

Til Helsingør Byråd

Grundejerforeningen Skibsegen, Grundejerforeningen Borupgård Vest og medunderskrevne beboere på Rørtangvej anmoder hermed Byrådet om at ændre Kommuneplanen for område 1.B.90 Rørtangvej.

**Nuværende ordlyd:**

Rammenummer	1.B.90
Rammenavn	Rørtangvej
Områdetype	Helårsbolig
Bebyggelsesprocent	25
Max etager	2
Max højde	

Særlige bestemmelser:

- a. Der må maksimalt etableres 16 boliger.
- b. Et bælte på 15 m langs det nordvestlige skel skal friholdes for bebyggelse.
- c. Den skærmende beplantning i det nordvestlige skel skal fastholdes.
- d. Ny bebyggelse skal indpasses i landskabet.
- e. Vejadgang skal være fra Rørtangvej.
- f. Området skal overføres til byzone.

**Ønskes ændret til følgende:**

Rammenummer	1.B.90
Rammenavn	Rørtangvej
Områdetype	Helårsbolig
Bebyggelsesprocent	25
Max etager	1
Max højde	5 meter

Særlige bestemmelser:

- a. Der må maksimalt etableres 16 boliger.
- b. Ny bebyggelse skal indpasses i landskabet og skal udgøre en arkitektonisk helhed med nabobebyggelsen Skibsegen med hensyn til taghældning og tagfarve (lokalplan 1.88).
- c. De fredede diger i det nordvestlige og det nordøstlige skel skal bevares, og afstanden fra bebyggelsen til digerne skal være i overensstemmelse med lovgivningen.
- d. Den skærmende beplantning i det nordvestlige skel skal fastholdes (retableres), og der skal etableres skærmende beplantning mod øvrige skel.
- e. Vejadgang skal være fra Rørtangvej.
- f. Området skal overføres til byzone.

## **Begrundelse for ansøgningen om ændring af Kommuneplanen.**

Kommuneplanens område 1.B.90 ligger mellem de to etplans boligområder Skibsegen (84 boliger) og Borupgård Vest (187 boliger). Området grænser endvidere op til den gamle Rørtang landsby.

Områdets terræn er højtbeliggende i forhold til boligerne i Skibsegen. Naboejendommene på Skibsegens side af skellet vil komme til at ligge meget lavt i forhold til et byggeri på området (Rørtangvej 2 C.) Denne ulempe for naboejendommene vil blive væsentligt forstærket, jo højere der bygges og jo tættere byggeriet bliver placeret på skel. Der vil opstå væsentlige ulemper i form både af skyggevirkning og af indblik, såfremt der ikke tages passende forholdsregler ved placering og udformning af nybyggeri på området. Derfor bør et kommende byggeri på området opføres i 1 plan. Samtidig bør områdets særlige værdi i form af de 2 gamle fredede diger mod nordøst og nordvest bevares, og afstanden til fremtidig bebyggelse skal være ifølge lovgivningen.

Skibsegen er en meget vellykket bebyggelse, der med sit ensartede præg og røde teglhængte tage med moderat tagrejsning følger sig smukt ind i det omliggende landskab. Set fra de omliggende fredede områder danner Skibsegens huse en harmonisk overgang mellem by og land. Selvom Kommuneplanen tillod byggeri i 2 etager på Skibsegen valgtes en tæt lav bebyggelse i kun 1 plan, hvorved også indbliksgener kunne undgås trods bebyggelsens tæthed. Samtidig undgik man en voldsom påvirkning af det unikke, attraktive og sårbare landsbymiljø omkring Rørtang landsby og de tilgrænsende fredede naturområder.

Det vil derfor være oplagt i Kommuneplanen at videreføre de intentioner, der har bevist sit værd på Skibsegen. Byggeri på området bør derfor udformes således, at det sammen med byggeriet på Skibsegen placerer sig i området som en arkitektonisk sammenhængende helhed og som æstetisk følger sig harmonisk ind i miljøet i Rørtang landsby.

Det ville i høj grad skæmme og dominere det lokale miljø i Rørtang landsby at placere et stort antal punkthuse i 1½ eller 2 etager på det relativt lille område (ca. 10.000 m<sup>2</sup>). Byggeriet ville på en provokerende måde afvige fra hele det omgivende område med tæt lav villabebyggelse på Skibsegen og i Borupgård Vest og Hasselhøj-kvarteret. Iagttaget fra det fredede naturområde ville et sådant byggeri virke dominerende og forstyrrende for den nuværende harmoni og æstetiske balance i lokalområdet.

På denne baggrund vil det være oplagt, at nybyggeri på det pågældende område underlægges den samme planmæssige udformning som byggeriet på Skibsegen, for at sikre, at hele området – Skibsegen inkl. område 1.B.90 Rørtangvej - kommer til at fremstå som en harmonisk og æstetisk vellykket helhed.

De underskrevne foreninger og enkeltpersoner henleder Byrådets opmærksomhed på, at mindst 700 borgere er alvorligt bekymrede for fremtiden og konsekvenserne for et af Helsingør Kommunes meget attraktive landsbymiljøer og naturområder. Vi opfordrer derfor Byrådet til at afstå fra at tillade et byggeri på område 1.B.90 Rørtangvej, som i størrelse, fremtræden, omfang og dominans afviger markant fra den hidtidige politik for udvikling af Rørtang, Skibsegen og Borupgård Vest området. Det slår ikke Helsingør Kommunes vision for tilflytning i stykker, at den gældende Kommuneplans maksimum for antallet af boliger på 16 respekteres. Henset til arealets størrelse, beliggenhed og form er der særdeles gode grunde til at begrænse antallet af boliger til netop 16. Det er underskrivernes opfattelse, at den af os foreslåede ændring af Kommuneplanen

for område 1.B.90 vil medvirke til at gøre området endog meget tiltrækkende for børnefamilier, der potentielt vil kunne vælge at flytte til området.

Vi håber og tror, at Byrådet vil medvirke til at udvikle det naturskønne område i og ved Rørtang til gavn for alle i området, herunder nye indflyttere, og i overensstemmelse med ønsket fra de mange hundrede nuværende beboere i de omkringliggende boligområder. Vi bistår gerne med afholdelse af offentlige møder om de ønskede ændringer i Kommuneplanen, ligesom vi naturligvis er til rådighed med supplerende og uddybende oplysninger, som Byrådet måtte ønske.

Med venlig hilsen

*Grundejerforeningen Borupgård Vest*

*En gruppe af naboer v/ Søren Jensen, Rørtangvej 4*

*Grundejerforeningen Skibsegen*