

Hvidbog

Vurdering af høringssvar til lokalplan 516.12 for Fjernvarmeanlæg på Ridebanevej og Kommuneplantillæg nr. 17 til kommuneplan 2021-33. Byrådet d. 5. september 2023

Forslag til nyt plangrundlag har været fremlagt offentligt i perioden fra den 01.06.2023 til 27.07.2023. Der er modtaget 1 høringssvar i offentlighedsfasen. I det følgende gennemgås det modtagne høringssvar med administrationens vurderinger og anbefalinger. Høringssvaret er medtaget i uddrag.

Oversigt over primære emner i høringssvaret:

- Savner begrundelse for placering på Ridebanevej.
- Skyggepåvirkning.
- Forringelse af herlighedsværdi og økonomisk værdi.

Nr.	Afsender	Resumé af høringssvaret	Administrationens vurdering og anbefaling	Forslag til ændringer i lokalplanen/ Kommuneplantillægget
1	Valdal Advokatfirma for Henrik Ørum, der ejer boligen på naboejendommen Ridebanevej 6B	a) Savner begrundelse for placering Høringssvaret bemærker at opførelsen af de to akkumuleringsstanke vil have betydelig negativ effekt på det miljø, der i dag omgiver og findes på ejendommen, samt at der ikke synes at være saglige hensyn eller andre grunde til netop denne placering. På trods af gældende lokalplans bestemmelser angående områdets anvendelse kan man som ejer ikke forvente, at der opføres to 20 m høje tårne så tæt på en beboelsesejendom.	a) Helsingør Fjernvarme har ansøgt og opnået forsyningspligt til byudviklingsområdet i Troldebakkerne. Gribskov Kommune har som følge deraf pligt til at anvise en grund til etablering af anlægget. Som et led i Folketinget klimaaftale om grøn strøm og varme fra juni 2022 er det et vigtigt samfundsmæssige hensyn, at sikre bedre vilkår for udrulning af forsyning med fjernvarme. Placeringen på Ridebanevej er valgt ud fra en samlet planlægningsmæssig vurdering. Primært er placeringen valgt da tilkobling af forsyning til Troldebakkerne til det eksisterende ledningsnet i Ridebanevej/ Skolegade har den mest optimale placering her, da der er kortest vej til eksisterende net. En alternativ placering kan være fordyrende og medføre omkostninger for etablering, der gør at projektet ikke vil være	a) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplan eller kommuneplantillæg.

			økonomisk rentabelt for Helsingør Fjernvarme at etablere. Området på Ridebanevej er desuden udlagt til offentligt formål og området indeholder i forvejen andre anlæg af teknisk karakter, som bl.a. vandtårn og skydebane. Området indeholder få boliger og er ikke tæt bymæssig struktur. Det vurderes at der ikke er en væsentlig påvirkning af nærområdet i sin helhed, dog kan der være en mindre visuel og skyggemæssig påvirkning for den nærmeste nabo. Se uddybning om skyggepåvirkning nedenfor i afsnit b. Dette er den samlede begrundelse for valget af placeringen på Ridebanevej. Administrationen vurderer at bemærkningen ikke giver anledning til ændring i plandokumenterne.	
		b) Skyggepåvirkning Høringssvaret bemærker at de to 20 m høje tårne vil medføre direkte skyggepåvirkning på ejendommen, som vil udgøre en betydelig forringelse af ejendommens lysindfald. Det bestrides af skyggegenerne vil være 'mindre væsentlige'.	b) Administrationen bemærker at der i den indledende projektdialog er foretaget justeringer i projektet, så det både er reduceret i højden, så tankene har den mindst mulige højde. Der er ligeledes justeret på placeringen af de to akkumuleringsårer, så de er rykket længst muligt mod vest og dermed væk fra nærmeste beboelsesejendom, som er naboen mod øst på Ridebanevej 6B. Som del af projektansøgningen er der udarbejdet et notat med skyggepåvirkning, med både den eksisterende og fremtidige påvirkning. Det er skematisk og viser ikke den skyggepåvirkning der reelt også er i området fra beplantning og høje træer. Notatet viser at der vil være tidspunkter hvor der er skyggepåvirkning, men da anlægget er placeret nordvest for boligen, vil den reelle påvirkning være begrænset.	b) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplan eller kommuneplantillæg.

