget til ny byzone. Jeg får umiddelbart den tanke, at høringerne omkring den nye kommuneplan blot er proforma, og at indsigelser vil blive ignoreret, og at beslutningen allerede er taget. Skulle jeg tage fejl i min tanke, vil jeg anbefale, at kommunen snarest muligt igen fjerner disse skilte.

Jeg håber meget, at kommunen vil lytte til borgerens bekymringer og indsigelser i denne sag.

Med venlig hilsen

Rikke Hitscher
Tvingsbakken 6, Annisse Nord

Høringsvar

Id: 390

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Lisbet Tweedy Kjølbye & Frank Mikael Kjølbye

Adresse: Tvingsbakken 43

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Kære Planudvalg

Vi skriver for at udtrykke vores bekymring og modstand mod forslaget om etagebyggeri i Annisse Nord, som beskrevet i Kommuneplan 2025-37. Vi mener, at etagebyggeri i dette område vil have flere negative konsekvenser for lokalsamfundet og miljøet.

For det første vil etagebyggeri ændre områdets karakter markant. Annisse Nord er kendt for sin naturskønne og landlige atmosfære, som tiltrækker både beboere og besøgende. Etagebyggeri vil skabe en visuel og fysisk barriere, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse og landskab.

For det andet vil etagebyggeri medføre øget trafik og belastning på den eksisterende infrastruktur. De smalle veje og begrænsede parkeringsmuligheder i området er ikke designet til at håndtere den øgede trafikmængde, som etagebyggeri vil medføre. Dette vil resultere i trafikpropper, øget støj og forringet livskvalitet for de nuværende beboere.

Derudover vil etagebyggeri medføre øget lysforurening i Annisse Nord. Området er i øjeblikket fri for gadebelysning, hvilket bidrager til den rolige og naturlige atmosfære. Øget belysning fra etagebyggeri vil forstyrre både mennesker og dyreliv, og det vil reducere muligheden for at nyde nattehimlen.

Endelig vil etagebyggeri have en negativ indvirkning på det lokale dyreliv og økosystem. Området omkring det tidligere teglværk i Annisse Nord er hjemsted for flere arter af flora og fauna, som vil blive forstyrret af den omfattende byggeaktivitet og den efterfølgende beboelse. Det er vigtigt at bevare disse naturområder for at sikre biodiversiteten og opretholde et sundt miljø.

Vi opfordrer derfor Planudvalget til at genoverveje forslaget om etagebyggeri i Annisse Nord og i stedet fokusere på mere bæredygtige og skånsomme udviklingsmuligheder, der respekterer områdets unikke karakter og beboernes livskvalitet.

Med venlig hilsen

Lisbet Tweedy Kjølbye & Frank Mikael Kjølbye

Tvingsbakken 43

3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 391

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Lars Herschend

Adresse: Gl. Frederiksborgvej 18

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Att.:Center for Byudvikling og Kultur.

Vedhæftet fremsendes kommentarer til forhøring omhandlende Byzoneudlæg på område ved Gl. Frederiksborgvej.
Jeg imødeser venligst kvittering for modtagelsen.

Venlig hilsen

Lars Herschend

Gl. Frederiksborgvej 18

Center for Byudvikling og Kultur

Plan, GIS og Erhverv

Helsinge d. 19. okt. 2024

Vedr.: Svar på forhøring omhandlende Byzoneudlæg på omr. v. Gl. Frederiksborgvej.

Som grundejer på ovennævnte vejstrækning indsender jeg hermed protest mod udstykning af yderligere parceller med udkørsel på Gl. Frederiksborgvej af følgende grunde:

1. Arealet der foreslås inddraget til yderligere boligbyggeri grænser umiddelbart op til Naturstyrelsens seneste projekt for øget biodiversitet i dansk natur -Urørt skov. Nyt byggeri op af dette projekt understøtter på ingen måde Naturstyrelsens ønske om øget biodiversitet, snarere tvært imod.
2. Gl. Frederiksborgvej er inddraget i cykelsti nettet og er eneste sikre vej fra Høbjerg mod Helsinge centrum, yderligere bebyggelse på vejen synes ikke at fremme sikkerheden for cyklister.
3. Vejen er i forvejen belastet af byggeri i årernes løb, yderligere byggeri synes ikke at afhjælpe denne belastning samt slid på vejen, der i forvejen er smal, dårlig vedligeholdt samtidig med den skal fremstå som sikker "cykelvej".
4. Der er tale om tæt på en fordobling af trafiktrykket på vejen fra den fjerne ende af vejen mod udkørslen til Frederiksborgvej i syd. Det forekommer ikke trafiksikkert. Et alternativ kunne være udkørsel via kursuscenterenden i nord. Idet der her er mulighed for at udbygge med evt. gang- og cykelsti og dermed sikre trafiksikkerheden på denne gamle landevej.
5. Kommunens forslag om ændring af området til byzone vil give en mulighed for "en mere klar overgang mellem by og land" giver dårlig mening i et så naturskønt område, som vel er noget af det sidste, der er tilbage af den sydlige adgang til Helsinge. Der er vist stadig rigeligt byggejord i Troldebakkerne m.v., sådan som jeg opfatter det fra kommunens egen hjemmeside.

Hermed indsendes ovenstående punkter til forhøringen til plan@gribskov.dk.

Venlig hilsen

Lars Herschend

Høringsvar

Id: 392

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Kittie og Jakob Ramsing

Adresse: Nydamsvej 8

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Vedr. byggeprojekt ved teglværket i Annisse Nord.

Vi ønsker ikke et byggeri/byzoneudvidelse som beskrevet. Vi bor i Annisse Nord fordi det er en dejlig lille landsby med varierede lavtbebygget områder og masser af natur. Vi ønsker ikke at der kommer mere trafik end der er i forvejen. Vi benytter naturen i området meget, og synes det er ærgeligt hvis grønne områder gøres til boligområder, især med så mange boliger som forslaget beskriver.

Etageboliger hører slet ikke hjemme på landet og i landige omgivelser.

Bjørnehøjskolen er fyldte i klasserne, og de har lige måtte dele to overfyldte 1.klasser til tre 2.klasser. Så et ekstra pres på elevmængde og trafik ser vi som en forringelse af området som hyggelig landsby tæt på Helsingø.

Med venlig hilsen

Kittie Ramsing

Jakob Ramsing

Nydamsvej 8 Annisse Nord

Høringsvar

Id: 393

Arealudlæg - Perspektivområde Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Thomas Lysgaard

Adresse: Thorsmosevej 16

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Til rette vedkommende

Jeg ønsker hermed at gøre indsigelse til den del af den kommende Kommuneplan 2025-37 der omhandler et nyt perspektiv-område for potentiel fremtidig byzone i den vestlige del af for Annisse Nord.

Jeg mener det vil være rigtig ærgerligt for det samlede indtryk af vores landsby at der skal bygges på områder der nu fremstår som rigtig fine naturområder.

Mvh Thomas Lysgaard
Thorsmosevej 16
3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 394

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Mette Bastue Jacobsen

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 22

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Nej tak til forslag om nyt byzoneudlæg.

Jeg er selv borger og benytter af Gammel Frederiksborgvej og Højbjerg Hegn. Jeg bor her og er flyttet hertil på grund af beliggenhed, mine børns sikkerhed og færdsel, samt det lokale fællesskab. Dette forslag vil klart betvivle min begrundelse for at vælge netop denne bydel.

"Ændring til byzone vil give mulighed for bebyggelse så der dannes en mere klar overgang mellem by og land" skriver I. Hvilken overgang bliver det i givet fald? overgang mellem by og ... by?? Der er så mange, der benytter lige netop dette område for at komme lidt væk fra byen, uden at være helt ude af den. Der er virkelig mange der går tur, rider, cykler. Motionshold og børnehaver bruger området.

Bliver området udlagt til parceller, vil der uden tvivl komme mere trafik, på en i forvejen meget smal vej. Denne trafik vil være til mere gene og få de brugere af området til at finde andre steder at gå hen. Endnu er det en forholdsvis stille, lukket vej, hvor vores børn kan lære at cykle og bruge "hele" vejens bredde uden at være bange for at støde på en bil i høj fart. Endnu er der respekt fra vejens beboere og benyttede for den bløde trafik. Med potentielt 26 flere biler (ja, 2 pr. husstand, da man er nødt til at have 2 vellønnede jobs for at kunne bosætte sig i området), vil der utvivlsomt komme trafikale udfordringer. Hvordan skal det så håndteres fremadrettet? Ved at åbne for gennemkørsel til Bymosegårdsvej? Ved at lave ny vej til Frederiksborgvej for enden af Gammel Frederiksborgvej? Ved at udvide Gammel Frederiksborgvej? Næppe!!

"Hele arealet er omfattet af skovbyggelinje mod Højbjerg Hegn. ca. 0,9 ha af arealet indgår i Grønt Danmarkskort og ca. 0,6 ha er udpeget som bevaringsværdigt landskab." Og det skulle det da også gerne blive ved med at være, skulle det ikke?

Hvis man ser på FORSIDEN af kommunens hjemmeside, finder man denne fane:

Det første, der dukker op på filmen omkring Gribskov kommune omhandler vores naturområder. Her brøster man sig af, at være deltager i Danmarks vildeste kommune, gode tiltag på biodiversitets fronten og den evige kamp omkring Kongernes Nordsjælland. Hvor bliver alt dette af, hvis man vælger at fjerne et stykke natur og revidere og reducere i Grønt Danmarkskort?

Nej, hestehold er heller ikke ren natur. Men her får bier og urter lov at være, frem for klippede hække og død belægning.

Et økonomisk incitament?

Hvor ligger økonomien henne? Det er jo ingen hemmelighed, at der mangler penge i kommunekassen. Det virker påfaldende, at det er netop nu, dette område er på tale. Godt nok et stykke tid ud i fremtiden, men der skal jo investeringer og skatteborgere til området først.

Man har før hen søgt om udstykning af 6 parceller, fået afslag og begrænset godkendelse til 2. Er dette et

bagholdsangreb for at få afslag på de 13 og godkendelse til de oprindelige 6 parceller?

Venlig Hilsen

Mette Bastue Jacobsen

Gammel Frederiksborgvej 22



Gribskov styrker biodiversiteten

Her kan du læse om Gribskops seks vilde tiltag.

> **Biodiversitet**

Høringsvar

Id: 396

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Grundejerforeningen Nydamsgård

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Denne mail fremsendes på vegne af Grundejerforeningen Nydamsgård.



Grundejerforeningen Nydamsgård er generelt positive omkring et nyt boligområde ved Teglværket. Dog har vi nogle bekymringer, som vi gerne ser medtaget i overvejelserne i dette projekt.

Vi ønsker ikke mere end 2 etager i et eventuelt nyt byggeri, da vi ønsker at bevare et landsbypræget udtryk.

Trafikken på vores små veje er i forvejen presset. Der er kun én vej igennem området, Ryagergårdsvej, og denne er meget trafikeret. Det bekymrer os, da en væsentlig forøgelse vil give mange gener for de eksisterende beboere samt de bløde trafikanter, som bruger vejen for at komme til bus og skole. Der er mange bløde trafikanter på Ryagergårdsvej trods stisystemet til Bjørnehøjskolen.

Cykelstien mellem Tvingsbakken og Bjørnehøjskolen bruges af mange unge skolebørn. Denne bør indtænkes i det nye stisystem, så områderne hænger sammen og beboere og børn kan komme trygt rundt på gåtur og for at besøge venner i hele området. Der bør være mulighed for en sikker sti/fortov til bus og skolerne i Annisse Nord og Helsing. Lys på stierne internt i Annisse Nord samt til Helsing bør indtænkes, så cyklister og fodgængere kan færdes sikkert i de mange mørke måneder, når de skal til bus og skole. Cykelsti mod Solbjerg Engsø og Hillerød bør også være med i overvejelserne.

Offentlig transport er også en udfordring, og dette er et vigtigt emne for mange, når de vælger ny bolig. Derfor må denne buslinje bibeholdes og værnes om.

Der er trafikkaos ved Bjørnehøjskolen og Bjørnegården hver morgen. Hver morgen på skoledage er der et kæmpe trafikkaos fra klokken 7.40-8.00. Her holder biler i lange køer for at aflevere børn. Et nyt boligområde vil give ekstra belastning på vejen ved skolen. Dette bør derfor også være med i overvejelserne omkring et nyt boligområde, så der ikke sker ulykker.

Vi er også bekymrede for kapaciteten på Bjørnehøjskolen samt børneinstitutioner, da Ammendrup i forvejen er ny i skoledistriktet, og der dermed er kommet mange flere børn til.

Vi ønsker også at flere grønne kiler og rekreative områder indtænkes i projektet, så vi bibeholder så meget natur som muligt i Annisse Nord. Vi har et rigt dyreliv i området, og dette ønsker vi at bibeholde ved flest mulige grønne korridorer, så dyrene har gode muligheder for at færdes imellem deres levesteder.

På vegne af Grundejerforeningen Nydamsgård (Rugmarksvej, Kløvermarksvej og Nydamsvej i Annisse Nord)

Marc Pehrsson, Kløvermarksvej 7, 3200

Hørings svar

Id: 397

Arealudlæg - Annisse Nord og Vedvarende Energi

Dato: 19-10-2024

Navn: Simon Rigét og John Funch

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Hørings svar

Vedhæftet:

Hørings svar vedrørende kommuneplan 25.pdf

Eksempler på afvigelse fra lokalplan.pdf

Med venlig hilsen

Simon Rigét og John Funch

Eksempler på afvigelse fra lokalplan i Annisse Nord

Lokalplanens forskrifter §5-6 er en fortsættelse af de servitutter, der blev pålagt ved udstykninger omkring i 1966. Der ønskes en stil med lave parcelhuse i jordfarver, som var almindeligt på det tidspunkt.

Til forskel fra tilsvarende boligområder, er der bakker og betydeligt højdeforskelle i terrænet, hvilket har medført afvigelser i byggestilen. Mange huse er opført i flere etager og tagetager udnyttet til beboelse. Nogle steder med flere etager, grænsende op til naboer, nogle steder med højere tagrejsning. Dette er også tilfældet for huse på fladt terræn. Mange steder kan det opleves som byggeri i flere etager.

Området fremstår derfor i dag, ikke helt som det oprindeligt var tænkt.

Nedenstående er ikke fyldestgørende, men til illustration med konkrete eksempler.



Rugmarksvej 18
Mere end en etage

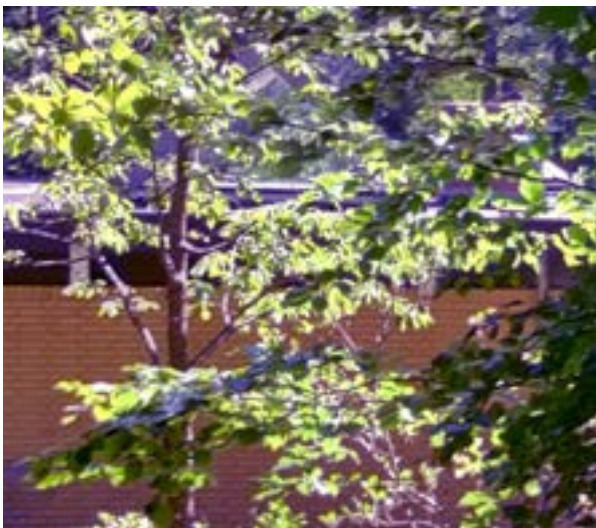
Rugmarksvej 20
Udnyttet tagetage
Taghældning ca 45°



Rugmarksvej 17
Taghældning ca 40°



Bygmarksvej 6
Taghældning ca 35°



Tvingsbakken 56
Taghældning ca 45°



Vistnok Tvingsbakken 35?
(Svært at se fra bagsiden, om sommeren)
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Tvingsbakken 40
Usædvanlig gavlforn



Havremarksvej 6
Mere end en etage



Tvingsbakken 33
Usædvanlig tagkonstruktion
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Skovbakkevej 27
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Granvej 22
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Storskoven 21
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Troldehøj 2
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Storskoven 19
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Storskoven 19



Storskoven 20
Mere end en etage
Facadehøjde langt over 3,8 m



Storskoven 17
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Klokkerskoven 9
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Storskoven 22
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m



Granvej 18
Mere end en etage
Facadehøjde over 3,8 m

Høringsvar vedrørende kommuneplan 2025-37

Vedvarende energi

Solcellepark:

Der er naturmæssigt ikke den store forskel på en traditionel kornmark, som i biologisk forstand er en ørken, og en solcellepark samme sted. Der vil formentligt kunne opnås større biodiversitet ved en solcellepark, da denne samtidig kan have lav insektvenlig bevoksning og anvendes til græsning af husdyr.

Der er en æstetisk udfordring ved at mange oplever en kornmark som smuk og naturlig, hvorimod en solcellepark kan opleves som grim.

Der kan muligvis udvikles tiltag, der i nogen grad kan skærme eller forskønne solcelleparker. Ud over dette udgør de ikke gener.

Man kunne med fordel gøre arealerne tilgængelige, med trampestier, så de ikke fremstår som en samlet utilgængelig enhed i lokalområdet.

Vindmøller:

Større vindmøller og vindmølleparker medfører problemer med støj og lysflimrer for de omkringboende. Dette kan indvirke direkte negativt på trivsel i boligområder.

Vindmøller er ofte æstetiske konstruktioner, der bedst nydes på stor afstand. Da vindmølleparker i havet, samtidigt er gavnlige for havmiljøet, taler dette for en prioritering af havvind.

Store vindmøller bør ikke opstilles nærmere end 3 km fra boligområder og for fritliggende boliger, kun med beboernes accept.

Man bør være opmærksom på at vindmøller udsender lavfrekvent støj, der forplantes gennem jorden, og kan være særligt generende i stille landlige omgivelser.

Vedvarende energitiltag er vigtige for samfundet, men bør ikke kompromittere de udvalgte borgeres trivsel, fysiske og psykiske sundhed og velvære.

Arealudlæg til ny byzone

Vi er positive ift. at udlægge nye områder til byzone. Det er glædeligt, at flere ønsker at bo i vores kommune.

Vi foreslår, at kommunen antager en målsætning om at højne kvaliteten af boligområderne, og sikre de rekreative værdier i bynær landzone, defineret som landzone indenfor 500m fra boligområder.

Grønne områder omkring boligen, hvor børn og voksne kan færdes trygt, er af overordentlig stor betydning for mange menneskers trivsel.

Udvidelser af boligområder bør ske efter en overordnet strategi om at danne smukke og veltilrettelagte klynger med fælles friarealer væk fra vejen, og striber af friarealer ud mod stamveje med korte og lukkede villaveje.

Kommunen kan endvidere være behjælpelig med at opstille rammerne for god sameksistens mellem boligområder og landbrug, så store boligområder ikke generes unødigt af lugt og sprøjtemidler, F.eks ved krav om forbehandling af gylle og økologisk dyrkning. Der kunne indtænkes stisystemer og gåture gennem bynær landzone ved at tilstræbe, at man kan færdes langs skel og ad trampestier.

Vi vil i øvrigt gerne henvise til vejdirektoratets håndbog om vejarkitektur https://www.vejdirektoratet.dk/sites/default/files/publications/smukke_veje_0.pdf Særligt side 36+

Friarealer

Vi foreslår, at kommunalbestyrelsen støtter oprettelse af fælles friarealer og rekreative områder i boligområderne. Dels ved at lade det indgå i lokalplanlægningen, dels ved at være behjælpelig, bl.a. ved at stille garanti for lån til grundejerforeningers opkøb af egnede arealer.

