

Høringssvar vedr. forslag til lokalplan 1.109 for ”Boliger ved Rørtangvej i Snekkersten” og til Tillæg nr. 34.

Lokalplanforslaget er sendt i høring under en vildledende overskrift og med vildledende oplysninger. Endvidere mangler der en bestemmelse om trempel. Forslaget må derfor ændres og høringen må gå om.

Lokalplanforslaget er sendt i høring under overskriften ”20 boliger i én etage med udnyttet tagetage”. Op til høringen har forvaltningen i notater og udtalelser meddelt, at det aktuelle byggeprojekt er reduceret fra tidligere to etager til nu én etage med udnyttet tagetage med trempel. Kommunens oplysninger fører til den forståelse, at lokalplanforslaget vil resultere i lavere bygninger i forhold til det oprindelige projekt. Dette understreges af en tegning i planforslaget, der viser forskellen mellem på den ene side et hus med én etage med udnyttet tagetage med trempel og på den anden side et hus med to etager. Huset med udnyttet tagetage er tydeligt lavere end huset med to etager. Sådan vil det også normalt være, fordi højden på en trempel ikke må overstige 1 meter. MEN det fremgår af §§ 6.6 og 6.7, at facadehøjden fortsat er 5,5 meter over terræn, og at højden til tagryg fortsat er op til 8,5 meter over eksisterende terræn, altså uændret i forhold til det oprindelige projekt. Og der er ikke fastsat nogen bestemmelse hverken om trempel eller trempelhøjde.

Det er helt afgørende, at der fastsættes bestemmelser om trempel og trempelhøjde. Vi foreslår, at maks. trempelhøjden fastsættes til 1 meter, at maks. facadehøjden bliver 3 meter og, at maks. højden til tagryg bliver 6,5 meter. Det vil muliggøre en bygning med en fuld etage plus en fuldt anvendelig udnyttet tagetage.

Offentlige myndigheder, herunder kommuner, må naturligvis ikke fremkomme med urigtige oplysninger. Det er ikke desto mindre sket i forbindelse med dette lokalplanforslag. Derfor må vi forlange, at forslaget ændres og sendes i fornyet høring.

Legeplads

Det er ærgerligt og svært at forstå, at kommunen ikke har imødekommet Nabogrundejerforeningernes ønske, om en bestemmelse om legeplads i lokalplanforslaget. Der burde være fastsat en pligt for den nye grundejerforening til at etablere en passende legeplads på området. Det kunne så bestemmes, at denne pligt falder bort, hvis grundejerforeningen indgår i et forpligtende samarbejde med nabogrundejerforeningerne om en fælles legeplads.

Baggrunden er, at grundejerforeningerne Skibsegen og Borupgård Vest i fællesskab har etableret og bekostet en legeplads, der ligger lige op til det nye planområde. Legepladsen medfører årlige vedligeholdelsesudgifter og evt. forbedringer for de to foreninger. Vi forudser en række problemer, hvis børn fra det nye område benytter legepladsen, uden at den nye grundejerforening deltager i udgifterne i et passende forhold.

Vi insisterer derfor endnu engang på, at der medtages en sådan legepladsbestemmelse i lokalplanen.

Håndtering af overfladevand - konsekvenser for naboområder

Mod vest i Grundejerforeningen Borupgård Vest (GBV) er der 2 store friarealer hvor henholdsvis legeplads og fodboldbane er etableret. Friarealet grænser op mod Sydvest til Rørtanggrunden derefter mod vest til Skibsegen og Kjeldsbjerggård. Undergrunden ejes og vedligeholdes af kommunen, og det er aftalt at GBV står for græsslåning og beplantning.

Der er imidlertid store afvandingsproblemer på disse arealer.

Kommunen forsøgte i 2012 at afhjælpe afvandingsproblemerne ved at nedlægge dræn. Problemet er, at drænet ikke virker efter hensigten.

Da Skibsegen blev bygget forværredes vandgenerne betydeligt og der er konstant vand på arealet. Udover det er mindst 2 store bøge hække samt 2 træer gået ud. De er ligefrem druknet i vand.

Vi er dybt bekymrede for, at det nye byggeri i Rørtang vil skabe yderligere vandproblemer i området, fordi vandet ikke kan komme væk. Der står allerede vand på Rørtanggrunden, hvilket ofte medfører oversvømmelse af Rørtangvejen.

Egebækken blev genetableret for en mindre formue for få år siden - hensigten var, at den skulle være en rislende kilde. i det naturskønne område, meningen var også at der skulle udsættes ørreder. Problemet, er bækken er stort set er tom.

Vi foreslår at kommunen udarbejder en samlet plan for afhjælpning af afvandingsproblemerne i hele området i forbindelse med det kommende byggeri på Rørtanggrunden.

Høringssvar til Tillæg nr. 34

I kommuneplantillægget ændres kommuneplanen på en række punkter, der er tilpasset det aktuelle byggeprojekt og de tilsvarende bestemmelser i lokalplanforslaget. Det gælder dog ikke antallet af etager, hvor man opretholder to etager på trods af, at lokalplanforslaget fastsætter én etage med udnyttet tagetage. Vi anmoder om, at tillægget til kommuneplan ændres, således at også kommuneplanen fastsætter én etage med udnyttet tagetage med trempel, således at der bliver overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Med venlig hilsen
Grundejerforeningen Borupgård Vest(187 parceller)
ved formand Husam Dakwar

Grundejerforeningen Skibsegen
ved formand Annette Kabell Jensen (84 parceller)

En beboergruppe fra Rørtang
Ved Søren Jensen