



14. januar 2014

Sags-ID:

12/10606

Sagsbehandler:

Gitte Frank Andresen

INDSIGELSESNOTAT

Lokalplan nr. 324, Aktivitetshus i Sønderparken og
Kommuneplantillæg 22 til Kommuneplan 2009 – 2021, som ændres til
Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2013 - 2025

Nr.	Navn	Adresse	E-mail
1 6. jan. 2014	Keld Larsen Karen og Søren Peter Sø- rensen Ib Holm Åse og Anton Jensen Leif Thomassen	Parcelvej 27, 7000 Fredericia Parcelvej 21, 7000 Fredericia Parcelvej 23, 7000 Fredericia Parcelvej 25, 7000 Fredericia Parcelvej 17, 7000 Fredericia	keldogbritta@mail.dk mester- leif@profibermail.dk; khkp@post.tele.dk; antoaase@gmail.com; ib- holm0805@gmail.com
2	Banedanmark Teknisk Drift - TØO Team Areal v. Stine Hansen	Lumbyesvej 34, 7000 Fredericia	stha@bane.dk
3	Haderslev Stift v. Maria Halken Linemann På vegne af: Hannerup sogns menigheds- råd	Ribe Landevej 35-37, 6100 Haderslev	KMHAD@KM.DK

Afsender	Bemærkning	By & Erhvervs vurdering
1	<p>Procedure for udarbejdelse af lokalplanen</p> <p>a) Klage over kommunens vedtagelse af lokalplanforslaget nr. 324 ønskes også videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet.</p>	<p>a) <i>Imødekommes ikke</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Indsigelsen sendes videre til Natur og Miljøklagenævnet, men de behandler kun klager over afgørelser. Et lokalplanforslag er ikke en afgørelse, men et forslag til en afgørelse. Det forventes derfor, at klagenævnet vil afvise at behandle klagen inden lokalplanen er endeligt vedtaget. Natur- og Miljøklagenævnet har tidligere afvist at behandle en næsten enslydende klage over det tidligere lokalplanforslag den 11. juni 2013 med henvisning til, at først når en lokalplan er endeligt vedtaget, foreligger der en afgørelse, som kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.</p> <p>Afledte ændringer: Ingen.</p>
1	<p>b) Lokalplan, kommuneplantillæg og kommuneplan i høring på samme tid er ikke i overensstemmelse med § 23d i planloven.</p>	<p>b) <i>Imødekommes ikke</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Forslag til kommuneplan 2013-2025 var i høring i 8 uger frem til den 28. august 2013, hvor høringsperioden udløb.</p> <p>Kommuneplantillægget, der ledsager lokalplan 324 er et tillæg til kommuneplan 2009 - 2021, der er gældende frem til vedtagelsen af kommuneplan 2013 – 2025.</p> <p>Kommuneplan 2013 - 2015 blev vedtaget af Fredericia Byråd den 9. december 2013.</p> <p>Forslaget til kommuneplantillægget har ikke været i høring på samme tid som forslaget til kommuneplanen.</p> <p>For ikke at foregribe indholdet af kommuneplantillæg 22 og Lokalplan 324, blev bestemmelserne fra kommuneplantillæg 22 ikke indarbejdet i kommuneplan 2013-2025.</p>

		<p>I forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 324 ændres navnet på det tilhørende kommuneplantillæg til "Kommuneplantillæg 2 til kommuneplan 2013-2025".</p> <p>§23 d i planloven beskriver, at kommunalbestyrelsen ved kommuneplanrevision skal forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold – enten i forbindelse med offentliggørelse af planstrategien eller i forbindelse med offentliggørelse af forslag til kommuneplanen. Pligten til at gennemføre forudgående offentlighed ved ændringer af kommuneplanen gælder ikke, hvor planforslaget kun går ud på mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper.</p> <p>By & Erhverv vurderer, at proceduren for offentliggørelse af kommuneplantillægget er i overensstemmelse med planloven.</p> <p>Afledte ændringer: Titlen på kommuneplantillægget ændres fra "Tillæg 22 til Kommuneplan 2009-2021" til "Tillæg 2 til Kommuneplan 2013-2025". Plandokumenterne konsekvens rettes.</p>
1	c) Høring af beboere i Sønderparken er ikke udført korrekt.	<p>c) <i>Imødekommes ikke</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Ifølge § 26. skal kommunen ved offentliggørelsen af et lokalplanforslag skriftligt orientere 1) ejerne af de ejendomme, der er omfattet af forslaget, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme, 2) ejerne af ejendomme uden for forslagets gyldighedsområde og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor forslaget efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem, og 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunal-</p>

