

Rec.
HUR
Gl. Køge Landevej 3
2500 Valby

januar 2001

Vedr.: Indsigelse til Forslag til regionplan 2001 for Frederiksborg Amt.

Som grundejerforening stødende op til Ny Allerødgård skal vi herved protestere mod, at et område på ca. 12 ha. ved Ny Allerødgård overføres fra landzoneareal til erhvervsformål, jf. regionplanen s. 36.

Det omhandlede område er beliggende på Ny Allerødgårds jorder grænsende op til den fredede Sortemose og er mod syd afgrænset af Sortemosevej. Størstedelen af området ligger tættere på Tokkekøb Hegn/Sortemosen end de 300 meter, der svarer til skovbyggelinien. Desuden er en del af området udlagt til fredskov.

Vores indsigelse skal ses i lyset af de mange gode formål og intentioner, der i øvrigt er angivet i forslaget til regionplan 2001, men som helt er tilsidesat i vurderingen af, om det pågældende område bør ændre status. Vi har taget udgangspunkt i regionplan 1997 og de rammer for arealets og naboarealernes anvendelse, der er fastlagt der. Arealet ved Ny Allerødgård som overføres fra landzone til erhvervsformål er i regionplan 1997 udlagt som

- særligt følsomt landbrugsområde (SFL),
- kildeplads og indvindingopland
- område beskyttet mod vandindvinding og
- skovrejsningsområde.

Derudover er en del af området:

- naturbeskyttelsesområde (§3)
- værdifulde landskaber.

Og endelig grænser området på flere sider umiddelbart op til

- lavbundsarealer
- dyre- og planteliv.

Forslaget til regionplan 2001 for Frederiksborg Amt indeholder en lang række intentioner som vi her vil citere og relatere til virkeligheden for det omhandlede område ved Ny Allerødgård.

De overordnede landsplanmål formuleres i forslaget på s. 6 som balance i bysystemet, tilgængelighed på miljøets præmisser og bevaring af natur- og kulturarv gennem sammenfattende landskabsplanlægning, alle 3 mål som vi meget kan tilslutte os og håber vil blive håndhævet. Der angives yderligere, at målene for bevaring af natur- og kulturarv gennem sammenfattende landskabsplanlægning er formuleret som bl.a.

- Bæredygtigt landbrug og skovbrug
- Indsats for naturgenopretning og biologiske spredningskorridorer
- Bevare kulturspor i landskabet
- Hindre byspredning

Indsatsen for naturgenopretning er et ædelt mål, men det synes for os mere logisk at begynde med at undlade at ødelægge de naturværdier, der allerede findes.

Vi skal yderligere fremhæve særlige temaer fra regionplan 1997:

På side 7: Der lægges op til at begrænse mulighederne for at inddrage nye arealer til byvækst i kommunerne, dels for at spare på natur- og landsbrugsressourcerne, dels for at koncentrere byudviklingen som grundlag for en mere rentabel kollektiv trafikbetjening. Byomdannelse og fortætning af eksisterende byområder skal prioriteres frem for nyudlæg af byarealer, og der skal foretages en reel vurdering af rummeligheden i kommuneplanerne, således at dårligt beliggende arealer udtages og at rammerne for byvækst alene svarer til behovet i planperioden.

Særligt følsomme landbrugsområder

Det anføres i forslaget til regionplan 2001 på s. 80, at landbrugsområder skal forbeholdes landbruget. Netop det stykke jord, som ønskes overført til erhvervsformål er i regionplan 1997 jf. **bilag 1** udlagt som SFL-område, hvilket betyder, at der er etableret tilskudsordninger til at sikre miljøvenlige driftsformer og braklægning. Det kan derfor undre, at et område som man i regionplan 1997 underkaster en sådan opmærksomhed nu blot uden videre kan udlægges til erhverv....

Grundvandsbeskyttelse

Under afsnittet grundvandsbeskyttelse s. 191 anføres, at for at sikre rent drikkevand er der udlagt beskyttelseszoner (kildepladszoner), der i udstrækning er afhængig af grundvandsmagasinet sårbarhed. Kildepladszonerne er de højst prioriterede områder for grundvandsbeskyttelse, og der vil snarest blive foretaget undersøgelse og oprydning af alle forureninger, og der vil i fremtiden ske skærpet tilsyn med forurenende aktiviteter. Der kan ikke gives tilladelse til ændring af arealanvendelsen, med mindre det kan godtgøres, at den nye aktivitet ikke er mere grundvandstruende end den hidtidige anvendelse.