Særligt for Annisse Nord

Teglværksgrund

Vi er positive over for en omlægning af den gamle teglværksgrund til beboelsesområde.

Vi mener, at man bør overholde de almindelige retningslinjer for enfamiliehuse i det nationale byggereglement BR18 og at byggehøjden ikke bør overstige 2½ etage.

Området rummer en kuperet lund i den nordlige del, der har stor landskabelig og rekreativ værdi. Vi forestiller os, at der også er gode forhold for biodiversitet. Vi anbefaler, at denne bevares som en del af lokalplanen og gøres tilgængeligt for rekreative formål. Desuden kunne det være biologisk fornuftigt at sikre en grøn korridor, hvor dyrene kan gå frit uden at skulle igennem den nye bebyggelse



Trafikalt er forholdene for bløde trafikanter meget ringe.

Vi foreslår, at der udlægges areal til cykelsti, der forbinder Annisse Nord i vest, Teglværksgrunden og Frederiksborgstien mod Hillerød i øst, så der kan skabes sikre forhold, både for børn og voksne der cykler til skole og arbejde.



Der er allerede nu problematiske trafikforhold ved Bjørnehøjskolen. Cykelstiens overskæring ved Granvej er farlig for de små trafikanter pga. bilisters dårlige oversigtsforhold og høje hastighed.

Revision af lokalplan

Lokalplanen By 15 HK fra 1974 §5, som er en videreførelse af servitutter fra udstykningsen i 1966, opstiller nogle begrænsninger for byggeri, der i stort omfang ikke er blevet overholdt. Særligt omkring antal etager, taghældning og facadehøjde. (Se udvalgte eksempler i vedhæftet dokument) Men også §6 vedrørende farvevalg ignoreres. Ligeledes benyttes i dag to forskellige beregningsmetoder for arealudnyttelse. I praksis er der i mange tilfælde ikke længere tale om lav bebyggelse i et plan.

Vi foreslår at lokalplanen revideres, så den kommer på linje med det nationale byggereglement BR18s krav for enfamiliehuse. Man kan med fordel adoptere tolkningen af udnyttet tagetage som "halv etage" således at man generelt tillader 1½ etage, og i øvrigt indretter lokalplanen således at praksis bliver anerkendt.

Det er en rimelig antagelse, at der er vundet hævd for de nævnte overtrædelser, der nu blot udgør et administrativt forhindringsløb for en udvikling mod et varieret og modent villakvarter.

Grønne rekreative områder

Området matr. 19ee ligger oftest brak, og dækker som sådan et rekreativt behov for områdets beboere. Det er det eneste større areal, hvor man normalt kan færdes frit. Det vil være et tab for boligområdet, både visuelt og rekreativt at omdanne dette areal til beboelse.

De trafikale forhold på Granvej er på nuværende tidspunkt hårdt belastet. Granvej er for lang, og betjener for mange husstande, med deraf følgende problemer med høj fart og for meget trafik på en villavej. Det er særligt problematisk ift. skolevejen for kvarterets børn, der til fods og på cykel krydser Granvej, i et dobbelt sving med meget dårlige oversigtsforhold. Øget biltrafik er bestemt ikke ønskelig her. En fornuftig løsning ville kræve en større omlægning af vejnettet, og formentlig anlæggelse af en ny stamvej. Andre lokationer som Teglværksgrunden og i det sydøstlige hjørne er bedre egnede.



Der er nogle vigtige vådområder for dyrelivet i området, og der kunne være interesse i at etablere en lille sø, som overløb og vandopsamlingsområde for regnvand i fbm. Pøle Å.

Bebyggelse her vil medføre kraftig dræning. Der er allerede store problemer i området med kapaciteten på regnvandsafledning, og deraf følgende oversvømmelse af udsatte parceller. Det vil efter vores opfattelse derfor være oplagt at bevare eller udbygge og forbinde dammene og udnytte den naturlige dræning, frem for at anlægge ny rørkapacitet i området. (Ideoplæg fra Grib Forsyning)

Vi foreslår, at kommunalbestyrelsen fastslår i lokalplanen, at dette område skal forblive ubebygget og kan omdannes til rekreative og afvandingsformål

Stier

Vi foreslår, at det sikres, at man kan bevæge sig frit ad gangstier/trampestier mellem de forskellige boligområder.

Konkret kunne der åbnes for stier mellem Ammendrup, Annisse nord, bag grusgraven til Højbjerg og Bavnehøj, samt nævnte sti mod Solbjerg engsø.

Vi stiller os gerne til rådighed for yderligere dialog.
Med venlig hilsen

Simon Rigét og John Funch

Høringsvar

Id: 398

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Lene, Dirk, og Anna Bredgaard Bucka-lassen

Adresse: Ved Skoven 5

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Høringsvar angående Gammel Frederiksborgvej.

Jeg mener det ville være imod alle ideer om at bevare bynær natur, at bygge på dette område.

I Gribskov mener jeg vi bør værne om de natur områder der omgiver os. Det er et af de største goder vores kommune har, det skal vi passe på, og ikke ødelægge.

Landskabet, med engene hen imod skovbrynet, vil ændre drastisk karakter ved bebyggelse. Og nej, det vil ikke være nok at lave kighuller mellem parcelhus-haver, det vil tage udsynet over det åbne land væk.

Landskabet er vigtig både historisk/kulturelt og som rekreativ naturoplevelse for de mange der går og cykler langs området.

Hertil kommer at der i nærheden er flere beskyttede naturområder, og imellem dem en naturlig vandring af dyr. Jo mere der bliver bygget, jo sværere bliver det for disse arter at bevæge sig rundt.

Området er beskyttet af skovbyggelinjen, Grønt Danmarkskort og ikke mindst som bevaringsværdigt landskab.

Det burde være grund nok til ikke at bygge her.

Argumentet med at det jo kun er en mindre del af noget større og derfor ikke betyder noget, er useriøst.

Netop i lyset af klima og biodiversitets- krisen vi befinder os i, bør vi udvide og ikke beskære disse områder.

Jeg mener klart at det vil være imod kommunens interesser at omlægge dette område til byzone med bebyggelse.

Mvh

Lene Bredgaard Bucka-Lassen

Ved Skoven 5

3200 Helsingø

Medunderskrivere:

Dirk Bredgaard Bucka-Lassen

Anna Bredgaard Bucka-Lassen

Høringsvar

Id: 399

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Jens og Noomi Katz-Kolberg

Adresse: Tvingbakken 20

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Indledningsvis vil vi gerne bakke op om alle punkter i vores grundejerforenings, "Grf Tvingbakken's", høringsvar, som vi finder både grundigt og velbegrunderet.

Dernæst vil vi gerne udtrykke vores fulde opbakning til omdannelsen af den tidligere teglværksgrund, Wienerberger, til boligområde. Det er en fremragende idé at genanvende denne grund til boliger og eventuelt rekreative formål, da genanvendelse af allerede bebyggede arealer er både miljøvenligt og bæredygtigt.

Naturen er den primære årsag til, at mange vælger at bosætte sig i vores kommune, og derfor er det afgørende, at naturen i området bevares og indtager en central rolle i alle politiske beslutninger. Vi ønsker fortsat at være en grøn kommune, men udvikling, der skader naturen, kan ikke betragtes som grøn tænkning.

Derfor er vi stærkt imod planer om tæt bebyggelse og opførelse af etagebyggeri i det naturskønne område nær den gamle Pibe Mølle.

Når man kører af motorvejsforlængelsen mod Annisse/Annis Nord, mødes man af det smukke syn af møllen og det unikke landskab omkring den. Det ville være en fejl gradvist at ødelægge dette med massivt etagebyggeri i "Hæslinge"-stil.

Når et område bebygges uden hensyn til omgivelserne, er skaden permanent. Det kan virke uskyldigt at ofre lidt nu, men på sigt vil vores unikke landskaber uundgåeligt blive forringet.

Vi opfordrer derfor kommunen til at prioritere naturbevarelse, æstetik og bæredygtighed i den kommende kommuneplan, så vi undgår fejltrin som det, der har givet Helsingø øgenavnet "Hæslinge" – og sikrer, at lignende udvikling ikke gentager sig.

Det er afgørende, at vi prioriterer langsigtede beslutninger, der sikrer fælles goder, frem for kortsigtede økonomiske gevinster.

Med venlig hilsen

Jens og Noomi Katz-Kolberg
Tvingbakken 20
3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 400

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Ulla og Kim Seindal

Adresse: Nydamsvej 10

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

hej

I følge plan om byggeri på den gl. teglværks grund fremgår det at man påtænker at bygge etage byggeri - etage byggeri hører hjemme i storbyer og bestemt ikke i et landsby miljø hvor det vil skæmme omgivelserne.

Vi protesterer hermed på det kraftigste mod etagebyggeri på den gl teglværksgrund.

med venlig hilsen

Ulla og Kim Seindal

Nydamsvej 10

Annisse Nord

3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 401

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Kim Vangskjær

Adresse: Tvingsbakken 47

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Vedr.: For-høring KP2025-37

Omdannelsen af teglværksgrunden

Som grunden ligger i dag - er store dele af den matriklen R3 øst for Tvingsbakken underlagt uberørt natur, som har et rigt dyreliv og planteflora. Og det er svært at forestille sig et område med fleretagers bebyggelse.

Når det er sagt, kan jeg godt forstå kommunens forslag om at forvandle teglværksgrunden til et nyt boligområde.

Dog vækkes min bekymring omkring planerne omkring fleretagers bebyggelse. Som vil være en radikal modsætning til naboområdet Tvingsbakken og det som er under partiel byplanvedtægt nr 15. Hvor alle huse er i 1-plan og specielt for Tvingsbakken ikke må plantes livende hegn, for at bevare områdets naturlige karakter og så dyrelivet fri kan bevæge sig rundt i området.

Naturen

De som bor her på Tvingsbakken har netop valgt det p.g.a. det natur og skønhed. Derfor er det også en bekymring for at det skal blive et nyt Ammendrup. Derfor er det min holdning, at hvis der skal være et nyt boligområde, bør det være under samme karakter som ved Tvingsbakken - I ét plan og med beboelsestæthed som er den samme - d.v.s. åben-lav bebyggelse.

Det grønne område

Som sagt er der et rigt dyreliv her i området. Bla. er der tidligere genskabet et naturområde med en mindre sø i området mellem Tvingsbakken og "Golfbane søen". Hvor der er en bestand af Løgrøer. Jeg så gerne at de områder som i dag er uberørt natur stadig bevares som de er og gerne med en grøn kile til det nye område. Så dyrelivet har mulighed for at bevæge sig fri mellem de øvrige marker og enge.

Og man forsøger at bevare den skovmæssige karakter der er i den del af området og forsøger at komme tæt på. At områderne beplantes omkring beboelse så vidt muligt.

Jeg håber på at høring forstå området karakter og mine bekymringer og tager dem til eftertanke.

På forhånd tak

Med venlig hilsen

Kim Vangskjær
Tvingsbakken 47
3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 402

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Kristina Hobbs

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Att byplanudvalget i Gribskov Kommune

Fa min familie og jeg flyttede til Frederiksborgvej 47 i Helsingø for 12 år siden med vores 4 (nu 5) børn, var det de smukke naturområder på GI Frederiksborgvej med hestene, engen og lyset med Højbjerg Hegn i baggrunden, der fik os overbevist om at flytte til Helsingø. Børnene flyver med drager på engen, de går til ridning på de islandske heste på Dyrlundgaard, og vi nyder alle den åbne himmel hver dag. Om vinteren kan de helt små børn kælke på skråningen, og hele året kommer et væld af børn over og klapper hestene. Heste midt i en by? JA!! Fantastisk!! Der er ikke ret meget charme over Helsingø by. Andre provinsbyer har mere at byde på. Men naturen omkring Højbjerg Hegn med de åbne vidder og engene er unikke.

Dem må I ikke ødelægge. De er virkelig unikke og skaber lommer af fred i en stresset hverdag. Byg parcelhuse et andet sted.

Venlig hilsen Kristina Hobbs

Høringsvar

Id: 403

Generelt

Dato: 19-10-2024

Navn: Susanne Søe Saltzstein

Adresse: Farvergårdsvej 7A

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Er vi i den menneskelige udvikling nået til at vende spørgsmålet rundt - fremfor at sige:

Hvor kan vi bygge?

Til at spørge os selv:

Hvad skal der til for at mennesker trives i form af natur, urørt natur, enge, skov, åbne arealer, ro, velvære, trivsel etc.

Hvor skal der være grønne områder, vild natur, dyrehold, skove, udyrkede arealer m.m.

Hvad skal der til for at dyr trives? Ikke mindst vildtet, og andre der bevæger sig frit rundt.

Hvad skal der til for at alle de små trives - insekterne m.fl.

Vi er nået dertil, hvor det levende tæller højere end død mammon.

Med venlig hilsen

Susanne Søe Saltzstein

Farvergårdsvej 7A

Ørby

3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 404

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Diego Marini

Adresse: Tvingsbakken 27

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Dear Gribskov Kommunes for-høring for Kommuneplan 2025-37

My name is Diego, and I am Italian. I have been living in Tvingsbakken for almost five years now.

What makes Tvingsbakken and Annisse Nord special is the natural environment and its tranquility.

Wildlife is perfectly integrated into the community's everyday life, and the residents care deeply about the animals.

There are no fences, allowing wildlife to move freely and enabling this experience of communal coexistence.

One night, while driving home, I saw a beaver near Pibe Mølle. How special!

Another great aspect is the quietness and the darkness.

No road lighting or other permanent outdoor lighting makes the area completely dark at night, creating a unique experience. The almost completion of Ammendrup Park already significantly changed the level of darkness.

I understand that the Kommune aims to rehabilitate this area, and it should be done, but what is the intention here: profitability over care? Density over nature? High-rise buildings over integrated urban development?

Is this aggressive housing development necessary when:

- There are already many houses on the market (both for rent and sale)
- Ammendrup Park and Helsingø have vacant spots
- Helsingø has very few functioning retailers and hospitality besides Kvickly and a few other stores

How will the idea of creating rækkehus areas next to each other increase the Kommune's interest?

Here are several concerns that will drastically affect the Annisse Nord area:

- Loss of biodiversity
- Loss of wildlife
- Loss of green areas that host wildlife
- Increased traffic around Annisse Nord, leading to:
 - o More pollution
 - o More roadkill
 - o More accidents on the small streets in Annisse Nord
 - o More congestion (especially around the school)
 - o More noise from people, cars, construction, and traffic
 - o Higher density of people
 - o More garbage
 - o More light pollution causes a loss of darkness
 - o Overall decline in property values in Annisse Nord (following the law of supply and demand)

While we understand the need to redevelop an area that could potentially become abandoned, we should consider an approach that goes beyond simple profitability at the expense of the environment. Instead, let's consider solutions that better integrate with nature and the lifestyle of the local population.

Best regards,

Diego Marini
Tvingsbakken 27

Høringsvar

Id: 405

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Casper Holtermann og Sophie Pringle

Adresse: Tvingsbakken 56

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Hermed høringsvar vedr. omdannelsen af teglgrunden og den del af matrikel 3r nordvest for teglgrunden, som grænser op mod Tvingsbakken, til boligområde.

Vi skriver dette høringsvar, da vi er modstandere af denne omdannelse og hermed ønsker at give udtryk for dette. Især tanken om etagebyggeri og tæt-lavt byggeri, er vi dybt modstandere af.

I tilfælde af byggeri er vi tilhængere af, at bebyggelsen får karakter af mørkeområde som fx på Tvingsbakken.

Vi er herudover bekymrede for de trafikale forhold for blandt andet cyklister, der skal finde vej til skole og institution samt de konsekvenser byggeriet måtte have for natur- og dyreliv. En VVM-undersøgelse bør foretages inden en eventuel bebyggelse går i gang.

Mvh

Casper Holtermann

Sophie Pringle

Tvingsbakken 56

3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 406

Areaudlæg - Annisse Nord og Grønt Danmarkskort

Dato: 19-10-2024

Navn: Jette Haugaard på vegne af Annisse Lokalråd

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Som vedhæftet fil fremsendes Annisse Lokalråds svar på Gribskov Kommunes forhøring af Forslag til Kommuneplan 2025-37

Mvh Jette Haugaard

fmd. Annisse Lokalråd



20. oktober 2024

Annisse Lokalsråds svar på for-høring af dele af Forslag til Kommuneplan 2025-37 (Sag: 01.02.03-P15-2-21)

Vedrørende nyt arealudlæg for det tidligere teglværk ved Annisse Nord

Med ny kommuneplan forslås arealudlæg med henblik på etablering af boliger på det tidligere teglværk ved Annisse Nord. Der er forslag om:

- åben-lav boligbebyggelse med maks. bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte grund. Maks. antal etager er 2, min. grundstørrelse 700 m².
- Tæt-lav boligbebyggelse, med maks. bebyggelsesprocent på 40% for boligenklaven som helhed. Maks. antal etager er 2, min. grundstørrelse 150 m².
- Etageboligbebyggelse, med maks. antal etager er 3, dog 4 hvis der bygges på skrånende terræn, så nederste etage er delvist indarbejdet i terræn. Samlede etageareal for etageboliger må maksimalt udgøre 4000 m² inden for det samlede rammeområde.
- Området skal vejbetjenes via Rørmosevej.

Annisse Lokalsråds svar:

Etagebyggeri på op til fire etager passer på ingen måde ind i arealet ved det tidligere teglværk i Annisse Nord.

Lokalsrådet er enig i, at der skal skabes plads til byudvikling, men det skal ske med respekt for såvel landskab som landsbysamfundenes autentiske særpræg.

Vi ønsker at undgå massivt etagebyggeri, da sådant byggeri hører hjemme i storbyer og ikke i åbent landskab eller landsbyer.

Lokalsrådet vil derfor anbefale, at områdets fremtidige bebyggelse kommer til at bestå af villa- og rækkehuse i maks. 1,5 til 2 plan.

Med hensyn til områdets vejbetjening via Rørmosevej bør dette forslag vejes op mod alternative vejbetjeningsmuligheder.

Vedrørende revision Grønt Danmarks Kort med henblik på muliggørelse af boliger i Annisse Nord

For at muliggøre omdannelse af det gamle teglværk i Annisse Nord til boliger kræves en justering af Grønt Danmarkskort. Den foreslåede justering vil muliggøre boligområdet samtidig med, at der gives forbedret mulighed for natur ved at: udpege to nye potentielle økologiske forbindelser således at der skabes grobund for forbindelseskorridorer mellem de potentielle naturområder nord og sydvest og videre til den eksisterende økologiske forbindelse, som ligger øst for teglværket.

Annisse Lokalsråds svar:

At skabe grobund for forbindelseskorridorer mellem potentielle naturområder er ikke det samme som at give forbedret mulighed for natur.

Annisse Lokalsråd stiller sig kritisk overfor kommunens argumentation.

Vedvarende vedvarende energi (solenergianlæg)

Annisle Lokalråds svar:

Lokalrådet har ingen bemærkninger hertil

Vedvarende vedvarende energi (vindmøller)

Annisle Lokalråds svar:

Lokalrådet har ingen bemærkninger hertil

På vegne af Annisse Lokalråds bestyrelse

Jette Haugaard

Høringsvar

Id: 407

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Nygaard Larsen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Nej tak til 3-4 etagers byggeri

Gerne 1 plans huse

Ja tak til at have arkitekter med

Vær opmærksom på forurening af industrigrunden Ja tak til grønne områder til gavn for alle Ja tak til fokus på de trafikale forhold også for de bløde trafikanter Ja tak til sikker skolevej

Vh Nygaard Larsen

Tilfredse med vores smukke natur område

Høringsvar

Id: 408

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Denize Maaløe

Adresse: Tvingsbakken 27

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Vedr. For-høring KP 2025-37

Jeg bor paa Tvingsbakken i Annisse Nord og er flyttet hertil fordi det er en lille magisk lomme fyldt med træer, dyr, stjerner, og måneskin.

