

Subject: Rørtang Byggeriet

From: Husam dakwar <wdakwar@hotmail.com>

Date: 20-01-2018 17:36

To: "borgmester@helsingor.dk" <borgmester@helsingor.dk>, "mha11@helsingor.dk" <mha11@helsingor.dk>, "bsv11@helsingor.dk" <bsv11@helsingor.dk>, "cch11@helsingor.dk" <cch11@helsingor.dk>, "dno11@helsingor.dk" <dno11@helsingor.dk>, "gko11@helsingor.dk" <gko11@helsingor.dk>, "lli11@helsingor.dk" <lli11@helsingor.dk>, "ppo11@helsingor.dk" <ppo11@helsingor.dk>, "sdr11@helsingor.dk" <sdr11@helsingor.dk>, "cdo11@helsingor.dk" <cdo11@helsingor.dk>, "jky11@helsingor.dk" <jky11@helsingor.dk>, "jbe11@helsingor.dk" <jbe11@helsingor.dk>, "kko11@helsingor.dk" <kko11@helsingor.dk>, "lla11@helsingor.dk" <lla11@helsingor.dk>, "mna11@helsingor.dk" <mna11@helsingor.dk>, "mla11@helsingor.dk" <mla11@helsingor.dk>, "mma11@helsingor.dk" <mma11@helsingor.dk>, "per11@helsingor.dk" <per11@helsingor.dk>, "bbd11@helsingor.dk" <bbd11@helsingor.dk>, "jrc11@helsingor.dk" <jrc11@helsingor.dk>, "iki11@helsingor.dk" <iki11@helsingor.dk>, "mje11@helsingor.dk" <mje11@helsingor.dk>, "abm11@helsingor.dk" <abm11@helsingor.dk>, "hgl11@helsingor.dk" <hgl11@helsingor.dk>, "j.munch@hdnet.dk" <j.munch@hdnet.dk>

Til Byrådets medlemmer i Helsingør Kommune

Til orientering vedhæfter vi det brev vi tidligere sendte til Christian Holm Donatzky og udvalget inden deres møde d. 16 januar. Vi er meget glade for at formanden og et par af udvalgets medlemmer tog sig tid til at besigtige grunden inden mødet.

Vi beklager at vi finder det nødvendigt at sende vedlagte dokumenter, men den givende tidsplan har været meget stram.

Vi har gennemgået lokalplan forslaget meget grundigt og har fundet en række fejl og unøjagtigheder i det foreliggende lokalplanforslag jævnfør bilag 1 + 2 + 3.

Det bør efter vores opfattelse føre til, at økonomiudvalget sender forslaget tilbage til BPM udvalget med henblik på de nødvendige rettelser og korrektioner. Vi har samtidig bedt Center for BLV forvaltningen om at oplyse de glædende regler i Helsingør kommune for trempel byggeri, herunder hvorledes arealberegningen foretages på overetagen.

Vi ser frem til et svar på vore spørgsmål.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Borupgård Vest v/ Husam Dakwar
Grundejerforeningen Skibsegen v/ Annette Kabell Jensen
En gruppe borgere i Rørtang v/ Søren Jensen

— Attachments: —

Bilag 1..pdf	126 kB
Bilag 2.pdf	184 kB
Bilag 3.pdf	439 kB
Brev til Christian Donatzky.pdf	172 kB

Bilag 1.

Sådan føler vi, at alle bliver ført bag lyset.

Forslaget til ny Lokalplan 1.109 siger:

§ 6.5 Ny bebyggelse må opføres i én etage med en udnyttet tagetage.

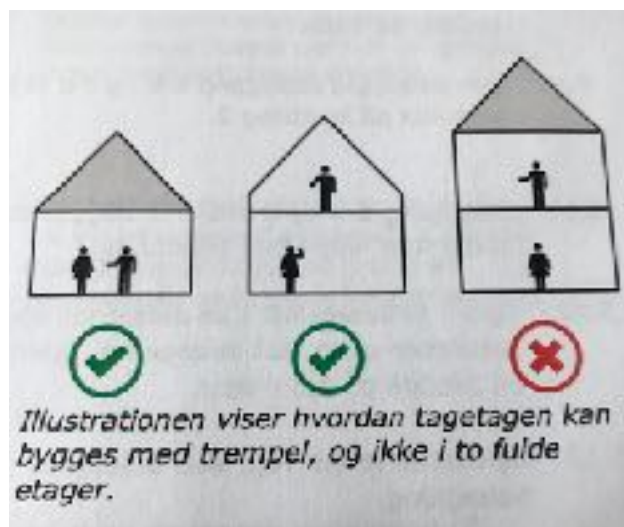
§ 6.6 Ny bebyggelse må opføres med **en højde på op til 8,5 meter (tagryg)** over eksisterende terræn.

