

Til Helsingør Byråd

Att.: Borgmester Benedikte Kiær

Lokalplansforslag 1.109 for boliger ved Rørtang og tillæg nr. 34 bør tilbagekaldes, da forslagets indhold på flere punkter er modstridende og vildledende.

Byrådets lokalplansforslag strider på alle væsentlige punkter imod grundejerforeningernes, naboernes og 700 borgeres (Rørtanggruppens) ønsker for udvikling af lokalområdet Rørtang Landsby. Disse ønsker er sammenfattet i det konkrete forslag til lokalplan for Rørtanggrunden, som vi i april 2017 sendte til Byrådet v/borgmester Benedikte Kiær. Det væsentligste indhold heri var ønsket om byggeri i et plan, en bebyggelsesprocent på 25 og et byggeri, der indpasses i landskabet, så det udgør en arkitektonisk helhed med nabo-bebyggelsen Skibsegen med hensyn til taghældning og tagfarve.

Vi fik intet svar på vores ansøgning fra borgmester eller Byråd. Ansøgning/forslag blev blot oversendt til TMK-forvaltningen (i dag CBLV), der nægtede at tage det under behandling under henvisning til en "hjemmelavet kutyme", hvorefter man kun kan behandle lokalplansforslag, når der foreligger et konkret projekt fra en bygherre. Et grotesk synspunkt hos en kommunal planmyndighed, at det er bygherrer/investorer, der styrer kommunens planlægning.

Vores ønsker er blevet totalt negligeret i planprocessen. TMK har afholdt 2 offentlige møder om lokalplanen. På disse møder blev der ensidigt fokuseret på bygherrens ønsker, uden at det dog var muligt at få oplysning om bygherrens konkrete planer. På disse møder har repræsentanter for Rørtanggruppen kommenteret og foreslået ændringer i de fremlagte forslag fra TMK, ikke som en accept af deres planer, men udelukkende for at undgå de værste skadevirkninger for naboerne, de fredede diger og især herlighedsværdierne i det smukke område omkring Rørtang Landsby og de fredede arealer langs Egebækken.

Det står os i dag klart, at Center for By, Land og Vand ser det som sin opgave at varetage investorinteresser uden at tage hensyn til de mange borgere, der bor i området. CBLV kan beslutte, hvad de vil, inden for lovgivningens rammer, hvis Byrådets flertal stemmer for det. Vi har imidlertid meget svært ved at forstå, hvordan vi er endt i en situation, hvor et flertal af vores folkevalgte byrådspolitikere vælger at godkende en indstilling fra CBLV, som fuldstændigt tilsidesætter et stærkt og sagligt folkeligt ønske om den nærmere udformning af nybyggeriet. Det stemmer ikke med politikernes mantra om borgerinddragelse. Er man fuldstændig ligeglad med de mange mennesker/borgere, der bor i området og betaler skat til kommunen? Det vil i høj grad skæmme og dominere det lokale miljø, at placere 20 punkthuse i 1½ eller 2 etager med en facadehøjde på indtil 5,5 meter og en tagrejsning på indtil 8,5 meter på en meget lille skrånende grund direkte ud til landsbyen og de fredede naturområder.

Vi er imod det konkrete lokalplansforslag, der er sendt i høring, og må som minimum kræve, at planprocessen forløber sagligt og korrekt. Offentligheden skal have korrekte oplysninger som grundlag for vurderingen af forslagets indhold. Det er sendt i høring med en vildledende overskrift og med vildledende oplysninger. Bestemmelserne om etager og bygningshøjde er indbyrdes modstridende.

Det fremgår af forslaget, at bebyggelsen højst må opføres i én etage med en udnyttet tagetage. Endvidere må den udnyttede tagetage kun udføres som en tagkonstruktion. En forklarende tegning i en note viser, at der tænkes på en trempelkonstruktion. En trempel er en "væg", som "løfter" taget over facaden. En trempel er per definition en del af tagkonstruktionen. Tegningen i forslaget viser, at et hus med udnyttet tagetage og trempel er lavere end et hus i 2 etager. Men virkeligheden bliver en anden, fordi der ikke er fastsat bestemmelser om trempelen og dens højde i planforslaget. Forslaget tillader en facadehøjde på 5,5 meter og en taghøjde på 8,5 meter (tagryg) over eksisterende terræn. Det betyder, at en bygherre kan bygge huse der endog er højere end typiske 2-planshuse.

Vi forlanger, at Byrådet tilbagekalder det forslag til lokalplan 1.109 og tillæg 34, der er sendt i høring. Offentlige myndigheder må naturligvis ikke fremkomme med urigtige eller vildledende oplysninger, som det er sket i forbindelse med dette forslag til lokalplan.

Hvis Byrådet ønsker at sende et revideret forslag til høring er det er helt afgørende, at der fastsættes udtrykkelige regler om trempel og trempelhøjde. Vi foreslår, at maks. trempelhøjden fastsættes til 1 meter, at den højest tilladte facadehøjde fastsættes til 3 meter, og at den maksimale højde på tagryggen bliver 6,5 meter over terræn. Det vil med disse begrænsninger være muligt at opføre en bygning med en fuld etage plus en fuldt anvendelig udnyttet tagetage. For at undgå en misforståelse skal vi gentage, at vi fortsat ønsker, at byggeriet gennemføres i overensstemmelse med vores forslag til lokalplan.

Vi ønsker et skriftligt svar på vores krav om tilbagekaldelse, så vi, hvis afgørelsen går os imod, kan klage til Tilsynet med Kommuner i Ankestyrelsen.

.
Rørtanggruppen

Kopi til
Helsingør Dagblad
Frederiksborg Amtsavis
Lokalavisen Nordsjælland