

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 Egernsund 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.

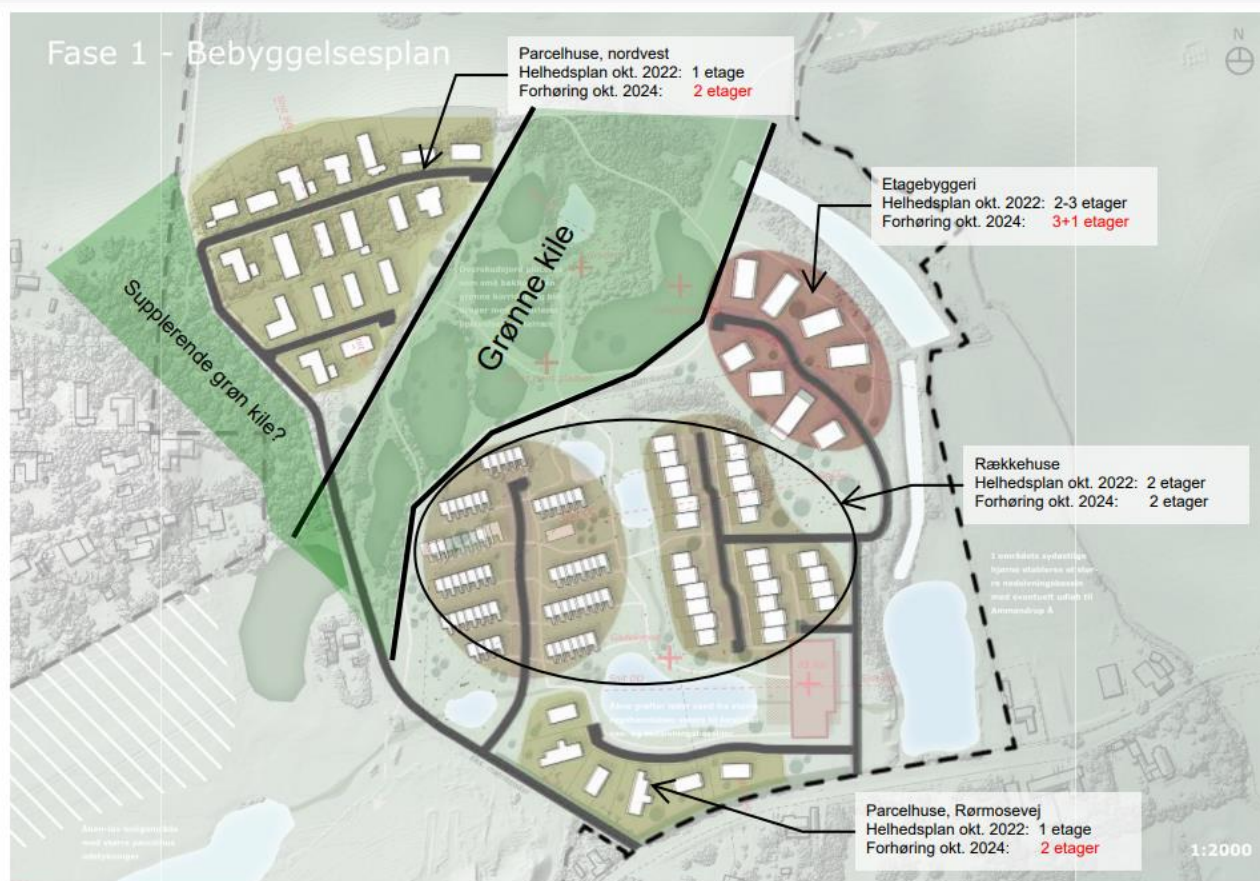
Kommunen bør derfor fastholde dette områdes præg i forbindelse med udarbejdelse af den nye kommuneplan og det nye arealudlæg for teglværksgrunden og den del af matrikel 3r, som knytter arealudlægget til byzonen ved Tvingsbakken. I den sammenhæng er specielt forslaget om et højere etagebyggeri på den 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 hørings svar 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 størrelsesorden ~1500-3000m²) og må ikke udstykkes. Det foreslås derfor:

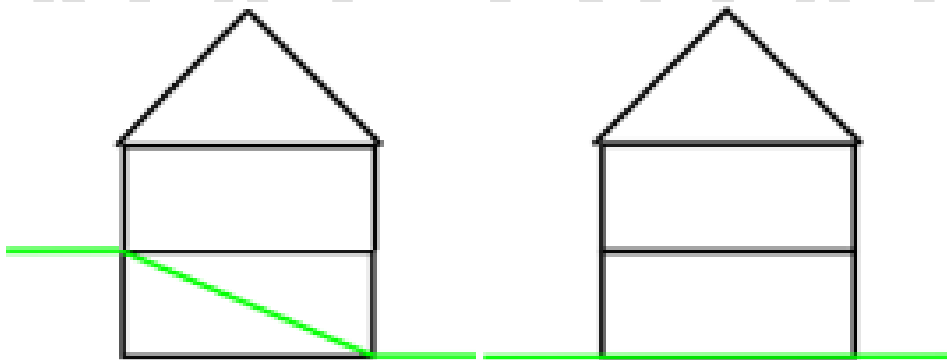
- a. at åben-lav boligbebyggelse alene opføres som 1-plans parcelhuse, så der er visuel sammenhæng med Tvingsbakken.
- b. at grundstørrelser øges til f.eks. min. 1000 m², for at sikre sammenhæng med Tvingsbakken.

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. Helsingør, 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 løgrør, 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, løgrør, 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 materialeoplag 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 Eng sø 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