Jeg flyttede hertil for snart fire år siden og har i min have og på stierne rundt omkring set så meget dyreliv, bl.a: Flagermus

Fugle (her i blandt ænder, højre, ugler, fasan, solsort, duer, skovskade, gråspurve, mejser, spætter, musvåger, dompap, spætmejse, svaner, grønirisk, fuglekonge)

Egern

Bier

Hvepse

Sommerfugle

Guldsmede

Bæver

Pindsvin

Frøer

Tudser

Firben

Vinbjergsnegle

Dådyr (som om sommeren sover i haven)

Ræve og deres kid (som om sommeren leger i haven)

Hare

Det gør mig evig trist at vide at der er folk som vil slå naturen ihjel, gøre dyrene hjemløse og dermed også slå dem ihjel - hvilket i sidste ende vil slaa os ihjel for selvom vi er glemsomme saa er vi jo en del af naturen - dør den, dør vi.

Vi har brug for mere natur. Vi har allerede slået alt for meget natur ihjel og hvis dette bygnings forslag bliver aftalt bliver endnu mere natur slaaet ihjel, endnu flere dyr bliver hjemløse, endnu flere dyr dør. Vi er en del af naturen. Uden den kan vi ikke overleve.

Vi er i en unik situation her i Danmark hvor vi endnu ikke er kraftigt påvirket af klimaændringer.

Men det kan hurtigt ændre sig.

Vi burde have evig kærlighed og taknemmelighed for den smule natur vi har tilbage og vi burde gøre alt for at bevare den. De små lommer hvor dyr og mennesker kan aande for en stund og tage en pause fra al den stress og destruktion som sker i verden, - hvis vi ødelægger dem, hvor kan vi så finde fred? Hvor kan vi tage hen for at mindes om hvor smukt verden faktisk kan være?

Alt dette for at sige at jeg er kraftig modstander af omdannelsen af teglgrunden og den del af matrikel 3r nordvest for teglgrunden som grænser op mod Tvingsbakken, til boligområde.

Med venlig hilsen,
Denize Maaløe
Tvingsbakken 27

Høringsvar

Id: 409

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Michael Herschend

Adresse: Storskoven 19

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Kommuneplan 2025-37, indsigelse mod perspektivområder Sag: 01.02.03-P15-2-21

Hermed fremsendes indsigelse mod kommuneplan 2025-37 og ét af de udlagte perspektivområder i Annisse Nord, vest.

Bekræft venligst modtagelsen heraf.

Med venlig hilsen,

Michael Herschend
Storskoven 19, Annisse Nord
3200 Helsingø

Gribskov Kommune

20. oktober 2024

Center for Byudvikling og Kultur

Att.: Signe Hedin Sillasen

E-mail: plan@gribskov.dk

Brev til forhøring, Sag: 01.02.03-P15-2-21

I forsettelse af vores tidligere telefoniske samtale skal jeg herved komme tilbage til jeres ovenstående brev om forhøring af 26. september 2024. Det er særligt jeres forslag om udlægning af et areal ca. 11 ha i den vestlige del af Annisse Nord, der har vakt vores interesse. Jeg har med min familie boet på adressen Storskoven i mere end 30 år og har fulgt udviklingen på de arealer, som ligger op til vores ejendom. Arealet har gennem alle årene været forsøgt dyrket med korn, græs og tilsvarende, men med meget ringe resultater grundet det forhold, at særlig arealet mellem de 2 små moser ofte ligger under vand eller er så våde, at det er vanskeligt at køre med landbrugsmaskiner på arealerne. De seneste år har arealet været udlagt som brakmark. Dette har givet god mening og I burde overveje at udlægge området til lavbundsområde da det efter min opfattelse ikke er egnet til boligbyggeri og slet ikke med de udsigter vi har til de fremtidige klimaforandringer med større nedbørsmængder, stigende grundvandsspejl osv.

I det seneste år har vi selv oplevet, at de større nedbørsmængder har påvirket vores egen grund. En del af en ældre bøgehæk mellem vores nabo i nr. 17 og os er gået ud fordi den ofte står under vand og 3 meget store og gamle træer hos nr. 17 og os i nr. 19 er ligeledes døde også efter fagkyndige personer på grund af meget vand og det høje grundvandsspejl. Det er alene birke- og piletræer der kan overleve i det meget våde miljø.

En yderligere ting er dyremiljøet. Det trives rigtigt godt i området med moser og lavbundsjord. Vi ser næsten hver dag indtil flere fiskehejre, rovfugle og mange rådyr. Derudover er der mange forskellige arter frøer og andre tilsvarende padder. Mange forskellige mindre fuglearter lever også i dette område og ikke mindst nattergalen hører vi meget i foråret og sommeren. Der er som skrevet mange truede dyrearter, der lever i området og som vil blive truet hvis området udlægges til boligformål.

I er meget velkommen til selv at komme og besigtige området herunder vores grund, men husk gummistøvler.

Med venlig hilsen



Michael Herschend

Storskoven 19, Annisse Nord

3200 Helsingø

E-mail: michael@herschend.com

Hørings svar

Id: 410

Arealudlæg og Vedvarende Energi

Dato: 19-10-2024

Navn: Tine Wandall

Adresse: Hummel-haven 8

Postnr.: 3230

By: Græsted

Hørings svar

Forhørings svar ang. boligbyggeri samt vedvarende energi.

Hej,

Hermed mine forslag desangående:

Hørings svar til planstrategi 2025-2037 20.10.2024

Ang. fremtidige boligbyggerier i kommunen.

Man bør foreslå udtagning af laveliggende arealer fra landbrugsdrift samt fremtidige byggeboligprojekter (disse områder kunne jo med fordel udpeges på Grønt Danmarkskort). Så ville man som kommune/myndighed forhåbentlig undgå sager som disse fra Troldebakkerne som beskrevet i disse links fra pressen;

Huse - Kernehusene - ved Troldebakkerne er nu angrebet af skimmelsvamp. Husene er bygget i 2023.

<https://www.sn.dk/art504595/gribskov-kommune/nyhed/uvejret-har-ramt-oversvoemmelser-og-skader-flere-steder/>

https://www.sn.dk/art6153368/gribskov-kommune/nyhed/lejere-tvinges-ud-af-nybyggeri/?SNSubscribed=true&st=dfizov&utm_campaign=nyhedsbrev&utm_content=2024-10-19&utm_medium=Gribskov&utm_source=email

Ligeledes er der blevet bebygget oven på moseområder ved Græsted (Langedam) - som billedet viser. Og der er opstår tilstadighed ideer om at bebygge våde arealer i Græsted...?

Nedbør vil påvirke disse laveliggende bygninger med klimaforandringer, og disse vil over tid blive sundhedsfarlige for borgere at bo i.

Kunne man fremadrettet udpege sådanne områder til potentiel permanent natur og lodsejere få kompensation - så må det da betegnes som en win win situation.

I værste fald - hvad sker der om elnettet bliver ustabil og pumper i boligområder sat ud af drift? Oversvømmelser af sådanne boligområder/huse til følge.

Ang. vedvarende energi. Man kunne - som kommune - pålægge fremtidige byggerier at indtænke vedvarende energi også ved restaurering af disse. F.eks. kunne det være krav at husene fik monteret solceller på tagene

eksempelvis. Man kunne anvende regnvand til toiletter samt vaskemaskiner (mere blødt og derved mere skånsomt mod maskine samt toilet). Rent drikkevand bliver en mangelvare i fremtiden og derfor unødvendigt i toiletter m.v.

Det gælder om at friholde det åbne landskab - vores DNA - fra store tekniske anlæg. Disse hører til i industrikvarterer, langs veje, på offentlige bygninger og der hvor behovet for energi er størst.

Jeg vil foreslå følgende; når/hvis ønsker om mere byggeri/større ændringer af boligområder m.v., så indkald forinden de lokale borgerforeninger for en konstruktiv dialog (samt andre interessenter). Dialogen er essentiel - borgerne skal føle sig hørt.

Mvh Tine Wandall, Hummel-haven 8, Bakkebjerg, 3230 Græsted

Høringsvar

Id: 411

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Ib Kristensen på vegne af A/B Gl.
Frederiksborgvej

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Til Center for Byudvikling, Kultur og plan

På vegne af A/B Gl. Frederiksborgvej kommer jeg med følgende indsigelser, svarende til dem vi anførte via Grundejerforeningen Bymose Park i forbindelse med klagesag den 29-04-2016, som afstedkom et afslag for Gribskov Kommunes afgørelse i Planklagenævnet den 11-09-2017.

Vi mener, at forslag til nyt byzoneudlæg på Gl. Frederiksborgvej i forbindelse med kommuneplan 2025-37 er yderst uheldig og vil ødelægge den rekreative natur og moderate bilkørsel, som derfor benyttes af mange borgere, børn og unge samt ældre som adgang til Høbjerg Hegn og hundeluftning samt løbe træning og ikke mindst cykling, da vejen indgår i en større rekreativ cykelrute mellem bl.a. Helsingø og Hillerød via Nationalpark kongernes Nordsjælland i "Gribskov".

Yderligere bosætning langs vejen vil medføre øget bilkørsel, som vil være yderst uheldig, af hensyn til de mange bløde trafikanter, som benytter sig af denne rekreative gang og cykelrute.

Det er i øvrigt bemærkelsesværdigt at ejer af ejendommen 2a Høbjerg Hegn Gl. Frederiksborgvej nr.30 igen ansøger om udstykning langs Gl. Frederiksborgvej, som blev underkendt af Planklagenævnet 11-09-2017. Gribskov Kommune foreslår nu del af ejendommen udlagt til byzone, inden for skovbyggelinen 130 meter fra Høbjerg Hegn, men fastholder den resterende ejendom som landzone ?

I 2016 har det daværende Plan og Miljøudvalg i Gribskov Kommune afvist, at udarbejde lokalplan for området, da det ikke ønskes udlagt til byzone og vurderingen var dengang, at områdets karakter ville blive påvirket væsentligt, herunder den tydelige grænse mellem by og land der dannes af Gl. Frederiksborgvej, vil blive udvisket, at det åbne udsyn fra vejen til skoven og markerne som netop er områdets kvalitet - vil blive begrænset væsentligt, og at udstykningsforslaget vurderes at begrænse udsyn/indblik til og fra skovbrynet.

Det var udvalgets synspunkt i 2016, og vi mener ikke forholdene har ændret sig i de efterfølgende år, så vi håber og opfordrer det nuværende udvalg til, at fastholde denne beslutning.

Med venlig hilsen

for: A/B Gl. Frederiksborgvej
Ib Kristensen, Bymose Park 39, 3200 Helsingør

Høringsvar

Id: 412

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Poul Tokkesdal

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Kære Gribskov Kommune,

Hermed fremsendes bemærkninger til Forhøring Kommuneplan 2025-37 på vegne af Tvingsbakken 46.

Med venlig hilsen / Best regards

Poul Tokkesdal

Hermed supplerende kommentarer vedr. Forhøring 2024-37

Vi er meget imod at der bliver bygget boliger - højt som lavt - så tæt rundt om Tvingsbakken, som foreslået i fremsendte materiale.

Vi har nu boet her, været glad for, og passet på vort område i 42 år. Vi havde håbet og regnet med at skulle bo her i mange år endnu.

Men da vi nu ser kommunens planer gør det meget ondt at forestille os dette lille Paradis med masser af ro, ingen nattelys, skov, natur og et rigt dyreliv nu vil blive spoleret. Trist.

Iøvrigt bør man også kigge lidt på de servitutter for området, som blev lavet, da det blev udstykket i tidernes morgen.

Venlig hilsen

Kit og Henrik Smith
Tvingsbakken 46



Hermed supplerende kommentarer vedr. Forhøring 2024-37

Vi er meget imod at der bliver bygget boliger - højt som lavt - så tæt rundt om Tvingsbakken, som foreslået i fremsendte materiale.

Vi har nu boet her, været glad for, og passet på vort område i 42 år. Vi havde håbet og regnet med at skulle bo her i mange år endnu.

Men da vi nu ser kommunens planer gør det meget ondt at forestille os dette lille Paradis med masser af ro, ingen nattelys, skov, natur og et rigt dyreliv nu vil blive spoleret. Trist.

Iøvrigt bør man også kigge lidt på de servitutter for området, som blev lavet, da det blev udstykket i tidernes morgen.

Venlig hilsen

Kit og Henrik Smith
Tvingsbakken 46



Høringsvar

Id: 413

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Lotte Andersen og Rasmus Møller

Adresse: Tvingsbakken 3

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Dette høringssvar angår den del af Kommuneplan 2025-27 som vedrører den tidligere teglværksgrund og matriklerne 31 3m, 3n og del af 3r, ved Annisse Nord.

Tak for muligheden af at få sin mening hørt i forbindelse med for-høringen omkring kommunens planer om at udlægge teglværksgrunden til nyt byzoneareal. Jeg håber de tages i betragtning selvom jeg ikke er så hjemme i det tekniske lovgiversprog.

Helt grundlæggende er min holdning, at hele området bør udlægges som naturområde eller i det mindste at bydannelsen kunne isoleres til den gamle teglværksgrund, også selvom det ville kræve, at man søgte staten om dispensation i og med byzone så ikke ville ligge i direkte forlængelse af Tvingsbakken.

Dette virker desværre nok ikke sandsynligt, da jeg via mit netværk klart forstår, at såvel embedsniveau som politikere alle anser det for et prestigeprojekt at få omdannet området, inklusive de udpegede naturområder nord for teglværksgrunden, til byzone og bebygget, jf den fremlagte plan.

I fald man insisterer på at udlægge hele området til byzone og bebygge det bør dette ske netop som en fortsættelse af Tvingsbakken, dvs med mest mulig areal bevaret som naturområde, bevarelse af mørleområde, og at bebyggelse udelukkende udlægges som 1-plans boligbyggeri på store grunde 1700-3000 kvm – evt. i 2-plan på skrående terræn, hvor nederste etage er bygget ind i skråningen. Området Tvingsbakken er i dag et meget attraktivt boligområde, netop grundet ovenstående forhold, hvor flere forhold er reguleret i Partiel Byplansvedtægt nr. 15.

Efter min mening har jeg som beboer på Tvingsbakken helt sammenfaldende interesser med kommunen og alle dens beboere her. Over de seneste år er der på Tvingsbakken flyttet en række nye familier ind. Disse er kendetegnet ved at være særdeles ressourcestærke, i gode jobs og med mange år tilbage på arbejdsmarkedet. Altså en type ressourcestærke borgere de fleste kommuner kæmper om at tiltrække. Som ny tilflytter opdager man hurtigt, at Gribskov kommune fattes økonomiske midler, og man skulle derfor synes, at tiltrækning af ressourcestærke borgere som både kan bidrage til kommunekassen via skatten, men også bidrage til foreningsliv og deltagelse i erhvervsnetværk med mere, ville være et strategisk mål.

Vi er selv tilflyttere fra Ordrup udenfor København, og dele af vores omgangskreds tæller netop ovenstående type mennesker. De har virkelig fået øjnene op for lokalområdets unikke kombination af natur, tilgængelig afstand til København samt nordkysten. Og leder efter attraktive boliger. Tvingsbakken er netop en type bebyggelse de gerne ville bosætte sig i, hvis de skulle bytte en bolig i København eller opland (og sommerhus) ud med permanent bopæl (og skattepligt) i Gribskov kommune. Men der er ikke nok huse til salg af samme karakter som Tvingsbakken.

Vores nye naboer, de nye tilflyttere til Tvingsbakken, fortæller samme historie om deres netværk. En stor interesse i at få fast bopæl i Gribskov, hvis de kan finde tilsvarende niveau af bolig som findes på Tvingsbakken.

Derfor vil det være et markant skridt i den forkerte retning at gennemføre den fremlagte plan. Tæt og høj bebyggelse på små grunde sætter et massivt og voldsomt udtryk, der vil ødelægge den foræring der er i det eksisterende landskabs mulighed for at skabe et attraktivt boligområde for en type borgere kommunen har hårdt brug for, i et attraktivt område med natur, golfbane og marker. Den fremlagte plan virker komplet visionsløs og meget kortsigtet - og oven i købet endnu mere i den forkerte retning end den tidligere fremlagte helhedsplan, da der nu er forslag om endnu tættere og højere bebyggelse.

Hvis man i stedet for det fremlagte går videre med udvikling af området som et sted med samme udtryk som Tvingsbakken, undgås desuden også det pres på infrastrukturen, særligt den trafikale, som vil være en følge af så markant et indbyggertryk som der lægges op til i planen som den er nu. Markant øget trafik vil være med til at trække områdets attraktivitet ned, når der netop er brug for at løfte det.

En sidste ting. Jeg vil henstille til der gennemføres grundige VVM og evt øvrige miljøundersøgelser forud for et byggeri. Flere af de beboerne som har boet længe på Tvingsbakken fortæller om hvordan teglværksgrunden og omkringliggende arealer i tidens løb har lagt jord til lastbiler og tankbiler som har hældt deres indhold ud forskellige steder i området, under forhold som ikke ligefrem virkede regulerede eller kontrollerede. Det er det mindste vi kan byde eventuelle nye naboer, at de ikke flytter ind med små børn på potentielt stærkt forurenede grunde, fordi dette ikke er undersøgt ordentligt. Det ville heller ikke være en god sag for vores kommune, som meget gerne må fremstå attraktiv og i tråd med sit naturskønne image, hvis vi skal tiltrække flere ressourcestærke skatteydere, så alle i kommunen kan få de services og tiltag der er brug for i en kommune i trivsel og fremdrift.

Med venlig hilsen og tak for at lytte

Lotte Andersen og Rasmus Møller
Beboere på Tvingsbakken 3
Annis Nord
3200 Helsingør

Høringsvar

Id: 414

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Lene Michelsen og Klaus Aaboe Prebensen

Adresse: Gammel Frederiksborgvej 21

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Vi har i lighed med andre beboere på Gl. Frederiksborgvej, med megen undren, bemærket Gribskov Kommunes nye forsøg på at ændre et område/mark ved vejen til byzone med henblik på udstykning af adskillige parceller indenfor skovbyggelinien.

Vi kan ikke forstå hvorfor kommunen nu for tredje gang bruger tid og omkostninger på at lovliggøre udstykningen af det pågældende markstykke op mod skoven. Projektet er jo allerede dødfødt fra starten - Planklagenævnet har senest den 10. juli 2017 jfr. afgørelse NMK-31-01962 i ganske klare vendinger og uden ankemulighed underkendt kommunens og udstykkerens plan om at udstykke blot 2 parceller på den samme mark, nu forsøges der så igen med endnu flere parceller uden væsentlige ændringer i projektet.

Gl. Frederiksborgvej er en ganske lille smal og blind vej uden vendemuligheder. Der er mange farlige parceludkørsler, talrige børn, hundeluffere, fodgængere og motionister – og vejen er tillige en velbesøgt officiel cykelrute. Vi har allerede med den nuværende biltrafik store problemer med opkørte rabatter og færdslen med store (bakkende!) lastbiler vil i byggeperioden være decideret farlig for både bløde og hårde trafikanter – og den øgede biltrafik efter færdiggørelsen af byggeriet, gør absolut ikke de trafikale forhold på vejen bedre.