Således må ingen bygningsdele bortset fra skorsten og lignende have en større højde end 8,5 meter målt fra naturligt terræn.

§ 6.7 Ny bebyggelse må opføres med en **facadehøjde på 5,5 meter over terræn.**

§ 6.8 Første sal på ny bebyggelse kan kun udføres som tagkonstruktion

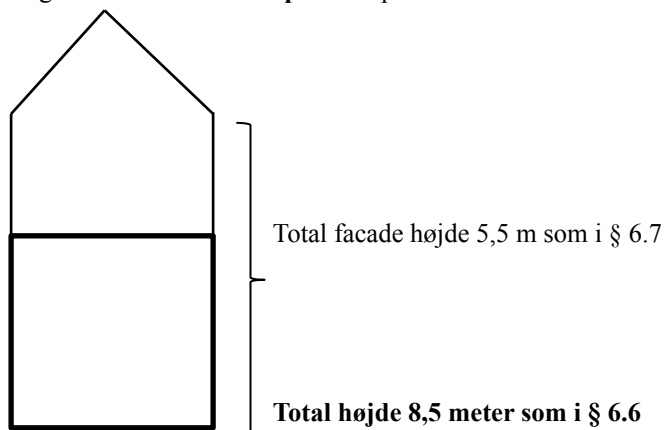
illustration **som er vildledende** er taget fra lokalplanen og viser hvordan tagetagen kan **bygges med trempel**, og ikke i to fulde etager.



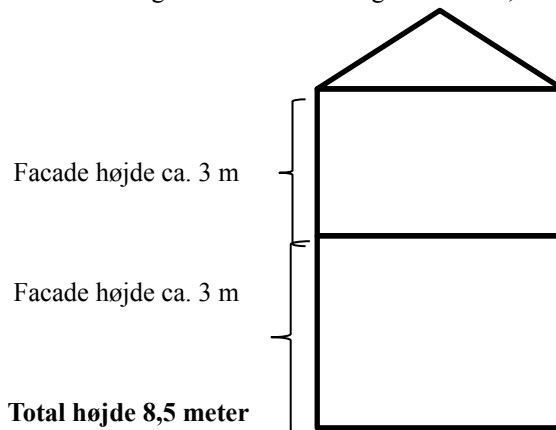
Vores kommentar til bilag 1:

Om man kalder det en 1 1/2 plan med trempel eller 2 etager er resultatet for os det samme, husene bliver for høje i forhold til de tilstødende grundejerforeninger.

Tagkonstruktion m. trempel i 1½-plans hus ca. 3 m



Tagkonstruktion i 2 etages hus ca. 2,5 m



Hvis man anvender lokalplanens forslag, vil bygningerne blive totalt 8,5 meter. Derfor er lokalplanens midterste illustration total misvisende i forhold til lokalplanens højdeangivelser.

Vi føler os således snydt, at man foregiver at lokalplanen foreslår 1½-plans huse, men i virkeligheden er det 2-plans huse. Derfor mener vi, at forslaget skal tilbage til BPM-udvalget for korrektion og redegørelse for kommunens regler for trempelhøjde, da denne ikke er hverken angivet eller præciseret i forslaget.

Vores kommentar til Bilag 2.

Ved **markering 1** er det opmålte dige (rød stiplede linje) den lapper mindst 2 m ud over Skibsegens sti. Lokalplanens plantegning (se bilag 2, 3 samt lokalplanen) har ikke taget højde for at hus nummer 19's matrikel går ud over bufferzonen. Ved hus 16, 18 og 20, er bufferzonen

