

Fakta og afklaring vedr. område 12S1, Nødebo

Udarbejdet af grundejerforeninger, vejlaug og lokalråd, november 2012

Hvorfor en overførsel af 12S1 til helårsstatus er nødvendig og fornuftig

- Området ligger som en enklave i et byzoneområde, er definitivt bynært og er så integreret i den omkringliggende by, at man på grænsevejene finder både sommerhuse og helårshuse, som man i øvrigt ikke kan skelne fra hinanden.
- Område 12S1 udgør 17% af Nødebos husstande. Områdets beboere er fuldt integreret i Nødebos daglige liv og beboerne har børn i daginstitutioner og skoler, samt deltager i Nødebos kultur-, idræts- og foreningsliv.
- Den klare majoritet af beboerne er helårsbeboere, heraf mange med forskellige former for dispensationer.
- Cirka 50% af områdets beboere er børnefamilier med børn i Nødebos skoler, institutioner og sportsklubber.
- En manglende overførsel til byzone vil i henhold til ovenstående punkter betyde massiv udflytning og dermed en stor omvæltning for området og for byen. Det er en *manglende* overførsel, der vil ændre området -ikke omvendt.
- Områdets fremtidige status har en væsentlig indflydelse på driften af Nødebos lokale kultur-, erhvervs- og foreningsliv og er derfor afgørende for en fremadrettet bæredygtig udvikling af bysamfundet i Nødebo.
- Området er i dag uinteressant som ferieområde. Det bærer ikke præg af rekreativt område, husene ligner byens øvrige huse, der er asfalterede veje og vejbelysning.
- Området er infrastrukturelt integreret i den øvrige by, blandt andet er der nykloakeret (2010) med tilslutning til resten af Nødebos eksisterende kloaknet. Vejlyset tænder med byens øvrige vejlys, der er frie kørselsmæssige forbindelser uden overgange osv.
- I 2005 blev halvdelen af Nødebos gamle sommerhusområde overført til byzone. Område 12S1's overførsel til byzone er en helt naturlig færdiggørelse af denne byudvikling, men overførslen er blevet automatisk bremsat af en overordnet statslig holdning til sommerhuse, som fremsat i 2007.
- Hillerød Byråd har gennem kommunalplan-hvidbøger fra 2001 og 2005 *formelt og officielt* tilkendegivet, at området skulle overføres til byzone. I forventningen om dette, er nye beboere flyttet til, mange beboere har bygget til, lavet veje, belysning og overholder nu bygningsreglementet for helårshuse osv. Området er derfor i dag de facto helårsbeboet og er en integreret del af Nødebo by – både fysisk og infrastrukturelt.

Differentiering fra andre sommerhusområder

Område 12S1 i Nødebo adskiller sig fra resten af Hovedstadsområdet og Nordsjællands sommerhusområder i beliggenhed, anvendelse og integration med byzonen omkring sig. Naturstyrelsen har dokumenteret en lang række af disse forskelle i rapporten "Registrering og vurdering af indenlandske sommerhusområder i Hovedstadsområdet / august 2011", s. 58:¹

- Afstand til nærmeste byzone: 0 m.
(12S1 ligger som *det eneste* område decideret bynært og afrunder eksisterende bysamfund. Halvdelen af området blev i 2005 overført til byzone. Den overførte del var omfattet af samme byplanvedtægt, som gælder nu for 12S1 (#41 fra 1977).)

¹ http://www2.nst.dk/Download/Udgivelser/Indenlandske_sommerhusomraader_Hovedstad.pdf

- Antal huse: 117
- Antal /størrelse (< 60m², 60 til 100m², > 100m²): 0 / 0 / 117)
(Typisk størrelse: 120 -180m².)
- Afstand til nærmeste offentlige transport: 550 m.
- Afstand til nærmeste indkøb: 500 m.
- Særlige fredningsmæssige bestemmelser: Nej
(Ligger IKKE inden for eller op til fredninger, naturbeskyttelsesområder, naturkerne-områder eller biologisk- eller geologiske kerneområder. Ligger dog, som utallige andre byzoneområder op til habitatområder, men dette er ikke problematisk (se nedenfor).)

Specielt omkring præcedens for andre områder i tilfælde af overførsel

En overførsel af området til byzone kan ske *uden præcedens* for andre områder, fordi område 12S1 som det *eneste* indenlandske sommerhusområde bærer de fornødne karakteristika for at kunne overføres uden en lovændring, jævnfør Planloven af 2009 og desuden i overensstemmelse med Fingerplan 2007 samt Statslige interesser i kommuneplanlægningen – 2009.