Vejen har ikke vejbelysning netop for at bevare indtrykket af landlige omgivelser, og vejen langs det pågældende markstykke med græssende dyr underbygger, med smuk udsigt til skoven, dette indtryk – det ser vi gerne bevaret. Vi vil lade beboerne af rækkehusbebyggelsen på den modsatte side af marken tale for sig selv, men vi har svært ved at forstille os, at de ser med begejstring på at deres frie udsigt til mark og skov blokeres af flere huse i op til 1½ plan.

Med venlig hilsen

Lene Michelsen
Klaus Aaboe Prebensen
Gammel Frederiksborgvej 21
3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 415

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Grundejerforeningen Ryagergård

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Vedr. for-høring i forbindelse med Kommuneplan 2025-2037

Planerne om at udstykke arealet ved det tidligere teglværk i Annisse Nord beskriver 3 typer af boliger.

På vegne af Grundejerforeningen Ryagergård gøres hermed indsigelse mod opførelse af etageboligbebyggelse med mere end 2 etager, da en sådan type bebyggelse vil være skæmmende og stikke ud i forhold den øvrige boligmasse i Annisse Nord. Herudover vil en sådan bebyggelse efter vores opfattelse harmonere meget dårligt med områdets status som landsby.

Grundejerforeningen Ryagergård har i øvrigt ikke bemærkninger til det anførte forslag.

Bedste hilsner

Anders Schütt

Formand

Grundejerforeningen Ryagergård

Høringsvar

Id: 416

Arealudlæg - Annisse Nord og Grønt Danmarkskort

Dato: 20-10-2024

Navn: AnnaKatrine C.B. Ravnsfelt

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Høringsvar til kommuneplan 2025-37

Denne skrivelse omhandler den planlagte byudvikling i Annisse Nord. Det unikke lokalsamfund har ikke gavn af den planlagte og skadelige byudvikling - der er allerede foretaget udvidelse med bebyggelsen i Ammendrup, som til fulde må være tilstrækkeligt for behovet for byudvidelse. Vi ønsker ikke en yderligere udvidelse af nybyggede, som vil være katastrofalt for området og dets unikke karakter.

Vi kan derfor ikke støtte op om jeres visioner og målsætninger for den udvikling, der bliver lagt op til i planen.

Begrundelser herfor er blandt andet:

1. Den udvikling der planlægges ved Teglværket er ikke planmæssigt hensigtsmæssig for vores lokalsamfund i Annisse nord. Der kan ikke sikres en sammenhæng med dette byudviklingsområde og skole/daginstitutioner/offentlig transport, idet projektet kommer til at være afskåret fra den øvrige bebyggelse, da grusvejen der går bagom ved Tvingsvej, er privatejet. Derfor er den eneste offentlige vej til skole/bus mm. langs Rørrosevej, hvilket er særdeles u hensigtsmæssigt for de bløde trafikanter. Denne problematik understreger, at der ikke er tale om sammenhængende planlægning og det kan ikke være i samfundets interesse, at I udsætter de bløde trafikanter der skal bo i området for denne fare. Dette bør afklares først.
2. Vi ønsker at værne om vores landskabelige herligheder og den landskabshistorie området fortæller. Ift. Matr. 3r, Annisse By, Annisse er det væsentligt at påpege, at den vestlige del af matriklen er udpeget til et værdifuldt kulturmiljø.
3. Biodiversiteten forringes kraftigt i dette projekt.

Grønt Danmarkskort

Vi kan ikke støtte op om en ændring af grønnt danmarkskort.

Områderne indenfor Grønt Danmarkskort må ikke udlægges til ny byudvikling/byvækst.

Byudviklingsprojektet i Annisse Nord strider altså ikke kun direkte imod både kommuneplanen, men også imod de globale planer, herunder opfyldelse af FN verdensmål nr. 15 om at stoppe tilbagegangen af vores natur og biodiversitet.

Grønt danmarkskort handler om at skabe langsigtet planlægning for naturen, hvilket er meget modstridende når man fra kommunens side så bare vælger og fjerner det igen, blot fordi man ønsker at bygge. Igen vinder penge over naturen.

En del af det område der planlægges at bebygge, har stået udyrket de sidste mange år og har altså et reelt potentiale for at udvikle sig til natur. Vi ønsker at bevare og styrke vores natur i området, ikke at bebygge det eller at begrænse dyrene i deres udspreldelse ved den bebyggelse og anlæggelse af veje i har planlagt igennem arealet. Det kommer til at virke som en barriere i det åbne landskab og for vores natur!

Bilag IV arter

Herudover har vi kendskab til både løgfrøer, vandsalamander og flagermus i området. Nogle af skrænterne kan

også potentielt være levested for markfirben. Vi har også observeret både rød glente og isfugl i området. Vi, der bor i området, sætter pris på naturen, og i området omkring søer/moserne har flere forskellige insekter, fugle, padder osv. fået lov at leve uforstyrret. Da en del af området har stået udyrket har agerhøns, harer og dåvildt også haft gode betingelser. Det planlagte byggeri vil i høj grad spolere dette uforstyrrede dyreliv. Såfremt disse Bilag IV arter som vi har kendskab til ikke bliver kortlagt i jeres miljøvurdering påklager vi naturligvis også dette til klagenævnet.

Kongernes Nordsjælland

Nationalpark Kongernes Nordsjælland har som opfølgning på Nationalparkplan for 2020- 2026 (Nationalpark Kongernes Nordsjælland, 2020) besluttet at få udarbejdet en forvaltningsplan for den sårbare og sjældne løgfrø i 2021. Planen udarbejdes i samarbejde med Halsnæs Kommune, Hillerød Kommune og Gribskov Kommune. Teglbyen ligger midt i et meget centralt og vigtigt område i den sammenhæng og ligger som en grøn kile mellem to Natura 2000 områder. Byudvikling netop her vil skabe en meget uhensigtsmæssig fragmentering af vores natur.

FN's biodiversitetskonference

Ved FN's biodiversitetskonference i montreal har medlemslandene netop indgået en global aftale om bl.a. at 30 % af verdens land, kyst og vådområder skal beskyttes, 30% af verdens ødelagte økosystemer til lands og til hav skal genoprettes og menneske forårsaget udryddelse af kendte arter stoppes. Vi vurderer at dette område har en meget central rolle for samtlige arter og for at skabe sammenhæng mellem naturområder. Det kan ikke undgås at der sker en kraftig forringelse af levevilkår for vores natur, såfremt der byudvikles netop her.

Agenda 21

De naturværdier Gribskov Kommune risikerer at ødelægge kan ikke genoprettes - altså forringer det de næste generationers levevilkår og er dermed ikke foreneligt med Agenda 21.

Miljømål

Pøle å er derudover miljømålsat til "godt økologisk potentiale", og i dag har et "ringe økologisk potentiale" jf. miljøstyrelsens hjemmeside. Vi mangler en redegørelse for, hvordan I vil sikre, at der ikke sker en yderligere udledning af forurenede overfladevand fra befæstelse og hvordan I vil sikre, at der ikke sker en yderligere forringelse af miljøet i åen, samt de §3 søer det nærings påvirkede overfladevand skal udledes til.

Vi ser meget frem til en redegørelse af ovenstående.

Med venlig hilsen

AnnaKatrine C.B. Ravnsfelt

Høringsvar

Id: 417

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Nina Anker Jørgensen og Ole Bjørn Larsen

Adresse: Østergade 88A

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Vedr. "For-høring KP2025-37"

Vi vil på det kraftigste gøre indsigelse mod at arealet på Gl. Frederiksborgvej omfattende matr. nr. 1f, 2e, 2i og 11e og del af 2a samt del af 11i alle Høbjerg Hegn udlægges til nyt byzoneareal med henblik på boligbebyggelse. Vi begrundet det med følgende:

- Hele arealet ligger indenfor skovbyggelinjen på 300 meter og er et af Helsingø flotteste tilbageværende naturområder nær centrum. Området fungerer som en oase midt i hverdagen og er med til at gøre Helsingø til en attraktiv by at bo i. Skovbyggelinjen skal naturligvis respekteres.
- Høbjerg Hegn er en rekreativ perle og skoven er i forvejen presset. Ikke mindst efter at det nye sundheds- og administrationshus er bygget tæt på skoven og parkeringsplads og kondisti ligger hen med fuldt lys hele natten.
- En del af landskabet er klassificeret som bevaringsværdigt landskab, så bevar det dog
- Gribskov skal bevares som en grøn kommune med skøn natur og rekreative muligheder. Der er i forvejen nybyggeri alle vegne i kommunen. Vi har slet ikke trafikale infrastruktur til alle de nye beboere i den arbejdsdygtige alder og som er nødt til at søge udenbys efter arbejde. Hold nu lidt igen og spar i det mindste naturen.
- Byudvikling skal ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund, det er der ikke tale om her.

Mvh

Nina Anker Jørgensen

Ole Bjørn Larsen

Østergade 88A

Høringsvar

Id: 418

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Lise Lotte Breum Daniel Strunge Breum

Adresse: Gammel Frederiksborgvej Nr. 5

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Indsigelse mod at lave byzone på Gammel Frederiksborgvej til boligformål.

Gammel Frederiksborgvej er en smal vej, der er meget befærdet af alt slags trafik. Gammel Frederiksborgvej er et område ved høbjerghegn, et naturområde som er udpeget til en del af Grønt Danmarkskort, et rekreativt område for mange mennesker. Et af de få naturområde i Helsingø der stadigvæk er bevaret, dette område omfattes af Skovbyggelinjen mod Høbjerg Hegn.

At lave bebyggelse i dette område, vil belaste biodiversiteten, forringe områdes dyreliv og økologi.

Den smalle vej kan ikke klare større belastning, rabatter og vej er fra tidligere ombygninger af huse, blevet ødelagt. Vejen er en skolevej, gå og cykelsti, løbevej, og dyrepassage for skoven dyr.

Der er flere steder i Helsingø By eller omegn, hvor ny byzoneudlæg vil give mening til ny bebyggelse uden at ødelægge et værdifuldt natur område som Helsingø skal være stolt af at bevare for vores fremtidige generationer af borger.

Vi på Gammel Frederiksborgvej nr. 5 er helt enige med de borger der har skrevet en indsigelse til kommunen, og det har hele tiden været grundejerforeningens formål, at forhindre byzone med henblik på bebyggelse i årtier.

Vi håber at vores indsigelse bliver hørt og set, til fordel for et Grønt Danmarkskort og Naturen. For alle dem som bruger det kreative området og for at bevarelse af grønne rekreative steder for dyr og mennesker.

Med Venlig Hilsen

Lise Lotte Breum
Daniel Strunge Breum
Gammel Frederiksborgvej 5
3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 419

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsinge og Grønt Danmarkskort

Dato: 13-10-2024

Navn: Christina Svendsen

Adresse: Platanvej 16

Postnr.: 3200

By: Helsinge

Høringsvar

Til rette vedkommende

Som borger i kommunen ønsker jeg at gøre indsigelse vedr. den påtænkte areal udvidelse til ny byzone beliggende på Gl. Frederiksborgsvej, Helsinge. Som jeg forstår det så fordrer den påtænkte udpegning overskridelse af bl.a. skovbyggelinjen, hvilket jeg finder uforståeligt, uacceptabelt og formentlig også uden lovhjemmel, se nedenstående uddrag fra materialet i høring:

Forhøring vedr. kommuneplan 2025-37 vedr. arealudlæg til byzone

"Udpegning til ny byzone forudsætter derfor reduktion af skovbyggelinje (Miljøministeriet), justering af udpegning til bevaringsværdigt landskab og justering af Grønt Danmarkskort. Se mere side 25 om justering af Grønt Danmarkskort."

Derudover udgør området ud for ejendommen på Gl. Frederiksborgsvej nr. 30, som høringen bl.a. omhandler et unikt sted som mange Helsinge borgere, herunder undertegnede ynder at lægge deres vej forbi dagligt fx. på vej til skoven på cykel, til hest, på gåben med hundeluftning eller i løb . Det er unikt med et uforstyrret kig til skoven pga. foldene og udgør en særlig herlighedsværdi, som ikke bør ødelægges af etablering af ganske mange nye parceller.

Jeg håber, at I vil lytte, inden I smadrer en perle op ad bynær skov.

mvh

Christina Svendsen
Platanvej 16
3200 Helsinge

Høringsvar

Id: 420

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 20-10-2024

Navn: Heidi Dinesen og Kristian Kørup

Adresse: Storskoven 20

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Ved. udpegelse af perspektivområdet i Annisse Nord:

1) Vi ønsker en redegørelse for, hvordan det planlægningsmæssige princip om at holde by og land adskilt for at mindske den miljømæssige belastning og sikre værdierne i det åbne land kan tilgodeses i forslaget.

2) Vi ønsker en redegørelse for at naturmæssige bevaringsværdier tilgodeses i forslaget. Vi ønsker Naturfredningsnævnet adspurgt omkring bevaringsværdi af det udpegede område.

Vi er bekymrede for, hvordan det åbne land mellem Helsingø og Annisse Nord vil svinde ved udførelse af bebyggelse på det udpegede område.

Vi er bekymrede for, hvilke konsekvenser det vil have for naturen vedr. et evt. byggeri samt beboelse på det udpegede område.

Med venlig hilsen

Heidi Dinesen og Kristian Kørup
Storskoven 20
3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 421

Arealudlæg og Vedvarende Energi

Dato: 19-10-2024

Navn: Ramløse Lokalråd v. Henriette Engom Larsen

Adresse: Jernbæk alle 53

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Kære Gribskov kommune

Hermed fremsender Ramløse Lokalråd vores høringsvar kommentarer til "For-høring KP2025-2037"
Der er vedhæftet Ramløse Lokalråds høringsvar kommentarer og et vedlagt bilag med tidligere relevant indsendt høringsvar.

På vegne af Ramløse Lokalråd

Med venlig hilsen

Formand
Henriette Engom Larsen
Jernbæk alle 53
3200 Helsingø



Høringsvar: Arealudlæg til boliger og erhverv samt områder til vedvarende energi m.v.

Ref.:

a: [En fremtid med sol og vind: Giv dine input til Kommuneplanen inden for temaerne byvækst og vedvarende energi | Gribskov.dk](#)

b: [Ideindkaldelse til Vedvarende Energi - Kommuneplan 2025-37 - Kommuneplan 2021-2033 - Gribskov Kommune \(niras.dk\)](#)

c: [Ideindkaldelse til Arealudlæg - Kommuneplan 2025-37 - Kommuneplan 2021-2033 - Gribskov Kommune \(niras.dk\)](#)

Hermed input fra Ramløse Lokalråd til Kommuneplanen inden for ovennævnte temaer:

Det glæder os, at kommunen lægger vægt på, at der sker en tidlig og bred inddragelse af borgerne i kommunen.

Lokalrådet er enig i kommunens særlige fokus på at fremme en grøn omstilling, gode rammer for levende lokalsamfund samt beskyttelse af kommunens unikke natur og landskaber.

Vi ser ikke behov for yderligere arealudlæg til byudvikling i Ramløse sogn. De udlagte arealer i Ramløse øst er allerede en væsentlig udvidelse. Vi håber, at en kommende lokalplan for området vil sikre en bebyggelse i harmoni med landsbyens eksisterende bebyggelse, og at den vil bidrage til at fremme den ønskede, grønne byudvikling. Det er endvidere vort håb, at udbygningen vil ske i en takt, så lokalsamfundet kan optage og integrere de nye beboere.

Hertil vil vi føje, at vi af ejeren af Toftegården er blevet præsenteret for planerne for en evt. bebyggelse af anseeligt omfang her. Vi håber, at det endelige projekt vil udnytte de eksisterende udlænger, og at der opføres et fælleshus ud mod Frederiksværkvej på en omtrentlig placering, som det tidligere stuehus. Derved vil nybyggeriet bidrage til nytænkning og samtidig være med til at bevare landsbyens 'sjæl'. Vi er uforstående over for kravet om to p-pladser pr. bolig (også set i lyset af boligerne planlagte størrelse). Vi finder, at det er hæmmende for et boligområde, med ny og grøn tænkning, hvis der skal anlægges så mange p-pladser i stedet for grønne fællesområder.

Angående anlæg til vedvarende energi, herunder anlæg, der udnytter sol eller vind, er det afgørende, at der tages hensyn til de landskabelige værdier, den unikke natur samt udsynet fra Ramløse by over det åbne landskab. Det bør således ikke etableres anlæg, der skæmmer eller forhindrer det frie udsyn til Arresø, Ellemosen, Tibirke Bakker og Tisvilde Hegn. Dette gælder også fortidsminder som fx. gravhøje samt det frie udsyn herfra.

Angående anlæg som solceller bør efter vor opfattelse endvidere indledningsvis etableres på eksisterende bygninger, før nye arealer evt. udlægges til dette formål.

På vegne af Ramløse Lokalråd

Venlig hilsen

Villy Nielsen

Gyvelvænget 13, Ramløse

3200 Helsinge

Mobil: +45 5180 2371

E-post: [REDACTED]

20 Oktober 2024

HØRINGSSVAR KOMMENTARER TIL FORHØRING FRA RAMLØSE LOKALRÅD

Fortætning i Ramløse:

Boligområde - 7.B.06 Toftegård:

Da arealet ligger højt og tæt ved Ramløse Kirke, anbefaler vi at man holder fast i Åben-Lav - maksimalt 1,5 etage af respekt for kirkens menighed og de kirkelige handlinger.

Størrelse: Hvis man vil lave små (f.eks. ældre venlige) boliger på toftegårdens grund anbefaler vi, at man tillader varierede små grunde, tilpasset de ældres behov. Således at der både bliver grundstørrelser på henholdsvis 300 m² og 500 m² med små haver/ terrasser. Denne anbefaling er alene gældende for dette boligområde.

Boligform: Vi ønsker at boligformen bliver varieret, så der eventuelt både er små rækkehuse, dobbelthuse og enkelt huse.

P område: P-plads forhold skal tilpasses boligformen. Dvs. hvis man vælger ældreboliger eller små boliger (mindre end 80 m²) på en del af området, er 2 p-pladser ikke nødvendigt.

Varmekilde: For at der ikke bliver for meget støjgener for de eksisterende naboer, anbefaler vi et fællesvarmeanlæg på grunden.

Natur: Vi anbefaler at man har luft i mellem boligerne og grønne område, hvor der især skal tages hensyn til at nærmeste nabo (bl.a. Ramløse Kirke). Vi ønsker bebyggelse med respekt for vores natur og naturområder.

Udbygning generelt:

Vi ønsker ikke massiv udbygning af vores landsby, men vi ønsker i stedet en udvikling med respekt for lokalsamfundet og naturen. Ramløse er en naturskøn landsby-perle og det ønsker vi den skal blive ved med.

Vi ønsker, at dem der allerede bor i Ramløse, kan blive boende, når de får behov for mindre plads. Det er f.eks. vores ældre generation, som ønsker mindre boliger eller enlige eller mindre børnefamilier, der rigtig gerne vil bo i Ramløse / bevare tilknytningen til Ramløse og byens skole og foreningsliv.

Vi ønsker et tilpasset udvalg af både mindre boliger i Ramløse, og vurderer at behovet for ældreboliger, lejeboliger, bofællesskaber, klyngehuse, plejehjem, og gerne mindre erhverv, der kan genere arbejdspladser i byen er at foretrække. Med ønsket om tilpasset boligudvalg i Ramløse ønsker vi også at tiltrække børnefamilier, således at Ramløse Skole og børnehus og idræt og foreningslivet i Ramløse bliver styrket. Vi syntes det er vigtigt for et lille lokalsamfund

som Ramløse, at man bevarer og forsat udvikler og styrker byens skole og det mener vi, at de tilpasset udvalg af boliger vil gøre.