			Luftfotoet til venstre viser, at den eksisterende beplantning i området ligeledes har en højde der medfører skyggepåvirkning i området. Notat med skyggepåvirkning er vedlagt sagen som selvstændigt bilag. Administrationen vurderer, at der er taget bedst muligt hensyn til eventuel skyggepåvirkning, da højden er reduceret til lavest mulig, der er lavet skrå afskæring i toppen af de to tanke, samt at de er placeret længst mod nordvest. Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplan eller kommuneplantillæg.	
		c) Forringelse af herlighedsværdi og økonomisk værdi Høringssvaret bemærker at projektet vil have afgørende betydning for både herlighedsværdi og økonomisk værdi af Ridebanevej 6B. Det bemærkes at projektet ikke skal tillades og at det vil være i strid med byggelovgivningen.	c) Området er udlagt til offentligt formål og er med den gældende kommuneplanramme fastlagt til at kunne rumme byggeri på 12 m, med tilføjelse om at 'enkelte bygningsdele må være højere under hensyn til bygningernes anvendelse.' Gældende lokalplanen fastsætter at større nybyggeri vil kræve supplerende lokalplanlægning. Boligejendommen har frem til nu været begunstiget ved at kommunen ikke har udnyttet arealet. Dette medfører dog ikke at kommunen ikke kan vælge at udnytte området fremadrettet. Kommuneplantillægget og lokalplanen udarbejdes for at sikre det korrekte plangrundlag for en fremtidig anvendelse. Samlet set vil planloven og byggelovgivningen være overholdt.	c) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplan eller kommuneplantillæg.

			Planklagenævnet har tidligere udtalt følgende om økonomisk tab og erstatning: 'Lokalplanlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering. I helt særlige tilfælde kan en lokalplan dog have karakter af ekspropriation, f.eks. hvis en lokalplanbestemmelse medfører en sådan særligt intens og konkret indskrænkning i rådigheden, at den konkret afskærer grundejeren fra en økonomisk rimelig udnyttelse af sin ejendom. Om den endeligt vedtagne lokalplans bestemmelser er udtryk for et ekspropriativt indgreb, jf. grundlovens § 73, er et spørgsmål, der henhører under domstolene, der også må tage stilling til et eventuelt erstatningskrav.' Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplan eller kommuneplantillæg.	
		d) Udtalelse fra ejendomsmægler bl.a. om ejendommens værdi I høringssvaret er indsat udtalelse fra en ejendomsmægler der bemærker: Det vil medføre en væsentlig værdiforringelse af ejendommen. Det vil have betydelige konsekvenser for dagslyset i boligen, i så høj grad at boligen intet sollys vil få og at hele matriklen vil være mørklagt. Derudover er der stor risiko for forurening og generelle gener i forbindelse med etableringen af anlægget. Det bemærkes at det er usædvanligt at en lokalplan der blot er få år gammel ændres. Det skaber utryghed og	d) Bemærkninger vedrørende værdiforringelse og skyggepåvirkning er kommenteret under pkt. 1c og 1b. Administrationen er ikke enig i anlægget medfører stor risiko for forurening. Tankanlæggene indeholder varmt, rent vand og der er en elkedel i teknikbygningen, samt pumper til forsyne fjernvarmenettet. Der vil i daglig drift blot være tilsyn med almindelig personbil. Der er således ikke tale om et anlæg med høj risiko for forurening. Den gældende lokalplan for området er fra 2001. Gribskov Kommunen foretager med denne planlægningsproces og offentlig høring efter planloven, den inddragende proces der skal til før kommunen som planmyndighed kan vedtage ændring i det gældende plangrundlag.	d) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplan eller kommuneplantillæg.

		usikkerhed, når en lokalplan så nemt kan ændres.	Administrationen bemærker at der i forbindelse med den indledende forhøring på kommuneplantillægget ikke indkom bemærkninger eller høringssvar til projektet. Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplan eller kommuneplantillæg.	
--	--	--	--	--