		<p>bestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive underrettet om lokalplanforslag.</p> <p>Beboere i Sønderparken, som vurderes at blive berørt af lokalplanen, har fået lokalplanforslaget i høring. Foruden den lovpligtige høring har Boligforeningen afholdt forudgående afdelingsmøder om den helhedsplan for området, som boligforeningerne har udarbejdet og som omhandler de tanker og ideer, som boligforeningen har for en langsigtet udvikling af boligområdet, herunder f.eks. indvendige renoveringer og andet, hvor også aktivitetshuset, har været omhandlet. Denne høring betragtes dog ikke som en del af den lovpligtige høringsproces.</p> <p>By & Erhverv vurderer, at høring af beboere i forbindelse med den offentlige høring af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er sket i overensstemmelse med planloven.</p> <p>Afledte ændringer: Ingen</p>
	Byplanvedtægt, bebyggelsesprocent og opholdsareal	
1	<p>d) Tilkendegiver, at Byplanvedtægt nr. 24 fortsat vil være gældende. Bebyggelsesprocent for etageboliger på 60 samt krav til opholdsarealer kan ikke overholdes, idet der udstykkes et areal på 5000 m² til aktivitetshus, når der samtidig er inddraget arealer til kolonihaver.</p>	<p>d) <i>Imødekommes ikke</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar</p> <p>Ifølge kommuneplanen og bygningsreglementet er bebyggelsesprocenten 60 % for etageboliger, men det gælder kun for "nye" områder. Indenfor området som omfattes af den nye lokalplan 324 ophæves Byplanvedtægt 24, men etageboligerne udenfor den nye lokalplan 324 er fortsat omfattet af Byplanvedtægt 24. Den beskriver, at bebyggelsen skal opføres indenfor udlagte byggefeltter, men fastlægger ikke nogen bebyggelsesprocent.</p> <p>Byplanvedtægt 24 fastlægger, at der skal være opholdsarealer i henhold til byggeovens bestemmelser. Det er vurderet, at disse bestemmelser overholdes selvom en mindre del udgår.</p>

		<p>Det er en ubetydelig lille del af fællesarealerne indenfor Byplanvedtægt 24, der udgår til fordel for et fælles hus.</p> <p>At arealets anvendelse fortsat kommer beboerne til gode som et fælles anlæg er ligeledes indgået i overvejelserne.</p> <p>Afledte ændringer: Ingen</p>
	Terrænregulering og regnvand	
1	<p>e) Terrænregulering indenfor lokalplanområdet er beskrevet, men ikke hvordan terræn ind mod naboejendommene på Parcelvej reguleres samt overladevand ved kraftige regnskyl vil ledes ind i haverne ved Parcelvej.</p>	<p>e) <i>Imødekommes ikke</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar Da regnvandet fra den nye bygning vil blive opsamlet bliver mængden af overfladevand fra området på baggrund af lokalplanen minimeret. Der er omkring 40 m mellem lokalplanområdet afgrænsning og haverne på Parcelvej. Lokalplanområdet grænser ikke op til haverne på Parcelvej, men til det grønne område. I den kommende Lokalplan 326 for det grønne område forventes indarbejdet bestemmelser om lokal håndtering af regnvand på det grønne område.</p> <p>Afledte ændringer: Ingen</p>
	Vej, sti og parkering	
1	<p>f) Lokalplanen udlægger en umatrikuleret sti- og brandvej til adgangsvej til aktivitetshuset, og udvider den samtidig fra ca. 3,5 meter bred til 4,5 m bred. Vejen har udkørsel til Søndermarksvej der i dag er en farlig udkørsel tæt på vej-bump og udkørsel fra børnehaven, og indsigerne mener at udkørsel med den øgede trafikmængde ikke er forsvarlig.</p>	<p>f) <i>Imødekommes ikke</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar Aktivitetshuset brugere vil komme gående fra deres boliger, og deres biler vil derfor være parkeret på boligområdets eksisterende parkeringspladser, hvor der vurderes at være parkeringspladser i tilstrækkeligt omfang. Sti- og brandvejen er ikke omfattet af lokalplanen, undtaget et mindre areal, hvor anvendelsen fastlægges til handicap parkering. Dette areal har også hidtil været anvendt til parkering for handicappede. Anvendelsen af vejstrækningen og trafikmængden ændres således ikke i noget væsentligt omfang som følge af lokal-</p>

