



## Notat

Plan og Byg  
Malene Faber-Rod  
Munch/Mafm  
Sagsnr. 20/11084  
11. januar 2021

### Tilladelse til udstykning – Guldborgvej 2, 3450 Allerød

Der har været foretaget naboorientering efter planlovens § 20 den 14. december 2020 til den 5. januar 2021.

Naboorienteringen har været sendt ud til følgende adresser:

Guldborgvej: GV  
1,3,4 og kopi til ansøger i nummer 2.

Filippavej: FV  
4 og 5  
Cortlandvej: CV  
1

Grundejerforeningen Frugthaven. GF F

LFAK

Museum Nordsjælland

**Resultat af høring:** 7 indsigelser + 1 kommentar til indsigelser fra ansøger.

Fremgår i sin helhed af bilag 2 "Høringssvar Guldborgvej 2 – samlet indsigelser"

Der er modtaget høringssvar fra Filippavej 4, 5, Guldborgvej 1, 3, 4, Grundejerforeningen Frugthaven, Museum Nordsjælland og LFAK  
Udtalelse til indsigelserne fra ansøger - Partshøring

#### Høringsnotat:

Høringssvar der indeholder det aktuelle tema.	Tema	Ansøger kommenterer	Forvaltningens svar
3, 4, 5, 6, 7, 8	A. Trafik, bør tages højde	Ad A. Der vil blive etableret en 10x12 meter parkering og vendeplads på den	Ad A. Planerne for udstykning og udbygning tager højde for de trafikale

	for mertrafik, parkering og vendeplads – blind vej	oprindelige ejendom til fælles brug for den eksisterende og den nye ejendom, så der vil ikke blive problemer med at komme sikkert til og fra den nye ejendom.	udfordringer ved at etablere parkering og vendeplads med god plads til at manøvrere. De øvrige stikveje ender på lignende vis. De øvrige stikveje er med udkørsler til begge sider og ikke kun fra venstre. Det er forvaltningens vurderes, at der kan skabes gode trafikale løsninger uden, så det ikke vil give trafikale problemer.
4, 5, 6, 7	B. Indbliksgener/skyggepåvirkning/mistet udsigt	Ad B. Den nye bebyggelse vil overholde bygningsreglementet bestemmelser og vil naturligt blive placeret så langt mod nord, som det er muligt for at give mest muligt lys i haven og på en evt. terrasse. Det vil sige, at det vil være længst væk fra nummer tre.	Ad B. Ved nybyg tages der altid højde for <b>indblik- og skyggegener</b> . Ansøger har oplyst, at der skal bygges et helt almindeligt parcelhus i henhold til lokalplanens bestemmelser. <b>Mistet udsigt</b> er ikke en beskyttet rettighed. I forbindelse med en byggesag vil mistet udsigt efter omstændighederne kunne give vedkommende partsstatus. Hvis man vil sikre sig imod byggeri foran sin ejendom, skal man være ejer af de pågældende matrikler, så man selv kan sikre, at der ikke bygges på dem. Fysisk planlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering og har et bredere formål i sigte, som fx kommunale, samfundsmæssige mere langsigtede interesser, end den private grundejers. Det er bl.a. en af grundene til, at der høres i forbindelse ændringer og at der er en omfattende offentlighedsproces lagt ind i lokalplan- og kommuneplanprocesserne.
4, 6, 7,	C. Fald i ejendomsværdi	Ad C se nedenfor	Ad C. Der er en del af temaerne i indsigelserne, som ikke ligger inden for planlovens område og derfor ikke har betydning for den kommunale myndighedsbehandling af sagen. Kommunen er ikke bekendt med fra tidligere, at opførelse af én ekstra parcel og sædvanligt byggeri, i henhold til områdets karakter og lokalplanbestemmelser, skulle medføre værditab for de omkringliggende matrikler.
2, 5, 6, 9	D. Tab af historisk værdi	Ad D. Der er ikke tale om tab af historisk værdi. Både LAFAK og Museum Nordsjælland har udtalt, at der ikke er noget til hindring for, at der kan ske nævnte udstykning.	Ad D. Den oprindelige bygning bliver liggende og vil således fortsat "fortælle historien om den gamle plantage" og vil ikke blive ændret. Haven er en fin stor have, men har ikke i sig selv en særlig karakterskabende værdi, som den er placeret. Den opleves som en stor grund fra området. Når man går forbi uden om er det en hjørnegrund, så det er svært at vurdere, hvor stor

			<p>den er. Det er ikke umiddelbart noget, der har betydning for andre end ejeren selv, som har glæde af en stor have. Den oprindelige bebyggelse vil forblive på ejendommen. Historien for området vil således fortsat være at fortælle og er ikke knyttet til størrelsen på grunden, som allerede er reduceret i forhold til den oprindelige størrelse. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke vil gå kulturhistoriske værdier tabt ved udstykningen. Dette bekræftes i høringssvar fra Lokalhistorisk arkiv LAFAK og Museum Nordsjælland, som heller ikke mener, at der vil gå kulturhistoriske værdier tabt.</p>
3,	E. Indsiger er blevet lovet af kommunen, at der aldrig vil blive givet tilladelse til udstykning af ejendommen	Ad C-E. I indsigelserne er der en modstand imod nyt og ændringer og ikke saglige argumenter i forhold til om grunden kan udstykkes eller ikke.	<p>Ad E. Det kan ikke uden videre sikres ud i fremtiden, at en grund ikke vil blive udviklet/ bebygget/ udstykket eller at en vejadgang kan ændres. Det kræver en fredning, en bevaring gennem en lokalplanbestemmelse, hvor ejendommen er bevaret i formålsbestemmelsen fx med præcisering i de enkelte underbestemmelser. Det er ikke tilfældet for denne ejendom. Det står enhver frit for, at ansøge om tilladelser i henhold til gældende regler og dispensationer fra lokalplaner eller at anmode om, at der udarbejdes nye lokalplaner. -Også igen, når der kommer en ny Byrådsperiode, politik på området, praksis ændrer sig eller lignende. Fysisk planlægning er dynamisk og der er indlagt et vist råderum i lokalplaner i form af fortolkningsmuligheder. Fortolkning sker bl.a. på baggrund af praksis på området, vedtagne politik på området og visionen for det siddende Byråd og gældende regler.</p> <p>Det er nødvendigt med denne fleksibilitet, for at undgå at skulle ændre plangrundlaget (vedtage nye lokalplaner) hver gang, der sker udvikling eller ændret fokus på forskellige områder eller opstår nye ønsker for udviklingen i områder.</p>
3, 4, 5, 6, 8,	F. Tidligere meddelt afslag – erstatningsansvar til tidligere ansøgere.		<p>Ad F. At der tidligere er ansøgt og meddelt afslag til udstykning og nedrivning og udstykning og bevaring af oprindelig bolig medfører ikke, at man ikke kan søge igen på et senere tidspunkt, når der kommer en øget efterspørgsel efter boliger eller lignende ændrede kommunale og/eller</p>

			<p>nationale interesser. En senere meddelt tilladelse vil ikke medføre erstatning til tidligere ansøgere, som mange år tidligere har fået afslag. Ansøgninger vurderes ud fra de prioriteringer, der er på tidspunktet for ansøgningen og afgørelsen træffes ud fra gældende regler og praksis på det pågældende tidspunkt.</p>
--	--	--	---