Vi ønsker desuden, at man kombinerer udviklingen og fortætningen af byen med udstykning af parcelhus byggegrunde på min 1000 m², hvor man selv kan bygge det hus man gerne vil. Det er vigtigt at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 20 procent, som for resten af det omkring liggende område.

Med udbygning er det vigtigt, at infrastrukturen kan følge med, både lokalt i Ramløse og til/fra kommunen. Med alle de planlagte og allerede gennemførte udbygninger der er i kommunen, skal både motorveje/kommunale veje til og fra byerne tilpasses, hvis folk skal vælge at bo i Gribskov og arbejder udenfor kommunen.

Den offentlige transport skal også tilpasses udviklingen af byerne og vores lokalsamfund. Vi ønsker bedre offentlig transport fra Ramløse by, så den offentlige transport tilpasses udviklingen af byen.

Planlagte boligområder i Ramløse: Ramløse Øst, toftegården, den gamle børnehaven Lærken (ved kirsebærhaven):

Med hensyn til udviklingen af byen og det kommende Ramløse Øst projekt er det vigtigt, at man sikrer en hensigtsmæssig udvikling, der fremmer en grøn udvikling, et levende lokalsamfund og bygger med respekt for byens natur samt lytter til borgernes ønsker om åben-lav. Der har været flere høringer omkring Ramløse Øst hvor borgere og foreninger har indgivet hørings svar. Vi håber i vil inddrage alle tidligere indsendte hørings svar og gode forslag til varieret åben-lav boligområder, der kan sikre forskellige boligbehov og understøtte udviklingen af vores landsby med respekt for naturen og byens øvrige borgere.

Ramløse har **ikke behov for den massive udbygning**, som vi blev præsenteret for af de seneste 2 ejere/udviklere af Ramløse Øst projektet.

Begge bygherrer/udviklere har lavet projekt-præsentationer for borgerne i Ramløse. Der var og er en kæmpe modstand fordi et sådant byggeri vil være alt for massivt, med alt for mange små boliger / og alt for små grunde.

Vi mener slet ikke det hører hjemme i en landsby som Ramløse.

Det skal være åbent lavt byggeri for Ramløse Øst med større grundstørrelser af min. 500-1000/1000+ m²), med luft imellem boligerne og masser af grønne områder, så det passer til byens eksisterende bebyggelse – her henvises til Søfryd-området.

Vi ønsker noget for alle, med mulighed for varieret bebyggelse i et plan og forskellige tilpasset grundstørrelser.

På området ved den gamle børnehavn Lærken, har vi hørt fra bygherre, at han vil etablere 8 små rækkehuse og det synes vi vil passe fint til det eksisterende område Kirsebærhaven, som også er små boliger/ rækkehuse.

Til de øvrige ovennævnte byggeprojekter i Ramløse synes vi også man bør tænke fælles Varmeanlæg på området, eller jordvarme anlæg, så man som nabo ikke bliver generet af støj, fra individuelle varmepumper til hver bolig.

Solceller:

Vi mener ikke der skal etableres solcelle anlæg, der skæmmer vores unikke natur og udsyn til marker og smukke landskaber, vores udsyn til Ellemosen, Tibirke bakker, Arresø, områdets gravhøje og oldtidsminder.

Det er vores opfattelse, at man bør etablere solcelle anlæg på eksisterende bygninger, der ikke skæmmer naturen og påvirker naturskønne områder.

Vindmøller:

Vi mener ikke der skal være vindmøller i et byområde / landsbyområde som Ramløse. Det vil være til stor gene for vores naturskønne områder og udsigts kiler samt ikke mindst ved støjgener fra disse. Vi anbefaler, man i stedet placerer dem i åbne områder f.eks. langs kysterne, hvor de ikke genere nogen.

Med venlig hilsen

Ramløse Lokalråd

Formand Henriette Engom Larsen

Jernbæk alle 53

3200 Helsinge

Høringsvar

Id: 422

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 19-10-2024

Navn: Bo Moltved Christiansen

Adresse: Skovparken 13

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Angående Gammel Frederiksborgvej.

Det er vel i direkte modstridende med plane for nordsjælland at ødelægge natur med den i allerede overskredet bygge afstand til Højbjerg Hegn. Nu har man bygget tæt på skoven i Nejlinge, Sundhedshus, Bymose Hegn. Skal der så bygges mere?

Det er så hyggeligt at byen endnu har denne lille hestefold.

Her loven. Den bør følges.

Skovbyggelinjen. Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Med venlig hilsen

Bo Moltved Christiansen

Skovparken 13

3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 423

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 20-10-2024

Navn: Tanja og Dan Eriksen

Adresse: Gl. Frederiksborgvej 12

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Emne: Indsigelse mod omdannelse af hestehold ved Højbjerg Hegn til boligområde

Kære Gribskov Kommune,

Jeg skriver for at indgive en indsigelse mod forslaget om at omdanne området ved Højbjerg Hegn, hvor der aktuelt er hestehold, til boligområde. Jeg mener, at denne omdannelse vil have alvorlige negative konsekvenser for både miljøet og lokalsamfundet.

1. **Bevarelse af natur og biodiversitet:** Dette område er ikke blot et rekreativt rum, for både beboer på vejen, og indbyggere i hele Helsingø. Men det er også et habitat for mange dyrearter, som er blevet stedfæstet som bevaringsværdige i tidligere sager. Omdannelsen vil true dette værdifulde økosystem.
2. **Friluftsliv og rekreation:** Området anvendes flittigt til aktiviteter som ridning, vandre- og cykel ture. En boligudvikling vil begrænse adgangen til disse vigtige naturoplevelser, som er essentielle for livskvaliteten i lokalområdet.
3. **Trafik og infrastruktur:** Den planlagte boligudvikling vil resultere i øget trafik og pres på de eksisterende infrastrukturer. Dette kan skabe sikkerhedsproblemer for både beboere og besøgende, især for børn og ældre.
4. **Bevarelse af landbrugsjord:** Omdannelsen af værdifuld landbrugsjord til boligområde er en meget uforstående udvikling, idet den komplet underminerer tidligere sagsdom om at området er bevaringsværdigt, og noget helt unikt i kommunen.

Jeg opfordrer Gribskov Kommune til at genoverveje dette forslag og i stedet fokusere på at bevare og beskytte det eksisterende naturområde, som er af stor værdi for både miljø og samfund.

Tak for jeres opmærksomhed. Jeg ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen,

Tanja og Dan Eriksen
Gl. Frederiksborgvej 12

Høringsvar

Id: 424

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 20-10-2024

Navn: Michael Hass

Adresse: Kløvermarksvej 11

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Hej

Vedr. høringsvar omkring bebyggelse på Teglværksgrunden i Annisse.

Som udgangspunkt er jeg positiv overfor byggeriet, og ser positivt på, at indbyggertallet stiger i Gribskov. Da det planlagte areal ligger i idylliske og landlige omgivelser, mener jeg at det bør prioriteres, at der indtænkes en masse grønne områder, til gavn for både voksne og børn, og ikke mindst alle de forskellige dyr vi har i området. Planmæssigt bør der bygges flest parcelhuse og rækkehuse, da det passer ind i det allerede etablerede område, og bør holdes i størst mulig afstand til Tvingsbakken. I forhold til etage bebyggelse, bør det IKKE overstige 2-3 etager, da det vil skærme for naturen i området.

Den kommende byggeherre bør indtænke stisystemer grundigt ind i infrastrukturen, så det bliver sammenhængende med de stier som forefindes i dag. Både af hensyn til trafiksikkerhed og fordi de fungerer så glimrende i dag.

Med venlig hilsen

Michael Hass
Kløvermarksvej 11, Annisse

Hørings svar

Id: 425

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 20-10-2024

Navn: Ditte Jeppesen og Søren Hansen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Hørings svar

I forlængelse af udsendte høringsmateriale vedr. omdannelse af landzone til byzone på Gammel Frederiksborgvej fremsendes hermed bemærkninger for ejer af Gammel Frederiksborgvej 27B, 3200 Helsingø

Indledningsvis vækker det undren hvorledes området overhovedet kan overvejes inddraget i byzone set i lyset af den historik området har med afgørelser i Planklagenævnet og Byretten.

Endvidere er der indenfor de seneste år blevet afslået boliger ved Bymose Hegn. Den gamle Stenlandsgård som kommunen selv solgte er der givet besked om at området aldrig kommer i byzone til trods for den var væsentlig mere oplagt til byfortætning.

Således virker det som utrolig dårlig dømmekraft fra Gribskov Kommune når man ser ind i betydelige juridiske kampe grundet man overskrider noget så unikt beskyttet som skovbyggelinier og fredet natur. Historisk set må det også ses som overvejende usandsynligt at hensynet til 12-13 boliger skulle opveje ovenstående og hensynet til et samlet lokalsamfund hvor alle bortset fra ansøger selv er imod projektet. Det komiske er endda at den ene lodsejer der skal lægge område til selv er imod projektet.

Det synes foruroligende hvor meget ude af trit politikkerne er i forhold til hvorledes borgerne bruger byen og hvilke lokale forhold der gør sig gældende for området. Nedenfor er blot lidt få åbenlyse begrundelser for hvorfor projektet er en dårlig ide:

- Der er 100+ mennesker hver dag som går tur på vejen grundet udsigten til skoven hvoraf langt de fleste ikke bor på vejen men alligevel prioriterer ruten kontra deres eget parcelhuskvarter.
- Vejen har ikke fortovej eller gadelys og vejkassen er slet ikke egnet til den yderligere trafik projektet vil medføre.
- Området bruges som transport-korridor for flagermus som stort set hver aften kan ses omkring vores hus ved skumringstid.
- Egoistisk set vil det forringe vores ejendoms værdi betydeligt.

Således er det vores håb at Gribskov Kommune vil genoverveje den foreløbige beslutning og tage alle faktorer i betragtning inden næste fase sættes i gang.

MVH

Ditte Jeppesen og Søren Hansen

Høringsvar

Id: 426

Arealudlæg - Annisse Nord og Grønt Danmarkskort

Dato: 20-10-2024

Navn: Brian Jensen

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Hermed høringsvar.

Mvh. Brian Jensen m.fl.

Svar for-høring kommuneplan område Annisse Nord – Teglværket

20. oktober 2024

Hermed vores indsigelser til projektet baseret ejernes rådgiveres indsendte materiale og det at kommunen fremsendte.

- Byudviklingen Annisse Nord strider efter vores opfattelse imod de fleste af principperne i planloven og Fingerplanen. Både hvad angår fase 1 og også fase 2 ligesom kommunen selv konstaterer og svarer til ejerne.
- Der bør være andre og langt mere oplagte placeringer til de ønskede bebyggelsesformer i kommunen, hvor lokalsamfundet ikke lider last, og hvor områdernes historier og naturværdi ikke er lige så betydningsfulde.
- Vi ser det som oplagt, at teglværksgrunden fortsætter som erhverv. Kommunen har ikke mange tilbud til virksomhedsdrivende af denne slags, og der er efterspørgsel på det. Vi har kendskab til flere interesserede virksomheder, der kan benytte grunden og hovedparten af bygningerne som de forefindes. Dette afleder alt andet lige et langt mindre klimaftryk, og der mangler den slags tilbud til eksempelvis større entreprenørvirksomheder i kommunen. Grunden kan eventuelt deles op mellem flere aktører.
- Alternativ kan grunden ryddes og omdannes til natur der kan indgå i Grønt Danmarkskort. Der findes sikkert flere tilskudsordninger der kan bidrage økonomisk.
- Vi tvivler endvidere på det rentable i at nedrive bygningerne og rense op på den forurenede del. Så kommunens politikere bør vurdere om det samlede byggeri overhovedet er realiserbart. Og måske man burde undersøge graden af forurening grundigt.
- Øget beboelse generer mere færdsel, som hæmmer naturen. Dermed arbejder man stik imod retningslinjerne for Grønt Danmarkskort, som jo arbejder for at skabe værdifulde områder for vilde dyr og planter, og som området jo er en del af nu.
- Naturen har allerede været hårdt prøvet af grundet mangeårig indvinding af grus i nærområdet.
- Ansøgningsmaterialet beskriver ejers ambition om en bæredygtig byudvikling og øget biodiversitet i området hvor naturhensyn, bæredygtighed og områdets kulturarv er nøgleord. Intensivt murstensbyggeri karakteriseres umiddelbart ikke som bæredygtigt af nogen eksperter, tværtimod.
- På andres spekulative bekostning, står vi så tilbage med konsekvenserne af det justerede og ændrede grønne danmarkskort for vores og omkringliggende lodsejeres matrikler, og de deraf afledte indskrænkninger. Kommunen betegner vores landbrugsjorder som brakmarker og vandhuller, hvilket jo på ingen måde er korrekt. Vi har ingen brakmarker i området, alt er i drift. Og potentialet for hvad arealerne herefter kan benyttes til bliver betydeligt mindre.

Vi tilslutter os endvidere vores naboers fremsendte indsigelser:

Høringsvar til kommuneplan 2025-37

Denne skrivelse omhandler den planlagte byudvikling i Annisse Nord. Det unikke lokalsamfund har ikke gavn af den planlagte og skadelige byudvikling - der er allerede foretaget udvidelse med bebyggelsen i Ammendrup, som til fulde må være tilstrækkeligt for behovet for byudvidelse. Vi ønsker ikke en yderligere udvidelse af nybyggede, som vil være katastrofalt for området og dets unikke karakter.

Vi kan derfor ikke støtte op om jeres visioner og målsætninger for den udvikling, der bliver lagt op til i planen.

Begrundelser herfor er blandt andet:

1. Den udvikling der planlægges ved Teglværket er ikke planmæssigt hensigtsmæssig for vores lokalsamfund i Annisse nord. Der kan ikke sikres en sammenhæng med dette byudviklingsområde og skole/daginstitutioner/offentlig transport, idet projektet kommer til at være afskåret fra den øvrige bebyggelse, da grusvejen der går bagom ved Tvingsvej, er privatejet. Derfor er den eneste offentlige vej til skole/bus mm. langs Rørmosevej, hvilket er særdeles uhensigtsmæssigt for de bløde trafikanter. Denne problematik understreger, at der ikke er tale om sammenhængende planlægning og det kan ikke være i samfundets interesse, at I udsætter de bløde trafikanter der skal bo i området for denne fare. Dette bør afklares først.
2. Vi ønsker at værne om vores landskabelige herligheder og den landskabshistorie området fortæller. Ift. Matr. 3r, Annisse By, Annisse er det væsentligt at påpege, at den vestlige del af matriklen er udpeget til et værdifuldt kulturmiljø.
3. Biodiversiteten forringes kraftigt i dette projekt.

Grønt Danmarkskort

Vi kan ikke støtte op om en ændring af grønnt danmarkskort.

Områderne indenfor Grønt Danmarkskort må ikke udlægges til ny byudvikling/byvækst.

Byudviklingsprojektet i Annisse Nord strider altså ikke kun direkte imod både kommuneplanen, men også imod de globale planer, herunder opfyldelse af FN verdensmål nr. 15 om at stoppe tilbagegangen af vores natur og biodiversitet.

Grønt danmarkskort handler om at skabe langsigtet planlægning for naturen, hvilket er meget modstridende når man fra kommunens side så bare vælger og fjerner det igen, blot fordi man ønsker at bygge. Igen vinder penge over naturen.

En del af det område der planlægges at bebygge, har stået udyrket de sidste mange år og har altså et reelt potentiale for at udvikle sig til natur. Vi ønsker at bevare og styrke vores natur i området, ikke at bebygge det eller at begrænse dyrene i deres udspreldelse ved den bebyggelse og anlæggelse af veje i har planlagt igennem arealet. Det kommer til at virke som en barriere i det åbne landskab og for vores natur!

Bilag IV arter

Herudover har vi kendskab til både løgfrøer, vandsalamander og flagermus i området. Nogle af skrænterne kan også potentielt være levested for markfirben. Vi har også observeret både rød glente og isfugl i området.

Vi, der bor i området, sætter pris på naturen, og i området omkring søer/moserne har flere forskellige insekter, fugle, padder osv. fået lov at leve uforstyrret. Da en del af området har stået udyrket har agerhøns, harer og dåvildt også haft gode betingelser. Det planlagte byggeri vil i høj grad spolere dette uforstyrrede dyreliv.

Såfremt disse **Bilag IV arter** som vi har kendskab til ikke bliver kortlagt i jeres miljøvurdering påklager vi naturligvis også dette til klagenævnet.

Kongernes Nordsjælland

Nationalpark Kongernes Nordsjælland har som opfølgning på Nationalparkplan for 2020- 2026 (Nationalpark Kongernes Nordsjælland, 2020) besluttet at få udarbejdet en forvaltningsplan for den sårbare og sjældne løgfrø i 2021. Planen udarbejdes i samarbejde med Halsnæs Kommune, Hillerød Kommune og Gribskov Kommune. Teglbymen ligger midt i et meget centralt og vigtigt område i den sammenhæng og ligger som en grøn kile mellem to **Natura 2000 områder**. Byudvikling netop her vil skabe en meget u hensigtsmæssig fragmentering af vores natur.

FN's biodiversitetskonference

Ved FN's biodiversitetskonference i montreal har medlemslandene netop indgået en global aftale om bl.a. at 30 % af verdens land, kyst og vådområder skal beskyttes, 30% af verdens ødelagte økosystemer til lands og til hav skal genoprettes og menneske forårsaget udryddelse af kendte arter stoppes. Vi vurderer at dette område har en meget central rolle for samtlige arter og for at skabe sammenhæng mellem naturområder. Det kan ikke undgås at der sker en kraftig forringelse af levevilkår for vores natur, såfremt der byudvikles netop her.

Agenda 21

De naturværdier Gribskov Kommune risikerer at ødelægge kan ikke genoprettes - altså forringer det de næste generationers levevilkår og er dermed ikke foreneligt med Agenda 21.

Miljømål

Bølle å er derudover miljømålsat til "godt økologisk potentiale", og i dag har et "ringe økologisk potentiale" jf. miljøstyrelsens hjemmeside. Vi mangler en redegørelse for, hvordan I vil sikre, at der ikke sker en yderligere udledning af forurenede overfladevand fra befæstelse og hvordan I vil sikre, at der ikke sker en yderligere forringelse af miljøet i åen, samt de §3 søer det nærings påvirkede overfladevand skal udledes til.

Med venlig hilsen

Mira Bendevis
Brian Jensen
Agergårdsvej 7
3200 Helsinge



Astrid Vrang
Agergårdsvej 8
3200 Helsinge



Høringsvar

Id: 427

Arealudlæg - Annisse Nord og Grønt Danmarkskort

Dato: 20-10-2024

Navn: Linda og Magnus Krogsgaard

Adresse: Nydamsvej 28

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Kære Plan

Vi ønsker med denne skrivelse af opponere imod forslaget om oprettelse af såkaldte Annisse Teglbj.

Det unikke lokalsamfund og den vigtige natur har ikke gavn af denne skadelige byudvikling.

Trykket på lokalområdet, som oprettelsen af Ammendrup Park har givet, viser tydeligt, at der allerede er overkapacitet i dette område og dermed ikke plads til mere.

Vi ønsker ikke en yderligere udvidelse af byggeområder og negligering af den vægtige natur, vi har, da vi mener, at det vil være katastrofalt for området og dets unikke karakter i generationer frem.