Ny Allerødgårds jord er i regionplan 1997 udlagt til kildepladszone, dvs. højst prioriteret område, sammen med de omliggende områder i Sortemosen og omkring Allerød Sø, jf. **bilag 2**. Det er i begrundelserne under overførslen af området til erhvervsformål anført, at "Området er beliggende i kildepladszonen til Blovstrød Vandværk, og der skal således stilles særlige krav i forbindelse med byggeri på arealerne". Dette synes ikke i overensstemmelse med den overordnede holdning til, at der på disse højst prioriterede områder ikke kan gives tilladelse til ændring af arealanvendelsen med mere grundvandstruende anvendelse end hidtil.

Det er i forslag til regionplan 2001 s. 31 anført, at i den kommunale planlægning skal sikres, at der ikke opstår konflikter mellem erhvervsarealers anvendelse og de stedlige grundvandsinteresser samt trafik, miljø- eller beskyttelsesmæssige konflikter i forhold til den nuværende og planlagte anvendelse af de *tilstødende arealer*. Denne intention ses ikke iagttaget ved ændring af arealernes anvendelse.

Skovrejsning

Hele det udlagte område er i 1997 omfattet af skovrejsning jf. **bilag 3**, uden at der dog i perioden er taget initiativ til beplantning. I regionplanforslaget er der anført om skovrejsning på s. 88 at skovrejsningsområderne udpeget i Regionplan 1997 er *revurderet for at fremme de tre hovedformål*: Natur- landskabs- og kulturværdier, der ikke er forenelige med skov, skal friholdes for skovtilplantning. Det er således vores opfattelse, at revurderingen sker med henblik på visse steder at opgive skovrejsningen til fordel for natur-, landskabs- og kulturværdier, men ikke til fordel for inddragelse af skovrejsningsarealet til erhvervsformål.

Friluftsliv og turisme

I forslaget til regionplanen anføres på s. 62 under friluftsliv og turisme, at disse formål ikke må indgribe i arealer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 eller 4. Set med miljøets briller må en sådan anvendelse dog være mindre belastende end en intensiv erhvervsanvendelse. En del af det udlagte areal er jf. **bilag 4** omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det er derfor uforståeligt, at det kan tillades, at erhvervsformål, der kan huses andre steder i kommunen/amtet indgriber i arealer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Meget værdifulde landskaber

I regionplanforslaget anføres i afsnittet om meget værdifulde landskaber s. 177, at målsætningen er at bevare smukke og karakteristiske landskaber i amtet. Herunder særligt at sikre landskaber, der på grund af deres bynære beliggenhed har særlig betydning for befolkningen og større uforstyrrede landskaber og at sikre befolkningens mulighed for et varieret udbud af landskabelige oplevelser.

Skovenes afgrænsninger, træarter, skovbryn og lysninger, har stor betydning for den landskabelige oplevelse. Omkring skovene er det særligt skovbrynene og samspillet med det åbne landsbrugsland, som skal søges bevaret.

En del af det udlagte areal er jf. **bilag 5** klassificeret som meget værdifuldt landskab, ligesom hele det tilgrænsende område i Sortemosen og ved Allerød Sø, og begge disse områder er tillige fredet. Sortemosens skovareal på 12,9 ha er en del af Tokkekøb Hegn. Ved bebyggelse af tilstødende arealer skal Naturbeskyttelseslovens § 17, der kræver at bebyggelse sker mindst 300 m fra skove, derfor overholdes. Af vedlagte **bilag 6** fremgår det, at en overholdelse af 300 m grænsen afskærer mulighed for at bebygge det areal, der nu overføres fra landzone til erhvervsformål. Endelig kan det undre, at arealet kan overføres til erhvervs-mæssige formål, når der på en del af det udlagte areal hviler fredsskovpligt efter skovlovens § 3.