- [CITAT Fingerplan 2007, s.43] Specielt omkring Hillerød fingeren: Fingerplan 2007 giver kommunerne i denne ydre byfinger mulighed for i den kommunale planlægning at (...) udlægge ny byzone.
- [CITAT Planloven (2009)]
§5b For planlægningen *i kystnærhedszonen* gælder,
3) at (...) eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.
Fastholdelse af sommerhuse er altså ifølge Planloven fra 2009 sigtet mod kystnære områder. Område 12S1 ligger ikke i kystnærhedszonen.
- § 5 j. Kommuneplanlægningen i hovedstadsområdet skal sikre, at
4) byudvikling i det øvrige hovedstadsområde er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller *som afrunding* af andre bysamfund.
Område 12S1 er *det eneste* ikke-kystnære område, der ligger som afrunding til eksisterende bysamfund.
- §11b. Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til
11) overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområder.
- [CITAT Statslige interesser i kommuneplanlægningen - 2009]
Det anbefales, at en kommune (...) retter henvendelse til miljøcenteret eller pågældende sektormyndighed (...) Det vil muliggøre en dialog om lokale løsningsmuligheder, der tager hensyn til lokale ønsker.

Område 12S1 kan altså overføres inden for gældende lovgivning, under hensyntagen til statslige interesser og overordnede mål, og uden at danne præcedens for ét eneste af de øvrige sommerhusområder.

Specielt omkring naturen i nærheden

EU's Natura 2000-direktiver (Fuglebeskyttelses- og Habitatdirektiverne) forpligter Danmark til at gøre den nødvendige indsats for at sikre eller genoprette en række sjældne, truede eller karakteristiske naturtyper og arter.

Område 12S1 grænser lige op til Natura 2000. En tilbageførsel i praksis af 12S1 til sommerhusområde vil være af mere belastende karakter for Natura 2000 end ved at beholde

området som helårsbeboet (som nu). Hvem er bedre til at passe på nærmiljøet end de faste beboere gennem 50 år? Næppe en udskiftelig turistmasse i hvert fald.

Område 12S1 adskiller sig ingenlunde fra resten af bebyggelserne omkring Natura 2000. Hele Nødebo (også al byzonen) grænser direkte op til Natura 2000, og det gør også mange andre beboede områder, herunder – og i endnu højere grad, med flere huse – Hillerød Vest, Fredensborg, Sørup, Esbønderup og mange, mange flere. Det virker urimeligt, at netop det lille område 12S1 skal sær-diskrimineres i forhold til at kunne opretholde en helårsstatus i forhold til den øvrige helårsbebyggelse langs, samt inde i, Natura 2000.

Specielt omkring lavbundsområder og risiko for oversvømmelser

Diskussionen omkring dræning af området og risiko for oversvømmelse er flere gange blevet frembragt. Det er vigtigt at slå fast, at områdets zonestatus intet har med denne diskussion at gøre, og at området i øvrigt er blandt landets bedst stillede i forhold til forebyggelse mod risikoen for oversvømmelse.

Område 12S1 har et yderst velfungerende system til afledning af regnvand, muliggjort af nærheden til Esrum sø. Området er allerede fuldt drænet og afvandes gennem et net af grøfter til en central hovedkanal, hvorfra vandet afledes til søen. Vedligeholdelse af drænsystemet varetages af et landvindingslaug, og det er altid muligt at aflede vand, idet søens flodemål (vandstands niveau) er lovbestemt og styres via et stigebræt i søens nordende.

Indenfor de sidste 50 år er det kun på et enkelt tidspunkt - i februar 2007 - forekommet, at vandstanden i Esrum Sø har været så høj, at der ved stærk blæst fra nord på enkelte steder kunne skulpe søvand ind over søbredden ved Pramvejen. Vandstanden i søen var på daværende tidspunkt langt over det nævnte flodemål grundet en dengang mangelfuld regulering af søens afløb gennem Esrum Å. Frederiksborg Skovdistrikt tog dog omgående de nødvendige forholdsregler for at sikre fastholdelse af vandstanden inden for de foreskrevne grænser. Efterfølgende er ekstreme nedbørsmængder forekommet flere gange, eksempelvis ved et meget kraftigt regnvejr med nedbørsmængder svarende til situationen i 2007, uden at vandstanden i søen er steget mere end 5,5 (fem komma fem) cm i forhold til normalt flodemål, som er væsentligt lavere end laveste terrænkote i 12S1. Risikoen for oversvømmelse af område 12S1 er således i dag noget nær ikke-eksisterende. Område 12S1 er ikke et lavbundsområde, og har ej heller karakteristika som et lavbundsområde. Dette forhold nævnes, idet Naturstyrelsens rapport "Registrering og vurdering af indenlandske sommerhusområder i Hovedstadsområdet 7 august 2011" *fejlagtigt* fremsætter påstand om, at 12S1 er et lavbundsområde.

Dette arbejder beboerne for

- Statsligt tilsagn om, at Hillerød Kommune ikke under gældende lovgivning er forhindret i at lade vores område overgå til byzone som del af en lokal byplanlægning. (Herunder vil det være naturligt at fastslå, at områdets særegne, byafvendte karakter ifølge gældende lovgivning forhindrer præcedens for overførsel af andre sommerhusområder.)
- At vores kommune kan forestå den fornødne planlægning i forbindelse med Kommuneplan 2013, så en faktisk overførsel kan ske i en efterfølgende lokalplan.