Vi kan derfor ikke støtte op om jeres visioner og målsætninger for den udvikling, der bliver lagt op til i planen.

Følgelig beskrives enkelte punkter, som er et udsnit af argumenter imod planlagte udvidelse.

Den udvikling, der planlægges ved Teglværket, er ikke planmæssigt hensigtsmæssig for vores lokalsamfund i Annisse Nord. Der kan ikke sikres en sammenhæng med dette byudviklingsområde og skole/daginstitutioner/offentlig transport, idet projektet kommer til at være afskåret fra den øvrige bebyggelse ift. adgangsveje. Grusvejen, der går bagom ved Tvingsvej, er privatejet. Derfor er den eneste mulige vej til skole/bus mm. langs Rørmosevej, hvilket er særdeles uhensigtsmæssigt for de bløde trafikanter. Vi ser ikke, at der er taget stilling til denne problematik, hvilket understreger, at der ikke er tale om sammenhængende planlægning, og det kan ikke være i samfundets interesse, at I udsætter de bløde trafikanter, der skal bo i området, for denne fare.

Vi ønsker at værne om vores landskabelige herligheder og den landskabshistorie området fortæller. Ift. Matr. 3r, Annisse By, Annisse er det væsentligt at påpege, at den vestlige del af matriklen er udpeget til et værdifuldt kulturmiljø, og vi mener, at biodiversiteten forringes kraftigt i dette projekt.

Grønt Danmarkskort

Vi kan ikke støtte op om en ændring af Grønt Danmarkskort.

Områderne indenfor Grønt Danmarkskort må ikke udlægges til ny byudvikling/byvækst.

Byudviklingsprojektet Annisse Teglbj strider ikke kun direkte imod kommuneplanen, men også imod de globale planer, herunder opfyldelse af FN verdensmål nr. 15 om at stoppe tilbagegangen af vores natur og biodiversitet. Grønt Danmarkskort handler om at skabe langsigtet planlægning for naturen, hvilket er meget modstridende når man fra kommunens side vælger at fjerne det igen.

En del af det område, der planlægges at bebygge, har stået udyrket de sidste mange år og har altså et reelt potentiale for at udvikle sig til vild natur. Vi ønsker at bevare og styrke vores natur i området, ikke at bebygge det eller at begrænse dyrene i deres udspreddelse ved den bebyggelse og anlæggelse af veje, I har planlagt igennem arealet. Det kommer til at virke som en barriere i det åbne landskab og for vores natur.

Bilag IV arter

Herudover har vi kendskab til løgfrøer, vandsalamander og flagermus samt rødglente og isfugl i området. Vi sætter pris på naturen, og på vores egen matrikel samt i det øvrige område omkring søer, moser og eng har flere forskellige insekter, fugle, padder osv. fået lov at leve uforstyrret. Da en del af området har stået udyrket i årevis, har agerhøns, harer og dåvildt også haft gode betingelser. Det planlagte byggeri vil i høj grad spolere dette uforstyrrede dyreliv.

Såfremt disse Bilag IV arter, som vi har kendskab til, ikke bliver kortlagt i jeres miljøvurdering, agter vi at påklage dette til klagenævnet.

Kongernes Nordsjælland

Nationalpark Kongernes Nordsjælland har som opfølgning på Nationalparkplan for 2020- 2026 (Nationalpark Kongernes Nordsjælland, 2020) besluttet at få udarbejdet en forvaltningsplan for den sårbare og sjældne løgfrø i 2021. Planen udarbejdes i samarbejde med Halsnæs Kommune, Hillerød Kommune og Gribskov Kommune. Teglbymen ligger midt i et meget centralt og vigtigt område i denne sammenhæng og ligger som en grøn kile mellem to Natura 2000 områder. Byudvikling netop her vil skabe en meget u hensigtsmæssig fragmentering af vores natur.

FN's biodiversitetskonference

Ved FN's biodiversitetskonference i Montreal har medlemslandene netop indgået en global aftale om bl.a., at 30 % af verdens land, kyst og vådområder skal beskyttes, 30% af verdens ødelagte økosystemer til lands og til hav skal genoprettes og menneskeforårsaget udryddelse af kendte arter stoppes. Vi vurderer, at dette område har en meget central rolle for flere arter og for at skabe sammenhæng mellem naturområder. Det kan ikke undgås, at der sker en kraftig forringelse af levevilkår for vores natur, såfremt der byudvikles netop her.

Agenda 21

De naturværdier, Gribskov Kommune risikerer at ødelægge, kan ikke genoprettes - altså forringer det de næste generationers levevilkår og er dermed ikke foreneligt med Agenda 21.

Miljømål

Pøle Å er derudover miljømålsat til "godt økologisk potentiale", men har i dag et "ringe økologisk potentiale" jf. miljøstyrelsens hjemmeside. Vi mangler en redegørelse for, hvordan I vil sikre, at der ikke sker en yderligere udledning af forurenede overfladevand fra befæstelse, og hvordan I vil sikre, at der ikke sker en yderligere forringelse af miljøet i åen, samt de §3 søer det næringspåvirkede overfladevand skal udledes til.

Såfremt projektet Annisse Teglbymen agtes gennemført i strid med ovenstående argumenter, argumenterer vi for følgende:

- Højest én etage bebyggelse med større parcelhuse (+140kvm).
- Der bør være fokus på mørkeområde, så vi mindsker den lysforurening, der de senere år med bl.a. gadelamper på Ryagergårdsvej og oprettelsen af Ammendrup Park har ødelagt mørket i området.
- Der bør etableres særskilt cykel- og gangsti ad Rørmosevej og videre til Bjørnehøjskolen.
- Bjørnehøjskolen bør udvides.
- Der bør gennemføres en VVM-undersøgelse (Vurdering af Virkninger på Miljøet) af hele projektet, og det bør undersøges om og i hvilket omfang, der forekommer forureninger på grunden, som kræver oprensning.

Mvh

Linda og Magnus Krogsgaard

Nydamsvej 28

3200 Helsingør

Høringsvar

Id: 428

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 20-10-2024

Navn: Susanne Marcher Thomsen

Adresse: Ahornvej 20

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Hej,

Jeg vil gerne komme med indsigelse til jeres planer om at bygge 13 parceller på Gl.Frederiksborgvej, 3200 Helsingø.

Jeg har min dagligt gang på Gl.Frederiksborgvej og i Højbjerg hegn og nyder denne skønne oase tæt på Helsingø centrum.

Det vil være synd og skam at et ellers bevaringsværdigt landskab skal "omdøbes" og ødelægges samt at skovbyggelinjen skal reduceres og reduceres betydeligt. Dette kan have store konsekvenser for værdifulde levesteder for planter og dyreliv.

Jeg tænker der må være andre steder hvor man vil kunne placere disse 13 parceller, hvor det ikke har så store konsekvenser for naturen. Bla kunne det være på den gamle planteskolens område ikke langt derfra.

Jeg håber virkelig at jeg sammen med rigtig mange andre Helsingø borgere vil kunne nyde dette skønne område i fremtiden og følge årstidernes skiften med frit udsyn til skov og hestefolde.

Med venlig hilsen
Susanne Marcher Thomsen
Ahornvej 20
3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 429

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 20-10-2024

Navn: Mette Skak Mølholm og Jens Skak

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

I forlængelse af vedlagte input til Gribskov Kommunes for-høring KP 2025-37 dateret den 19. okt. 2024 vil vi her som ejere af ejendommen

Tvingsbakken 32 give den fulde opbakning til diverse ændringsforslag i samme.

Hvis vi skulle tillægge yderligere ønsker, som ikke er indeholdt i førnævnte høringsvar, vil det være følgende.

Omtalte sadeltage skulle kunne erstattes af tage med ensidig taghældning, som kunne følge byggegrundens hældning og med

mulighed grøn Sedum belægninger - og på den måde passe godt i det skrånende byggeområder.

Vi ville også sætte pris på, at diverse farvevalg på facader og tage m.m. holdes i naturens egne farve skalaer.

Med venlig hilsen

Mette Skak Mølholm og Jens Skak

Annissee Nord 19. oktober 2024

Vedr: For-høring KP 2025-37 – FINAL DRAFT

1. Indledning

Dette input til Gribskov Kommunes for-høring for Kommuneplan 2025-37 er udarbejdet af grundejerforeningen Tvingsbakken med i alt 54 parceller, som er nabo til Pedershvile Teglværk.

Inputtet er motiveret af Pedershvile Teglværks og kommunens planer om at udlægge teglværksgrunden til nyt byzoneareal og dermed muliggøre etablering af et nyt boligområde som beskrevet i en helhedsplan for området udarbejdet i 2022 af Niras i samarbejde med Egersund Wienerberger A/S.

2. Om Tvingsbakken

Alle ejere på Tvingsbakken har valgt deres ejendomme ud fra områdets unikke karakteristika og natur, herunder ejendommenes tilknytning til landskabet og udsigt.

Følgende er gældende på samtlige ejendomme:

- Størstedelen af ejendommene på Tvingsbakken ligger direkte til det åbne landskab med en ubeskrivelig smuk udsigt over mark og natur.
- Der er ingen vejbelysning eller anden permanent udendørs belysning tilladt og altså helt mørkt om natten (mørkeområde).
- Hverken levende eller faste hegn er tilladt for at give dyrelivet fuld passage mellem området og det åbne land.
- Der er skovpligt på Tvingsbakken, som fastholder områdets skovlignende præg.
- Matriklerne, der ikke er direkte gårde eller fritliggende matrikler, er meget store (typisk mellem 2000 og 3000 m²), netop for at naturen skal have første prioritet.
- Ingen fast parkering er tilladt uden for matriklerne, da det skæmmer skovpræget.

Området Tvingsbakken er i dag et meget attraktivt boligområde, netop grundet ovenstående forhold, hvor flere forhold er reguleret i Partiel Byplansvedtægt nr. 15.

Området er kendt i kommunen for sit særpræg, ligesom det har været beskrevet i artikler for sine helt unikke kultur- og naturværdier.

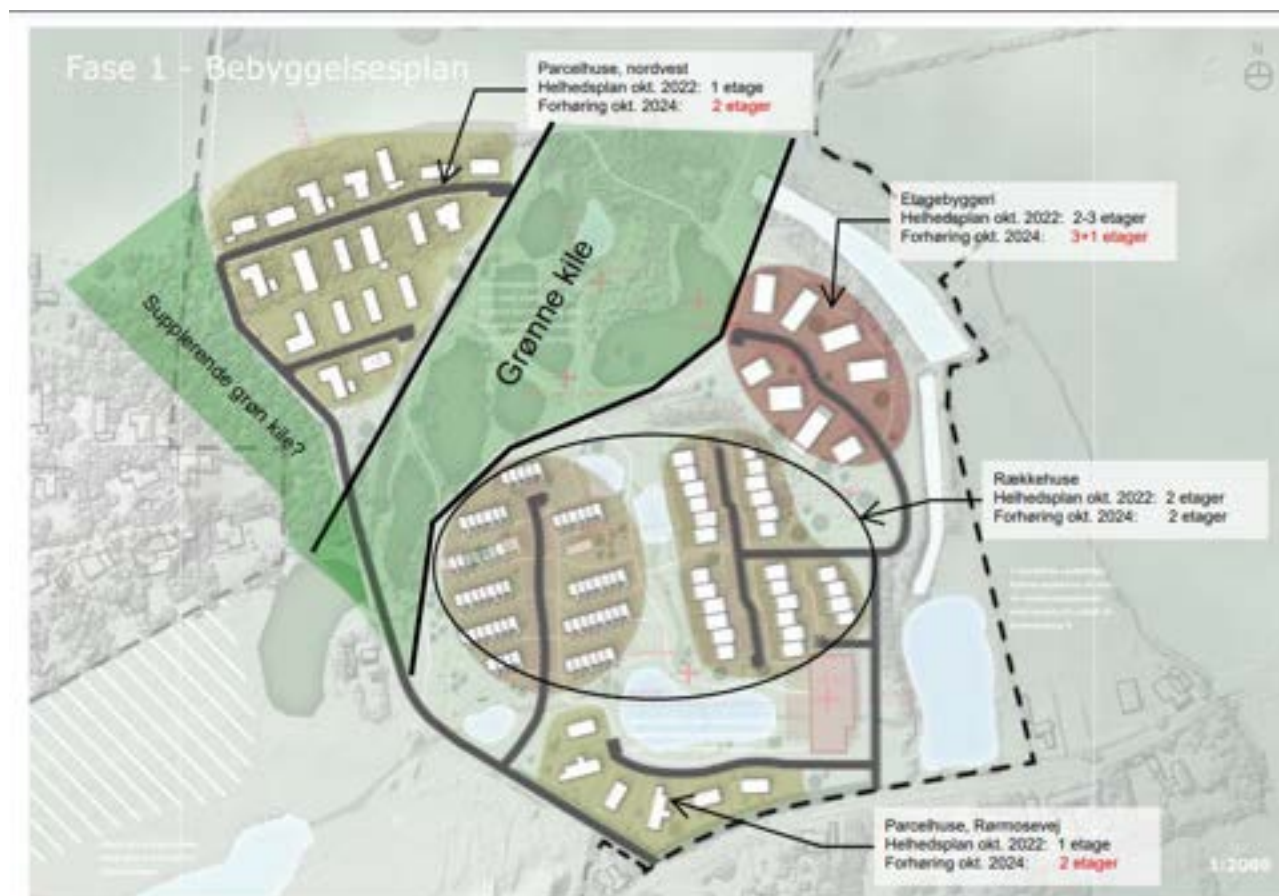
Kommunen bør derfor fastholde dette områdes præg i forbindelse med udarbejdelse af den nye kommuneplan og det nye arealudlæg for teglværksgrunden og den del af matrikel 3r, som knytter arealudlægget til byzonen ved Tvingsbakken. I den sammenhæng er specielt forslaget om et højere etagebyggeri på den østlige del af teglværksgrunden – også en etage højere end foreslået i ovennævnte helhedsplan – særdeles bekymrende.

3. Input til Gribskov Kommunes ” For-høring af udvalgte temaer til Kommuneplan 2025-37” specifikt til omdannelse af det gamle teglværk ved Annisse Nord.

Indledningsvist vil vi gerne kvittere for, at den tidligere groft skitserede etape 2 i føromtalt helhedsplan omfattende en større del af matrikel 3r langs hele Tvingsbakken og marken syd for teglværksgrunden fastholdes som en central del af Grønt Danmarkskort og dermed forbindelseskorrridor mellem Natura 2000 områderne 133 og 134.

Ved arealudlægningen af teglværksgrunden og den del af matrikel 3r, der grænser op til Tvingsbakken mod nordvest, er der en række forhold, som ønskes taget i betragtning i forbindelse med kommunens udarbejdelse af Kommuneplan 2025-37 og den senere tilhørende lokalplan.

I vores høringsvar tages udgangspunkt i nedenstående bebyggelsesplan, som er udarbejdet på baggrund af teglværkets helhedsplan fra oktober 2022.



Arealdisponering

1. Kommunen skal sikre, at teglværksprojektet som helhed er i overensstemmelse med Planlovens §11a stk.1, nr. 14.
2. Afstanden til Tvingsbakken ønskes øget mest muligt ved at maksimere den grønne kile langs stien til Tvingsvej mest muligt, hvilket vil være i overensstemmelse med potentielt naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser i Grønt Danmarkskort. Det ønskes desuden, at arealet mellem Tvingsbakken og helhedsplanens udstykning nordvest for teglgrunden udpeges til område med naturbeskyttelsesinteresser, således at den kan fungere som en supplerende grøn kile.
3. Areal nordvest for teglgrunden, som i dag henligger som skov, foreslås i for-høringsmaterialet udlagt til "åben-lav boligbebyggelse" med grundstørrelse på 700 m² og med bebyggelse i maks. 2 etager. Dette er en ændring i forhold til teglværkets helhedsplan, hvor arealet beskrives udlagt som parcelhuse i 1 plan med grunde på 700-1200m², hvilket ønskes fastholdt. Tvingsbakken, som kommunen ønsker at by-udvikle fra, er udlagt efter Byplansvedtægt nr. 15, som foreskriver "åben-lav boligbebyggelse" og med bebyggelse i maks. 1 etage. Alle grunde er store (i størrelsesordenen ~1500-3000m²) og må ikke udstykkes. Det foreslås derfor:

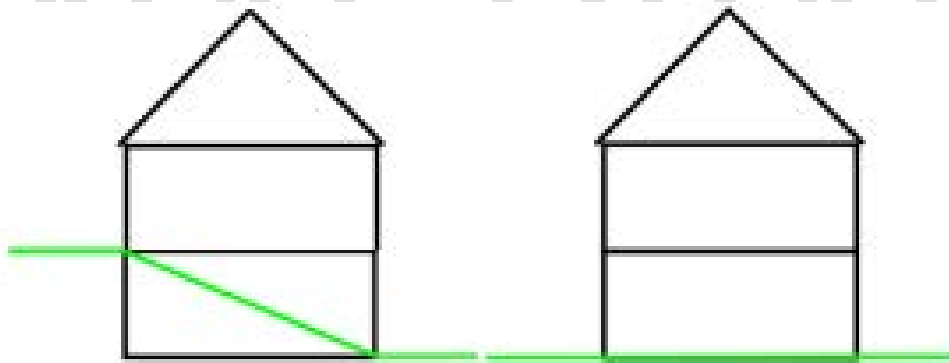
- a. at åben-lav boligbebyggelse alene opføres som 1-plans parcelhuse, så der er visuel sammenhæng med Tvingsbakken.
- b. at grundstørrelser øges til f.eks. min. 1000 m², for at sikre sammenhæng med Tvingsbakken.

Dermed sikres at det nye byudviklingsområde planlægges og udlægges som en naturlig forlængelse af Tvingsbakken.

4. Areal øst på teglværksgrunden foreslås i for-høringsmaterialet udlagt som "Etageboligbebyggelse" med op til 3+1 etager på skrånende grund, hvor de nederste etager bygges ind i den skrånende grund. Dette er en ændring i forhold til teglværkets helhedsplan, hvor arealet beskrives udlagt som etagebyggeri i 2-3 plan, hvilket ønskes fastholdt. Et større etagebyggeri risikerer at fremstå meget usammenhængende med omkringliggende bebyggelse og fremstå voldsomt og voluminøst i forhold til det øvrige omkringliggende byggeri i landzoneområdet. Vi mener som udgangspunkt, at etagebyggeri hører til i de større byområder, som f.eks. Helsingø, og ikke i Annisse Nord. Fastholdes etagebyggeriet på teglværksgrunden foreslås følgende:

- a. at helhedsplanens forslag bibeholdes, således at etagebyggeri på skrånende grund skal etableres som maksimalt 3 etager med nederste etage bygget ind i den skrånende grund, og at øverste etage skal udføres som saddeltag.
- b. at det præciseres, at etagebyggeri i dette areal på plan grund skal etableres som maksimalt 3 etager, og at øverste etage skal udføres som saddeltag.