Regionale kiler

I forslaget anføres under væsentligheden af regionale kiler s. 66 at de regionale kiler i byfingrene sikrer, at de forskellige større byenheder adskilles af grønne landskabsrum med forbindelse til det åbne land imellem byfingrene. Netop det omhandlede areal udgør et sådant grønt landskabsrum.

Lavbundsarealer

De tilstødende arealer i Sortemosen og omkring Allerød Sø er i regionplan 1997 klassificeret som lavbundsarealer jf. **bilag 7**. Lavbundsarealerne anføres at være vigtige elementer i hidtidige miljøforbedrende foranstaltninger i forhold til uhensigtsmæssig næringsstofbelastning af bl.a. vandløb og søer. Det skal bemærkes, at pleje af Sortemosens arealer udelukkende forestås af Frederiksborg Amt.

De hidtidige byggeplaner for Ny Allerødgårds jorder har bl.a. indeholdt omfattende kælderarealer, som det vil være vanskeligt at placere uden forudgående dræning af arealet. Opmærksomheden henledes på, at ændringer i grundvandspejlet vil have effekt på vandstanden i Sortemosen og derfor også vil påvirke dyre- og plantelivet i den fredede mose.

Beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber

I regionplanforslaget fremgår det under beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber s. 144, at der i beskyttelsesområderne ikke må inddrages arealer til byudvikling. Der må normalt ikke opføres nye bygninger og nye anlæg, der ikke er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug

og fiskeri, og at i beskyttelsesområderne må den nuværende tilstand og arealanvendelse kun ændres, hvis det ikke forringer områdernes kvaliteter.

Dyre og planteliv

Under afsnittet om dyre- og planteliv s. 162 anføres, at der for at sikre det vilde plante- og dyreliv i Europa skal etableres et sammenhængende grønt netværk, Natura 2000 nettet, og at i Frederiksborg Amt er et sådant grønt netværk i stort omfang udpeget.

Videre anføres i samme afsnit, at kerneområderne udgøres af større sammenhængende naturområder, der indeholder naturtyper, som er af særlig betydning for plante- og dyrelivet i amtet, og at mange af disse plante- og dyrearter har, for at bestanden kan overleve eller undgå at uddø, behov for større sammenhængende arealer med stabile forhold og ringe menneskelig påvirkning. Disse betingelser er netop til stede i kerneområderne, og det er derfor vigtigt, at de stabile forhold opretholdes, og at kerneområderne ikke bliver reduceret eller *splittet op*.

Nogle kerneområder er udvidet i forhold til regionplan 1997. Det fremgår således, at der lægges stor vægt på disse kerneområder. Sortemosen, som grænser umiddelbart op til det udlagte areal udgør et kerneområde jf. **bilag 8**, og det udlagte areal tjener som forbindelseskorridor mellem Tokkekøb Hegn (som Sortemosen er en del af) og området ved Allerød Sø og Ravnsholt Skov, som i øvrigt også er udlagt som kerneområder. Inddragelse af arealet ved Ny Allerødgård vil derfor medføre en ødelæggende opsplitning af de 2 kerneområder. (Områderne er allerede splittet op af jernbane og Sortemosevejen, men fakta er, at rådyr, ræve og andre dyr i området forcerer disse hindringer uden for dagtimerne. En bebyggelse af arealet ved Ny Allerødgård vil være det sidste ødelæggende element for denne dyrepassage).

Når det i forslaget til regionplan 2001 på s.31 er anført, at der tillige skal tages hensyn til anvendelse af de tilstødende arealer, er det ikke i harmoni at fjerne den naturlige forbindelseskorridor for dyrene i de 2 områder.

Rummelighed /byggebehov

Udlægning af nye arealer til erhverv forudsættes i forslaget kun at ske ud fra en reel vurdering af rummeligheden i kommuneplanerne. På s. 34 er erhvervsrummeligheden på ubebyggede arealer pr. 1.1.1998 opgjort på hhv. industri og kontor. Allerød Kommune har en rummelighed på 288.700 m² til industri og 49.800 m² til kontor, eller i alt 338.500 m². Da Frederiksborg Amt i alt har 3.032.500 m² udgør Allerød Kommunes rummelighed 10% af den samlede rummelighed i amtet. Allerød Kommune er da også placeret som nr. 3 målt på rummelighed i de allerede udlagte arealer.