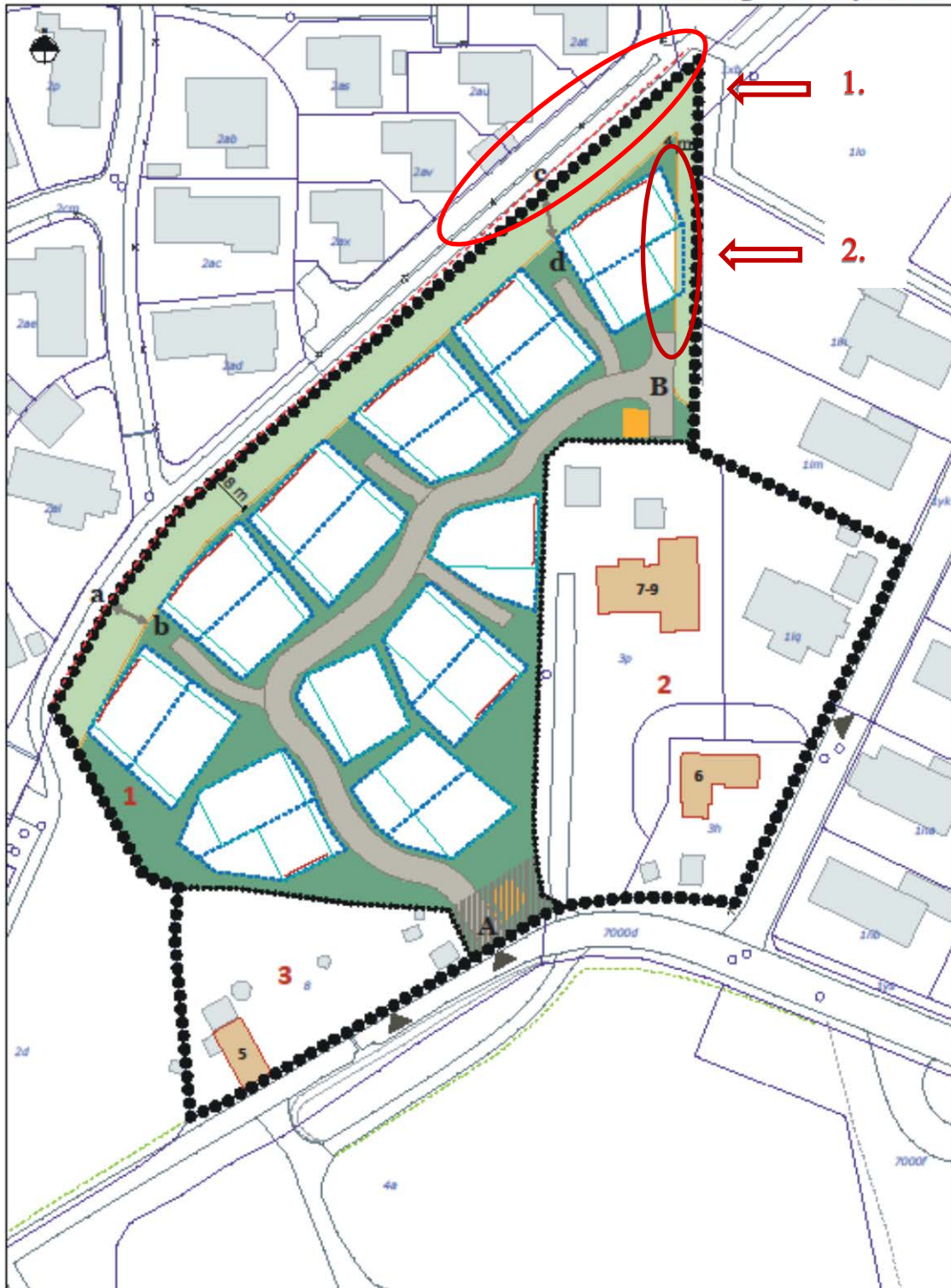
ikke udregnet ud fra skel, men et stykke inde fra Skibsegen matrikel, hvilket er en klar fejl i lokalplanen.

Ved markering 2. går matriklerne ind over den 4 m bufferzone (grøn prik markering svarende til hus nummer 19) jf. § 8.2.

Det er vores klare opfattelse at der ikke er plads til hele den foreslåede bebyggelse uden at overskride bufferzonerne. Det er vildledende at politikerne bliver forelagt en skitse, som ikke kan gennemføres uden at bygherrer overskider bufferzonerne. Vi mener at bygherre må fremlægge en ny projektskitse der respekterer zonerne. Det er bedre at forbygge, end senere at kræve nedrivning.

Bilag 2.

Kortbilag 2 Lokalplankort



Lokalplankort
Lokalplan 1.109
Boliger ved Rørtangvej i Snekkersten
Forslag af den 16. januar 2018

0 10m 20m 30m 40m 50m Mål 1:1.000 (A4)



SNIT GENNEM OMRÅDET OG PROJEKTFORSLAG

Placering af snit A-A, B-B og C-C. Planen er udarbejdet af Spacefab arkitekter.