Derved opnås samme etageareal som i helhedsplanen, og ydre fremtoning bliver mindre voluminøst. Se også skitser:



5. Kommunen bør overveje bestemmelser om, at den eksisterende gamle produktionsbygning kan indgå bebyggelsens beregning af friareal (eller fællesareal), med henblik på at sikre at bygningen indrettes til ophold for beboere og brugere
6. Det foreslås, at hele boligområdet som udgangspunkt udlægges som mørkeområde aht dyreliv og stjernehimel og som minimum åben-lav boligbebyggelsen op mod Tvingsbakken, som angivet i punkt 3. Eventuel belysning i området skal kun etableres som følge af eventuelle lovmæssige krav, og i så fald begrænses til nedadvendte bevægelsesfølsomme lyspullerter af max. 1 m. højde. Derved sikres sammenhæng med Tvingsbakken, som der by-udvikles fra.
7. Det foreslås, at skovområdet i det nordvestlige område bevares. For-høringsmaterialet angiver at åben-lav boligbebyggelsen skal etableres med "*bevaring af så mange af de eksisterende træer som muligt*". I praksis vil det betyde, at alle træer fældes, hvis det er nødvendigt for gennemførelse af udstykningen, hvilket vil resultere i et byzoneareal, som afviger visuelt og naturmæssigt fra Tvingsbakken. Det foreslås derfor:

- a. at bevaring af træer kommer til at gælde hele teglværksgrunden, og ikke kun begrænses til det nordvestlige areal.
- b. at det skærpes, at alle træer over 6m eller med diameter over 35cm udpeges som værende bevaringsværdige,
- c. at i tilfælde af fældning skal træer reetableres 1:1 med nye store træer (stammeomkreds min. 35cm) med samme art som naturligt forekommende indenfor samme område, som træet blev fældet i
- d. at områder, der på nuværende tidspunkt ikke er præget af skovmæssig bebyggelse, herunder alle områder syd for den grønne kile, beplantes med højt voksende træer hvor ved disse områder tilpasses bedst muligt til de omkringliggende områder.

Derved sikres, at områdets naturpræg bevares, og at der er levesteder for fugle, flagermus og øvrigt dyreliv.

Se også nedenstående udsnit af Google Maps markeret med rød streg.



Grønt Danmarkskort

8. Området mellem Tvingsbakken og teglværksgrunden indgår i Grønt Danmarkskort som område med potentielle naturinteresser og forbinder Natura-2000 område 133 og 134 fra Annisse Nord til Ravnebjerg, som en transportkorridor for §IV-arter. Her tænkes eksempelvis på løgfrø, som er registreret i området, og som der er særligt national interesse i at beskytte, men også andre truede dyrearter er registreret i området. Vi har f.eks. kendskab til både markfirben, løgfrøer, vandsalamander og flagermus i området, ligesom rød glente og isfugl er observeret i området.

Området er i kommuneplanen (og Grønt Danmarkskort) udpeget som et areal med potentielle naturbeskyttelsesinteresser jf. Planlovens § 11a stk. 14.

En del af det område, der planlægges bebygget, har stået u-dyrket de sidste mange år og har reelt udviklet sig til naturområde, hvorved der er skabt gode betingelser for dyreliv, f.eks.

agerhøns, harer og råvildt, og i områdetets søer og moser har flere forskellige insekter, fugle, padder osv. udviklet sig uforstyrret. Vi ønsker at bevare og styrke vores natur i området, og understøtte dyrene i deres udspredelse.

I for-høringsmaterialet er den grønne kile reduceret og meget smallere end den er i dag. I materialet argumenteres for, at dette opvejes af at øge det potentielle naturområde øst for Ree Golfbanen og marken nord for Tvingsbakken, men disse arealer indgår ikke direkte i transportkorridoren over teglværksgrunden.

For at sikre at bilag IV-arter kan transportere sig igennem arealet, er det derfor essentielt, at transportkorridoren søges maksimeret, og at arealerne på hver side fremadrettet sikres mod fremtidig byudvikling.

Det foreslås derfor,

- 1) at naturindholdet bliver tænkt mest muligt ind i helhedsplanen.
- 2) at marken matrikel 3r efter udmatrikulering/opdeling og selve den grønne kile ophøjes til naturområde jf. Grønt Danmarks kort, så intentionerne med området indfries, samt at det sikres at nationale interesser mht. øget natur og skov opfyldes.
- 3) at arealet mellem Tvingsbakken og den nye udstykning også udlægges om supplerende grøn kile, som ophøjes til vedtaget område med naturbeskyttelsesinteresser, således at transportkorridoren har to veje. Se også indledende bebyggelsesplan.

Miljø og forurening

9. For-høringsmaterialet og teglværkets prospekt for grunden indeholder få miljøtekniske og naturmæssige undersøgelser, hvorfor disse forhold opfattes underbelyst set i lyset af, at det er en tidligere og mangeårig industrigrund. Der bør, som del af de geotekniske undersøgelser, derfor også foretages miljøtekniske undersøgelser i form af miljøboringer, som identificerer mulige forureninger, så det sikres at teglværket får miljøsaneret arealet fuldstændigt, herunder også arealet udlagt som den grønne kile.
10. Der bør udarbejdes en egentlig VVM-undersøgelse, der belyser den miljømæssige og naturmæssige konsekvens behørigt og fyldestgørende.

Den grønne kile i forhøringsmaterialet er flyttet til areal, som består af ubrugt materialeoplæg til teglproduktion dvs. bunker af ler og jord, og som ikke er naturligt forekommende på grunden.

Det foreslås derfor at:

- a. oplaget fjernes, og at grunden bringes tilbage til oprindelige terrænkoter.
- b. der foretages en fyldestgørende VVM-undersøgelse.

Trafikale forhold

11. Kommunen bør sikre, at den offentlige transport inddrages i kommuneplanen i relation til teglværksprojektet. Projektet er afskåret fra den øvrige bebyggelse, da stien Tvingsvej/-Rørmosevej, der går bagom ved Tvingsvej, er privatejet. Derfor er den eneste offentlige vej til skole/bus mm. langs Rørmosevej, Pedershvilevej og Ryagergårdsvej, som er udlagt som landevej uden cykelsti, hvilket er særdeles u hensigtsmæssigt for de bløde trafikanter, særligt skoleelever. Upåagtet eventuelle tilpasninger af stisystemer må der efter vores erfaringer fra området påregnes en væsentlig og uønsket forøgelse af biltransport til og fra Bjørnehøjskolen.
12. Kommunen bør derfor fremme mulighederne for at etablere cykelstier langs Pedershvilevej, Rørmosevej og dele af Høbjergvej ud mod Solbjergvej dels af ovennævnte hensyn, men også for knytte stisystemerne ved Solbjerg Engso og Kagerup med stisystemerne i Annisse Nord og ind mod Helsingø.

13. Stien Tvingsvej/Rørmosevej bør bibeholdes som sti, og stiføring ved Tvingsvej 29 fastholdes, som den ligger nu, dvs. med cykelbom, som forhindrer biler i at køre ad stien fra Rørmosevej til Tvingsvej.
14. Der henstilles desuden, at kommunen er opmærksom på de trafikale problemer ved Bjørnehøjskolen kort før skolens åbningstid, hvor der dagligt er massiv kø omkring skolens parkeringsplads. Ved forøgelse af belægningen på skolen afledt af de nye boligområder, bør trafiklogistikken ved skolen løses.

FINAL DRAFT

Høringsvar

Id: 431

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 20-10-2024

Navn: Hasse Hansson

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Hermed vedhæftet brev med vores kommentarer til Kommuneplan 2025-37.

Med venlig hilsen
Hasse Hansson

Britta & Hasse Hansson
Tvingsbakken 29
3200 Helsinge

Helsinge, 20. oktober 2024

Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsinge

Bemærkninger til ”Forhøring af udvalgte temaer til Kommuneplan 2025-37”

Vi takker for det tilsendte materiale og for muligheden for at kommentere intentionerne i Kommuneplan 2025-37. Nærværende bemærkninger vedrører kommuneplan 2025-37, afsnittet ”Tidligere. teglværk ved Annisse Nord”.

Vi finder det positivt, at Gribskov Kommune planlægger at omdanne det tidligere teglværk til et attraktivt boligområde i Annisse Nord. Vi er imidlertid betænkelige ved dele af forslaget som nærmere specificeret nedenfor. Som beboere på Tvingsbakken er vi underlagt Partiel Byplanvedtægt nr. 15, som bl.a. foreskriver, at parcellerne på Tvingsbakken skal have ”skovlignende karakter”. Dette værner vi om på Tvingsbakken og kan heldigvis konstatere, at der i dag er gammel skovbevoksning og en fauna, som er hjemmehørende i skoven, herunder fx rådyr, skovskader, flagermus og ugler. Dette ønsker vi selvsagt bevaret fremover.

1. Påtænkt etagebyggeri:

Byggeriet vil ligge i et område, der i dag indeholder marker, skov og parcelhuskvarter med huse på en eller halvanden etage. Vi finder, at etagebyggeri i et sådant område er fuldstændig fejlplaceret og bl.a. vil medføre følgende gener:

- Bygningerne vil generelt virke alt for dominerende og skæmme områdets naturværdier.
- Der er risiko for gener med indblik til andre parceller
- Etagebyggeri vil medføre lysforurening jf. pkt. 3 nedenfor.

Vi anbefaler derfor, at etagebyggeriet droppes og erstattes af byggeri i højst to etager. Vi støtter således fuldt ud mindretalsudtalelsen fra Moderaterne og Det konservative Folkeparti.

2. Etablering af grøn kile mod Tvingsbakken

Det påtænkte byggeri ligger meget tæt på Tvingsbakken, og for at bevare Tvingsbakkens nuværende præg anbefales det, at der etableres en solid grøn kile mellem Tvingsbakken og det kommende byggeri på teglværksgrunden.

3. Mørkeområde

Vi værner om Tvingsbakken som et mørkeområde for at bevare skovpræget. Det er ikke alene til gavn for beboerne men også for den etablerede fauna, som er aktiv efter mørkets frembrud, fx ugler, flagermus og nattergale.

Vi anbefaler derfor, at det nye boligområde ligeledes etableres som et mørkeområde, og at evt. nødvendig belysning begrænses og udføres således, at lyset koncentrerer nedad.

4. Begrænsning af fortættet boligområde

Gribskov Kommunes største attraktion er naturværdierne. Vi finder det væsentligt, at Gribskov Kommune sikrer, at naturværdierne understøttes og udbygges ved byudvikling.

Udbygningen af Ammendrup er et meget uheldigt eksempel på, at naturværdier og det landlige præg sættes over styr for at opnå en kortsigtet økonomisk gevinst. I Ammendrup er der sket en ekstrem fortætning, hvilket reducerer beboernes trivsel og oplevelse af området. Der er en risiko for, at Ammendrup på sigt udvikler sig til et slumområde, fordi ressourcestærke familier og personer på grund af den ekstreme fortætning ikke finder området attraktivt og derfor vil fravælge området.

Vi anbefaler derfor, at Gribskov Kommune ved såvel det påtænkte parcelhuskvarter som rækkehuskvarteret sikrer, at der er tilstrækkelig grundstørrelse til at sikre, at beboerne kan trives, og at området også fremadrettet vil blive opfattet som et attraktivt område.

Sammenfattende er vi positive over for at udvikle det tidligere teglværk til et attraktivt beboelsesområde, men vi opfordrer kraftigt Gribskov Kommune til at være loyal over for intentionerne i Partiel Byplanvedtægt nr. 15, herunder:

- At det påtænkte og helt fejlplacerede etagebyggeri erstattes af byggeri i højst to etager
- At der etableres en solid grøn kile mod Tvingsbakken for at minimere gener fra byggeri på teglværksgrunden
- At mørkeområdet respekteres, og at nødvendig belysning minimeres og udformes således, at lyset koncentrerer nedad
- At fortætning minimeres, så området fremstår attraktivt også på langt sigt.

Med venlig hilsen

Britta & Hasse Hansson

Høringsvar

Id: 432

Arealudlæg, Grønt Danmarkskort og Vedvarende Energi

Dato: 20-10-2024

Navn: Christian S Laursen på vegne af DN

Adresse: Bogfinkevej 13

Postnr.: 3120

By: Dronningmølle

Høringsvar

Hej Planfolk

Her høringsvar vedr. For-høring vedr. Kommuneplan 2025-37 ang. Arealudlæg, Grønt Danmarkskort og Vedvarende Energi

Med venlig hilsen

Christian S Laursen
Bestyrelsesmedlem DN Gribskov

Bogfinkevej 13
3120 Dronningmølle

	Areal i hektar i KP 21-33	Areal i hektar i KP 25-37	Forskell i hektar
1114 -			
Naturbeskyttelsesområde	7958,99	6638,63	-1320,35
1114 - Potentielt			
naturbeskyttelsesområde	1186,20	1212,42	26,22
1115 - Økologisk			
forbindelse	1987,39	1988,07	0,68
1115 - Potentielt økologisk			
forbindelse	694,32	699,68	5,35

Danmark Naturfredningsforening, Gribskov afdeling.

Høringsvar til For-høring vedr. Kommuneplan 2025-37 ang. Arealudlæg, Grønt Danmarkskort og Vedvarende Energi

Indhold

1. Tillid til kommuneplaner og kontinuitet i planlægningen
2. Kommentering
 - a. Arealudlæg
 - b. Grønt Danmarkskort
 - c. Vedvarende energi

Tillid til kommuneplaner og kontinuitet i planlægningen

Kommuneplaner udvikler sig løbende og der er derfor også behov for at revidere kommuneplaner. Man kan dog være i tvivl om præmissen i forhold til befolkningsudviklingen siden 2006. Berettiger den til de planlagte udvidelser af byområder i vores kommune og er markedet med kommunen i den udvikling? I planen er der smukt redegjort for de forudsætninger, der ifølge lovgivningen skal være opfyldt for at udlægge nye boligområder, men hvor er redegørelsen for at disse forudsætninger er opfyldt?

Kommunen har i sit strategiarbejde i strategiplanen Vores Gribskov i afsnittet *Grønne Gribskov med naturen i centrum*, lagt vægt på at "vi ønsker at give plads til naturen" og "vores unikke natur kan trives og bevares. Planen som den er lagt i høring, gør indhug i vores fælles natur og lever efter DN-Gribskov vurdering ikke op til strategien Vores Gribskov. Det rejser spørgsmålet om balance i vores planlæg, tages naturen ind som et væsentligt planlægningsselement, eller er den af sekundær betydning. Denne plan tyder på det sidste.

I forhold til de planlagte byområder ser vi at der mange steder planlægges knopskydninger på mindre byområder. Det påvirker den landskabelige helhed og gør flere steder indhug i bestående natur.

I forbindelse med planen gøres der indhug i områder som er en del af Grønt Danmarkskort. Man udpeger i den forbindelse yderligere områder så det er vurderingen at nettoresultatet giver positiv udvikling i areal. Det er dog svært at vurdere ud fra Grønt Danmarkskort på gribskov-gis, ligesom at en opgørelse over udviklingen i det udpegede umiddelbart ikke kan ses på kommunens hjemmeside. De nyudpegede områder er som udgangspunkt allerede naturområder eller dyrket land. Udpegningen råder ikke bod på at der hvor udpegningen ophæves fjernes natur. Udpegningen skaber heller ikke mere sammenhæng mellem bestående naturområder. Det betyder at der er en netto tilbagegang af natur i kommunen.

Vi har fra anden side modtaget en opgørelse over arealer som er udpeget til Grønt Danmarkskort i kommunen (Bilag:1). Vi kan ikke finde denne opgørelse på kommunens hjemmeside. Opgørelsen viser en betydelig tilbagegang i udpejninger på over 1000 ha. For at kunne bedømme udviklingen i kommunens Grønne Danmarkskort vil vi meget gerne have adgang til disse oplysninger.

Der kan sættes spørgsmålstejn ved, om de gode hensigter om byafgrænsning i kommuneplanen holder. Man har i den hidtidige planperiode set, at når der kommer en privat planudvikler med en idé til boligudvidelser ud i det åbne land, så stiller kommunen sig velvilligt til rådighed med en ændring af lokalplan og overordnet set også med en ændring af de rammer der er i kommuneplanen. Der kan derfor være berettiget i tvivl om borgerne kan have tillid til kommunens planlægning, når de flytter til og indretter sig i Gribskov Kommune. DN mener at tilliden til kommunens planlæg skal styrkes ved at undlade væsentlige ændringer i den nye planperiode.

Arealudlæg, kommentering

Fortætning

Smidstrup:

I forbindelse med gadekæret lægges der også op til en fortætning her. Vi mener at man skal overveje at udtage området omkring gadekæret. Vi har hørt rapporter om at stor vandsalamander er set i kæret ligesom at kæret er §3 natur. Det har også betydning at bevare et indblik i landsbyen når man kommer fra syd. Vi vurderer at tæt og høj bebyggelse vil forringe beskyttelsen af Gadekæret, som efter vores vurdering er et stykke betydningsfuld bynatur. Derudover kan en fortætning visuelt/æstetisk forringe indtrykket af den sidste rest af den Gl. Landsby i Smidstrup.

Vejby:

Vi mener at den påtænkte udvidelse af Vejby bryder byen naturlige grænse og udviser landsbyens karakter hvor man kommer fra det åbne land og "dykker" ind i byen. De reservede områder er tillige mark og overdrev af naturmæssig værdi.

Nye byudviklingsområder til boliger

Tidl. teglværk ved Annisse Nord:

Her mener vi at det område som er en del af Grønt Danmarkskort skal bevares som natur og ikke bebygges. Vi foreslår i stedet at der kun bygges på det allerede industribebyggede område. Vi mener også at byggehøjden skal være maks. 1 etage med udnyttet tagetage. Hvis der skal være 2 etager, skal den nederste del indbygges helt eller delvist i et skrånende landskab.

Nyt byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej:

Dette nye byzoneudlæg er nok planens værste skrubbudse. Med de opstillede forudsætninger vil der formodentlig kunne bebygges 5-6 ejendomme. Forhistorien er at kommunen for mindre end 10 år siden havde en noget mindre plan om 2-3 ejendomme. Den plan blev af den syd for vejen liggende grundejerforening, enkelte beboere nord for vejen og DN påklaget til ankenævnet, som helt undsagde kommunens intensioner og ganske enkelt ophævede planen. Efterfølgende anlagdes der privat retssag mod ankenævnets afgørelse, men også den sag gav medhold til ankenævnet

På den baggrund virker den uforståeligt at kommunen vil åbne op for at bebygge 2-3 gange så mange ejendomme, som der var tale om i den tidligere forkastede plan. Det uden at tage hensyn til at hele området er omfattet af skovbyggelinjen mod Højbjerg Hegn, hvor der normalt ikke må bygges. Endvidere har kommunen selv udpeget 35-40 % af arealet som bevaringsværdigt landskab og 55-60 % af arealet indgår i Grønt Danmarkskort og er dermed udpeget til naturområde.

Det værste er dog, som omtalt indledningsvis, at forslaget er et stjerneeksempel på, at borgerne i Gribskov kommune overhovedet ikke kan stole på kommunens planlægning. Selv om der efter forslaget vil skulle være kiler og en rekreativ sti gennem det nye område, så er det en kendsgerning, at et par hundrede mennesker, som bor i den store rækkehusbebyggelse syd for vejen tillige med beboerne i ejendommene nord for vejen vil miste deres udsigt til skoven. Hvorfor vil kommunen dog så eklatant udfordre borgernes tillid til ret og rimelighed blot for at kunne tillade en bygherre at opføre 5-6 ejendomme?

Annisse Nord og Græsted:

De udpegede områder rummer §3 natur og for Annisedelen et mindre skovområde som vi mener skal beskyttes. For Græsted del er udvidelsen i overensstemmelse med fortætning og udvidelse af

hovedby. Vi forholder os kritisk til udvidelsen i Annisse Nord da der her er tale om et mindre lokalsamfund.