Det anføres i forslaget til regionplanen, at Amtet antages som helhed at have en rummelighed, der svarer til ca. 23 års byggeri. Rummeligheden varierer dog meget fra kommune til kommune, fra at være helt opbrugt i Skævinge kommune til en stor rummelighed, som f.eks. i Ølstykke, Hillerød, Allerød og Hundested kommuner.

Det er derfor vanskeligt at se, at Allerød kommune har et rummelighedsproblem og dermed behov for udlægning af nye erhvervsarealer.

Amtets samlede rummelighed til kontor- og serviceerhverv overstiger iflg. forslaget amtets byggebehov herfor. Samlet set er der i de gældende kommuneplaner en rummelighed i amtet som helhed, der i teorien dækker mere en planperioden.

Stationsnærhed

I forslaget til regionplan påpeges vigtigheden af stationsnærhed bl.a. på s. 30. Udpegning af arealer til regionale kontor- og øvrige serviceformål kan ske alene ved trafikknudepunkter højst 1 kilometer fra stationen med hovedparten af byggemulighederne inden for en afstand af 500 m. Kommunens rækkefølgeplaner udformes således, at byggeri først finder sted på eksisterende lokalplanlagte arealer til kontorformål m.v. samt på arealer, der ligger højst 500 m fra et trafikknudepunkt og som i en lokalplan overføres til kontorformål m.v. enten ved nyudlæg eller ved arealanvendelsesskift. Byggemulighederne på disse stationsnære arealer skal vurderes af de berørte kommuner i forbindelse med den videre kommuneplanlægning og i forbindelse hermed fastlægges både de stationsnære arealers afgrænsning og de byplanmæssige retningslinier for deres fremtidige anvendelse. Videre anføres det, at nye og eksisterende ikke lokalplanlagte erhvervsarealer, der ikke ligger stationsnært, kun må anvendes til mere beskæftigelsesekstensiv formål som fremstillingsvirksomhed og lager.

Det skal påpeges, at Ny Allerødgårds areal tættest ved stationen ligger ca. 900 m fra stationen. Betingelsen om, at hovedparten af bebyggelsen ligger inden for 500 m fra stationen kan således ikke opfyldes jf. **bilag 9**. Derimod vil en overholdelse af 300 m grænsen til skov medføre, at ingen del af byggeriet ligger inden for 1 km fra stationen.

Det anføres endvidere at med regionplanens overordnede ønske om at styrke udviklingen i de regionale centre, bør der især søges stationsnære lokaliseringmuligheder i Helsingør, Hillerød og Frederikssund f.eks. gennem bysanering eller fortætning. *Disse muligheder* skal i den kommende planperiode belyses som en del af den videre kommuneplanlægning. Tilsvarende bør gælde for de øvrige trafikknudepunkter i Allerød, Birkerød, Farum, Kokkedal St. og Ølstykke. Det anføres altså, at det er de stationsnære lokaliseringmuligheder gennem bysanering eller fortætning, der skal belyses i den kommende periode – også for Allerød. Det nævnes derimod ikke, at der skal søges inddraget nye arealer.

Om overførsel af landzonearealer til erhvervsformål anføres i forslaget s. 36:

Allerød kommune. Område ved Ny Allerødgård på ca. 12 ha.

Miljø- og energiministeren har i brev af 21. december 1999 meddelt, at han ikke kan tilslutte sig, at der arbejdes videre med et regionplantillæg for et erhvervsområde ved Ny Allerødgård, idet områdets fremtidige anvendelse og funktion bør vurderes i forbindelse med den helhedsbetragtning, der er en væsentlig del af den samlede regionplanrevision for Hillerødfingeren. Miljø- og energiministeren har således allerede for 1 år siden meddelt, at ændringen i givet fald skal ske ud fra en *helhedsbetragtning*.