Revision af Grønt Danmarkskort, kommentering

Generelt:

Udpegningen af nye råder ikke bod på de områder hvor udpegningen ophæves. De nye områder er allerede naturområder og der bliver derfor ikke mere natur men mindre. Udpegningen skaber heller ikke mere sammenhæng mellem de bestående naturområder. Samlet set betyder det at der vil ske en netto tilbagegang af natur i kommunen.

Udpegningerne imødekommer heller ikke den kommende Grønne Trepartsaftale som på den ene eller anden måde vil gribe ind i kommuneplanen de nærmeste år. Kommuneplanen kunne indikere områder til udtagelse, som kunne skabe sammenhæng mellem allerede bestående naturområder.

Tidligere teglværk ved Annisse Nord:

Her mener vi at området som er en del af Grønt Danmarkskort skal tages ud af den planlagte bebyggelse. Der skal kun bygges på det allerede bebyggede område (gamle industribygninger). Udpegning af nye områder til Grønt Danmarkskort erstatter ikke den natur som bebygges.

Gammel Frederiksborgvej i Helsingø:

DN er, som omtalt ovenfor, imod at det omhandlede område reduceres i Grønt Danmarkskort og ser det om muligt hellere forøget.

Vedvarende Energi

Planlægning for solenergianlæg og vindmøller:

Vi synes at de rammer der opstilles for opstilling af solceller og vindmøller er gode og egnede til regulering af disse anlægs placering.

Vi mener at solcelleanlæg skal planlægges som en del en kommende byudvikling. Tage på boliger, kontor og industribygninger skal i videst muligt omfang monteres med solceller, gerne som en del af tagkonstruktionen. Anlæg skal ligge tæt på teknisk infrastruktur og veje.

Vi kunne ønske at solitære beboelser også blev omfattet af 150m reglen.

DN-Gribskov

Linda Bruhn Jørgensen, formand

Høringsvar

Id: 433

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 20-10-2024

Navn: Britta Køster

Adresse: Granvej 44

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Jeg har modtaget opfordring til at komme med bemærkninger til oplæg til Kommuneplan 2025-37. Jeg er ikke klar over i hvilken egenskab jeg er blevet udpeget, men der er to punkter som kunne være aktuelle.

Som næstformand i menighedsrådet for Ramløse Annisse sogne:

1. Kommuneplanen side 9 vedr. fortætning i Ramløse: 7.B.06 - Boligområde Toftegården. Toftegårdens matrikel grænser op til Ramløse Kirke og kirkegård. Ramløse Annisse Menighedsråd har set på planen for fremtidig udnyttelse af området til boligformål med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med maks. 2 etager for tæt-lav og 1,5 etage for åben-lav. Menighedsrådet har ingen bemærkninger til de foreståede ændring af kommuneplanrammen for udnyttelse af Toftegårdens areal.

Som beboer i Annisse Nord, hvor jeg tidligere har givet bemærkninger til kommunens forslag til ændringer at planforhold:

2. Kommuneplanen side 15, 16 og 21 vedr. tidligere teglværk ved Annisse Nord med udpegning af ny byzone, som forudsætter justering af Grønt Danmarkskort og nyt arealudlæg for det tidligere Teglværk.

Den foreslåede bebyggelse omfatter åben-lav-, tæt-lav- og etageboligbebyggelse, hvor sidstnævnte foreslås med et maks. etageantal på 3 og 4, hvis der bygges på skrånende terræn.

Helt overordnet mener jeg at det strider imod sund fornuft i disse tider, at udtage arealer, som er en del af Grønt Danmarkskort, for at ændre dem til Byzone og for at kunne udnytte dem til boligbebyggelse.

Jeg har ingen bemærkninger til forslaget om at ændre kommuneplanrammerne for Teglværket, således at der kan bygge boliger. Men at udtage arealer fra Grønt Danmarkskort, for at opnå den ønskede mængde boligarealer, bør ikke være en del af ændringerne af kommuneplanrammerne. Kommuneplanrammerne for området bør i øvrigt ikke adskille sig fra de rammer, som er gældende for landsbyområderne. Dvs. tæt-lav rækkehusbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse med en minimums grundstørrelse på (gerne mere end) 700 m². Etageboligbebyggelse bør i Gribskov kommune som helhed begrænses til de egentlige byområder, Helsingø, Gilleleje, Græsted.

Med venlig hilsen

Britta Køster

Granvej 44

Annisse Nord

Høringsvar

Id: 434

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 20-10-2024

Navn: Marianne Tranum Suenson

Adresse: Skovfogedvej

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Ang. tidligere teglværk ved Annisse Nord:

Forslaget om etagebebyggelse med tre (fire) etager passer ikke til Annisse Nord, som er kendetegnet ved lav bebyggelse på store grunde.

Venlig hilsen

Marianne Tranum Suenson

Skovfogedvej

Høringsvar

Id: 435

Arealudlæg - Gammel Frederiksborgvej, Helsingø

Dato: 20-10-2024

Navn: Nicolai Deleuran

Adresse: -

Postnr.: -

By: -

Høringsvar

Høring omkring byudvikling på Gl. Frederiksborgvej. Omdannelse fra landzone til byzone.

Hermed indsigelse mod byudvikling på Gl. Frederiksborgvej.

Hvad mening giver det at bebygge noget af det eneste grønne natur vi har tæt på Helsingø. Og tilmed et naturområde der grænser op til en mindre lokal skov der dagligt benyttes af rigtig mange mennesker. Hele området er omfattet af skovbyggelinje mod Højbjerg Hegn. Dele af området er klassificeret som bevaringsværdigt.

I forslaget står der at en ændring til byzone til kunne give en mere klar overgang mellem by og land på vejens nordside.

Ser men på aktuelt luftfoto er det tydeligt at området ligger som en selvstændig områder der ikke grænser op til bebyggelse. Området grænser op til bymosehegns grønne områder der.

Gl. Frederiksborgvej er et unikt vej med en særlig atmosfære. Den lille og smalle vej benyttes af rigtig mange mennesker som "gå tur" vej og børn og unge bruger vejen som "cykelvej" til skole.

Vejen er i dag allerede godt befærdet med trafik frem og tilbage til de eksisterende boliger. En udvidelse af antal boliger på Gl. Frederiksborgvej vil lægge et endnu større pres på vejen.

En udvidelse af Byzone og dermed yderligere bebyggelse på Gl. Frederiksborgvej vil kræve væsentlige kompromiser der ikke står i balance med det som man får ud af det.

- Området er omfattet af skovbyggelinje mod Højbjerghegn.
- Området er en del af Grønt Danmarkskort pga. dets betydelige naturværdi.
- Dele af området er klassificeret som bevaringsværdigt landskab.
- Den smalle og gamle Gl. Frederiksborgvej er ikke egnet til yderligere trafikbelastning.
- Området vil miste sit særpræg, sin natur og yderligere bebyggelse vil skade områdets biodiversitet.

Jeg håber og tror på at forslaget vil blive genovervejet og sløjftet.

Mvh

Nicolai Deleuran

Signe Hedin Sillasen

Fra: Nicolai Deleuran <[REDACTED]>
Sendt: 21. oktober 2024 09:47
Til: plan
Emne: Byzoneudlæg til boligformål på Gammel Frederiksborgvej, Helsingø.

Kategorier: i proces
Journaliseret: X
JournaliseretInfo: 21-10-2024 11:04:11|GRIBSKOV\shedi
SkalJournaliseres: 0

Høring omkring byudvikling på Gl. Frederiksborgvej. Omdannelse fra landzone til byzone.

Hermed indsigelse mod byudvikling på Gl. Frederiksborgvej.

Hvad mening giver det at bebygge noget af det eneste grønne natur vi har tæt på Helsingø. Og tilmed et naturområde der grænser op til en mindre lokal skov der dagligt benyttes af rigtig mange mennesker. Hele området er omfattet af skovbyggelinje mod Højbjerg Hegn. Dele af området er klassificeret som bevaringsværdigt.

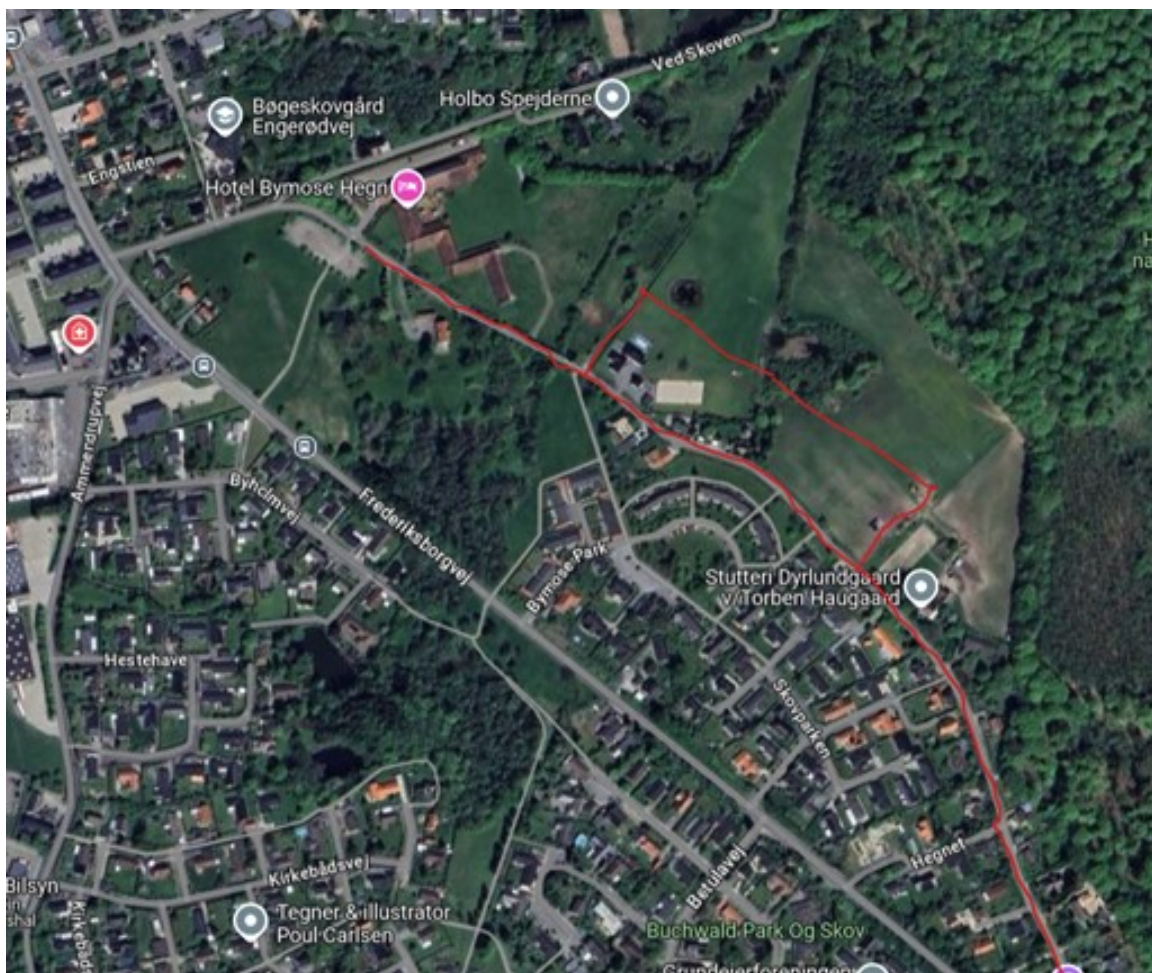
I forslaget står der at en ændring til byzone til kunne give en mere klar overgang mellem by og land på vejens nordside.

Ser men på aktuelt luftfoto er det tydeligt at området ligger som en selvstændig områder der ikke grænser op til bebyggelse. Området grænser op til bymosehegns grønne områder der.



Gl. Frederiksborgvej er et unikt vej med en særlig atmosfære. Den lille og smalle vej benyttes af rigtig mange mennesker som "gå tur" vej og børn og unge bruger vejen som "cykelvej" til skole.

Vejen er i dag allerede godt befærderet med trafik frem og tilbage til de eksisterende boliger. En udvidelse af antal boliger på Gl. Frederiksborgvej vil lægge et endnu større pres på vejen.



En udvidelse af Byzone og dermed yderligere bebyggelse på Gl. Frederiksborgvej vil kræve væsentlige kompromiser der ikke står i balance med det som man får ud af det.

- Området er omfattet af skovbyggelinje mod Høbjerghegn.
- Området er en del af Grønt Danmarkskort pga. dets betydelige naturværdi.
- Dele af området er klassificeret som bevaringsværdigt landskab.
- Den smalle og gamle Gl. Frederiksborgvej er ikke egnet til yderligere trafikbelastning.
- Området vil miste sit særpræg, sin natur og yderligere bebyggelse vil skade områdets biodiversitet.

Jeg håber og tror på at forslaget vil blive genovervejet og sløjftet.

Mvh

Nicolai Deleuran

Høringsvar

Id: 436

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 19-10-2024

Navn: Mette og Thomas Höfelsauer

Adresse: Storskoven 9

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Kære Signe Hedin Sillasen

Vi skriver for at kommentere høring nr. KP2025-37 angående forslaget om at udpege et område i den vestlige del af Annisse Nord som et nyt perspektivområde for fremtidig byudvikling efter 2037.

Vi vil gerne understrege vores klare modstand mod denne plan og fremhæve vigtige grunde til, at området bør bevares i sin nuværende tilstand.

Det pågældende område er en unik naturperle, der indeholder vådområder, en sø, mose og eng. Dette skaber et værdifuldt habitat for mange plante-, insekt-, fugle- og dyrearter. Flere af disse arter, som findes i nærheden af vores ejendom (matrikelnumre 5ai), er enten fredede, truede eller sårbare. Blandt disse arter kan nævnes:

- Grønbenet rørhøne
- Skrubtusse
- Butsnudet frø
- Lille vandsalamander
- Rød glente
- Gulspurv
- Vibe

Derudover er området hjemsted for et rigt dyreliv, herunder fiskehejrer, nattegale, ugler og rovfugle som ørne, som jager i området. Ræve bruger også området til at bygge huler og opfostre deres unger, hvilket viser, hvor vigtigt dette naturområde er som levested.

Vi er bekymrede for, at kommunens planer om at omdanne dette naturområde til et perspektivområde for byudvikling vil true overlevelsen af disse arter. Det ville være en stor skam, hvis dette værdifulde naturområde forsvandt. Vi har desuden købt vores hus med baggrund i det fredede område, og vi frygter, at værdien af vores ejendom vil falde væsentligt, hvis det omtalte byggeri iværksættes. Vi har også kontaktet Danmarks Naturfredningsforening for at få vurderet konsekvenserne ved det foreslåede byggeri. Har kommunen overvejet, om der findes nationale paragraf 3-områder eller bilag 4-arter i det udpegede område?

Vi opfordrer kommunen til at revurdere dette forslag og tage hensyn til de miljømæssige og biologiske konsekvenser, så vi kan bevare den naturlige rigdom, området har at tilbyde.

Med venlig hilsen,
Mette og Thomas Höfelsauer
Storskoven 9

3200 Helsingø

Høringsvar

Id: 437

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 20-10-2024

Navn: Jeppe Kronborg

Adresse: Tvingsbakken 4

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Til Gribskov Kommune,

Jeg vil gerne takke for muligheden for at afgive høringsvar i forbindelse med den foreslåede omdannelse af teglværksgrunden og området nordvest for denne, som grænser op mod Tvingsbakken.

Overordnet er jeg positivt stemt over for tanken om at omdanne den gamle fabrik til boliger. Det er fornuftigt at bruge eksisterende områder til boligformål, men jeg vil gerne påpege nogle væsentlige forhold, som jeg mener, skal tages i betragtning, inden der træffes endelig beslutning om projektets udformning:

1. Modstand mod etagebyggeri

Det foreslåede etagebyggeri harmonerer ikke med karakteren af området. Annisse Nord, særligt omkring Tvingsbakken, er præget af lave bygninger, og derfor bør den nye bebyggelse holdes til åben-lav eller tæt-lav byggeri. Det vil sikre, at området bevarer sit landlige og naturskønne præg og respekterer den eksisterende arkitektur.

2. Bevaring af mørkeområde

Jeg vil også gerne understrege vigtigheden af at bevare området som et mørkeområde, ligesom på Tvingsbakken. Dette er en væsentlig kvalitet, både for beboernes livskvalitet og for at beskytte dyrelivet i området, som er afhængigt af de naturlige forhold, herunder mørket efter solnedgang.

3. Trafikale forhold og sikkerhed for bløde trafikanter

Et andet vigtigt punkt er de trafikale forhold. Med en øget befolkningstilvækst i området bør der være fokus på forbedring af infrastrukturen. Særligt tilkørselsforhold til skole og institutioner skal undersøges nøje for at sikre, at trafikken afvikles sikkert for både bilister og bløde trafikanter såsom gående og cyklister. Forbedringer på dette område er afgørende for at sikre en tryk hverdag for beboere i området.

4. Beskyttelse af natur og dyreliv

Jeg er dybt bekymret over de mulige konsekvenser for natur og dyreliv i området, herunder påvirkningen af de beskyttede bilag IV-arter. Det er afgørende, at Grønt Danmarkskort og områdets naturlige biodiversitet bliver respekteret og beskyttet. Området omkring teglværksgrunden er et unikt levested for mange truede arter, og en bebyggelse må ikke ødelægge disse værdifulde naturressourcer.

5. Krav om VVM-undersøgelse

Endelig mener jeg, at der bør foretages en grundig VVM-undersøgelse (Vurdering af Virkninger på Miljøet) af hele projektet, inden der træffes beslutning. Undersøgelsen bør inkludere både miljømæssige og naturmæssige konsekvenser samt en vurdering af eventuelle forureninger på grunden, som kan kræve oprensning. Dette vil sikre,

at vi undgår negative konsekvenser, som først opdages, når det er for sent.

Afslutningsvis håber jeg, at kommunen vil tage højde for disse bekymringer og sikre, at projektet tilpasses det eksisterende områdes karakter og naturforhold, så det kan udvikles ansvarligt og bæredygtigt.

Med venlig hilsen,
Jeppe Kronborg
Tvingsbakken 4

Høringsvar

Id: 438

Arealudlæg - Annisse Nord

Dato: 20-10-2024

Navn: Alexander og Mia Rohde

Adresse: Tvingsbakken 40

Postnr.: 3200

By: Helsingø

Høringsvar

Kære Gribskov Kommune,

Som beboere på Tvingsbakken 40 ønsker vi hermed at indsende vores høringsvar til for-høringen af Kommuneplan 2025-37. Vi deler mange af de bekymringer og ønsker, som vores grundejerforening har fremsat.

Vi mener, at bebyggelsen på teglværksgrunden bør udlægges som 1-plans huse på større grunde, i stil med de eksisterende ejendomme på Tvingsbakken. Dette vil sikre en visuel og harmonisk overgang mellem det nye område og Tvingsbakken, hvor bebyggelsen er karakteriseret ved lav bebyggelse og store, åbne arealer, som fremmer naturen og det særlige skovpræg.

Derudover er vi meget bekymrede over de nuværende trafikale forhold, særligt for de bløde trafikanter, herunder skolebørn. Vi mener, at der er behov for forbedrede cykelstier langs Rørmosevej og Pedershvilevej for at sikre en tryk og sikker skolevej. Det er afgørende at sikre, at den øgede bebyggelse ikke medfører farlige trafikforhold eller forværrer trængslen omkring Bjørnehøjskolen.

Vi håber, at kommunen vil tage vores input i betragtning i den videre planlægning.

Venlig hilsen,
Alexander og Mia Rohde
Tvingsbakken 40
3200 Helsingø