Iflg. HSK's opgørelse er der ingen ubebygget stationsnær rummelighed til kontor- og serviceformål tilbage i Allerød. Det skal hertil bemærkes, at det vel ikke er en naturlov, at Allerød skal yderligere udbygges med kontorarealer udover den rummelighed på ca. 22.000 m², der også er anført. Kommunen huser allerede flere større IT-virksomheder. Det ville være i tråd med intentionerne i forslaget til regionplanen i øvrigt, at den yderligere udbygning skete nordligere i amtet. Og hvis den skulle ske i eller nær Allerød kommune, ville det være oplagt, at man benyttede de arealer, som det i planen anføres skal reserveres i tilknytning til en ny station mellem Allerød og Hillerød, hvor det forudsættes at der reserveres områder til byudviklingsformål, herunder erhvervsbyggeri.

Det anføres videre i forslaget, at området udlægges til erhvervsbyggeri til kontor- og servicemål men *pga. områdets sårbarhed* fastsættes arealets byggerummelighed til max. 30.000 m². Det erken-

des altså, at området er sårbart, men det ønskes åbenbart ikke skånet på bekostning af byggemulighederne.

Konklusion

Det må konkluderes, at arealet ved Ny Allerødgårds jorder er uegnet til at overføre fra landzoneareal til erhvervsformål.

Når der tages udgangspunkt i regionplan 1997, fremgår det tydeligt, at beskyttelse af naturen er et af planens hovedformål.

Arealet ved Ny Allerødgård er i samme plan udlagt som særligt følsomt landbrugsområde, hvilket har til formål at en mere miljøvenlig jordbrugsdrift får størst værdi for grundvandet. Arealet er tillige udlagt til kildeplads, fordi hele arealet udgør kildepladszone til Blovstrød Vandværk. Kildepladszonerne er de højst prioriterede områder for grundvandsbeskyttelse.

Derudover er arealet udlagt til skovrejsningsområde. Når man læser regionplanen er det indtrykket, at der ses seriøst på disse skovrejsningsområder, og at der skal naturbegrundelser til for at ændre denne status. Det kan derfor undre, at skovrejsningsbeslutningen kan tilsidesættes for ønsket om at udlægge arealet til erhverv.

Stort set hele arealet ligger inden for 300 m grænsen til skovområde, som anført i naturbeskyttelseslovens § 17, og vil således i realiteten ikke kunne bebygges. Dele af arealet er tillige udlagt som fredsskov, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 samt udlagt som meget værdifuldt landskab.

Endelig grænser arealet direkte op til på den ene side Sortemosen og på den anden side området ved Allerød Sø. Begge disse områder er fredet og er i regionplan 1997 lavbundsarealer og udlagt til kerneområde for dyre- og planteliv. Kerneområderne er udpeget for at beskytte eksisterende naturområder og indgår i det grønne netværk Natura 2000. Lavbundsarealerne er udpeget som vigtige elementer i hidtidige miljøforbedrende foranstaltninger.

Det er obscult, at alle disse beskyttelsesværdige forhold tilsidesættes af et ønske om at placere erhvervsbyggeri i naturskønne områder.

Det forekommer urimeligt, at der ikke tages behørig hensyn til alle disse beslutninger, der er truffet i 1997 og de faktiske forhold i området, når der blot 4 år senere skal findes nye erhvervsarealer, særligt under hensyn til, at der ikke er et objektivt behov for arealerne set ud fra amtets samlede behov, og at der i øvrigt er tilstrækkeligt med udlagte erhvervsarealer i Allerød kommune, blot opfylder de ikke det konkrete men ikke definerede behov, Allerød kommune åbenbart har.

Da det fremsatte forslag således strider mod natur- og miljøhensyn, mod naturbeskyttelsesloven og lov om fredning, mod regionplan 1997 og mod intentionerne i forslaget til regionplan 2001, og da arealet ikke overholder betingelserne for at udlægges til erhvervsareal, herunder stationsnærhed, og fordi det i øvrigt ikke anses godtgjort at der er et faktisk behov for erhvervsarealerne, foreslås det, at arealerne fastholdes i landzone med fortsat skovrejsningsplan og beskyttelse af de allerede eksisterende naturværdier.

Kopi af nærværende indsigelse er fremsendt til Miljø- og Energiministeriet samt Skov- og Naturstyrelsen til orientering.

Med venlig hilsen

Sortemose Skov Grundejerforening
p.b.v.

Bent Andersen

Marianne Due