		<p>planen. Der vil som hidtil kun være mulighed for enkelte ærindekørsler.</p> <p>Afledte ændringer: Ingen</p>
	Alternativ beliggenhed	
1	<p>g) Aktivitetshuset foreslås placeret i delområde 4 i byplan-vedtægt nr. 24, som er udlagt til offentlige formål. Her vil der være muligheder for vej- og parkeringsarealer for beboerne i den del af Sønderparken, og parkering på Parcelvej vil blive aflastet.</p>	<p>g) <i>Imødekommes ikke</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar På baggrund af Naturklagenævnets afgørelse af 31. juni 2012 er synspunktet allerede i forbindelse med vedtagelsen af forslaget til lokalplan 324 indgået i Byrådets stillingtagen. Delområde 4 er udlagt til offentligt formål – foreningsaktiviteter. Aktivitetshuset anvendelse er som bolig formål (fælles lokaler til boliger). Et aktivitetshus ville derfor ikke kunne placeres i delområde 4 uden en ny lokalplan, der ændrede områdets anvendelse. Efter en konkret vurdering har Byrådet – efter ønske fra boligforeningen – fundet den valgte placering mest hensigtsmæssig, da placeringen er optimal ift. de omgivende boliger. Samtidig ønskes arealet til offentlige formål fortsat reserveret til andre formål.</p> <p>Afledte ændringer: Ingen</p>
	Nyttehaver med bebyggelse i det grønne område	
1	<p>h) Tilkendegiver, at der i redegørelsens afsnit om fremtidige forhold er anført, at der er udlagt nyttehaver med småbygninger, og gør opmærksom på, at de anlagte haver ikke er godkendt af Fredericia Kommune, og at der er opført fritidshuse på ca. 20 -40m², enkelte med tegltag. Der er ingen sanitære installationer på området.</p>	<p><i>Imødekommes ved at der udarbejdes Forslag til Lokalplan 326.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar Der er ikke søgt og/eller givet tilladelser til opførelsen af de bebyggelser, der er i nyttehaverne. I processen med udarbejdelsen af lokalplan for aktivitetshuset er Fredericia Kommune derfor blevet opmærksom på, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for resten af det grønne område, som lovliggør anvendelsen og blandt andet regulerer haverne og bebyggelsens placering, omfang og udseende.</p> <p>Når der er udarbejdet et forslag til Lokalplan 326 vil den blive sendt i offentlig høring, hvor bla. naboerne på Parcel-</p>

		vej igen vil få mulighed for at udtale sig. Afledte ændringer: Ingen
	Dispensation fra Byplanvedtægt 24	
1	i)Nævner, at Natur- og Miljøklagenævnet den 30. juli 2012 har afvist Fredericia Kommunes dispensation fra Byplanvedtægt 24 til opførelse af Aktivitetshuset.	<i>Imødekommes ikke</i> Udkast til Byrådets vurdering og svar Ifølge Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse kunne der ikke dispenseres fra Byplanvedtægt 24. For at muliggør opførelsen af aktivitetshuset har Fredericia Kommune derfor udarbejdet en lokalplan, som ophæver Byplanvedtægt 24, inden for det område, som lokalplan 324 omfatter. Siden juli 2012 har Natur- og Miljøklagenævnet den 11. juni 2013 afslået at give medhold i en klage fra beboerne på Parcelvej vedr. tilblivelsen af et tidligere forslag til Lokalplan 324. Den 16. oktober har Natur- og Miljøklagenævnet oplyst at en klage fra beboerne på Parcelvej vedr. miljøvurdering af forslaget til lokalplan 324, er bortfaldet fordi det tidligere forslag til lokalplan bortfaldt. Afledte ændringer: Ingen
	Lov om jernbane	
2	Banedanmark gør opmærksom på, at lokalplanen og kommuneplantillægget skal være i overensstemmelse med Lov om jernbane. Jernbanespor, hvor Banedanmark er infrastrukturforvalter, skal overholde de gældende tekniske normer og regler. Byggeri, mv. skal indrettes, så det kan tåle støj fra jernbanen. Generelt skal jernbanesporene med tilhørende anlæg, deres anvendelse og hvad deraf følger tåles.	<i>Tages til efterretning.</i> Bemærkningen tages til efterretning, idet Banedanmark gøres opmærksom på, at kun kommuneplanens rammeområde grænser op til jernbanen, ikke lokalplanområdet. Afledte ændringer: Ingen
	Haderslev Stift	
3	Hannerup sogns menighedsråd har ingen indvendinger mod forslaget. Haderslev Stift gør derfor ikke indsigelse, da planforslagene ikke berører kirkelige interesser.	<i>Tages til efterretning</i> Udkast til Byrådets vurdering og svar:

		Bemærkningen tages til efterretning. Afledte ændringer: Ingen
--	--	---

Fredericia d. 6.jan. 2014

By og Erhverv
Fredericia Kommune
Gothersgade 20A
7000 Fredericia

Klage over kommunens vedtagelse af Lokalplanforslaget nr. 324 klagen ønskes også videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet.

Fredericia Kommune har sendt lokalplan nr. 324 Aktivitetshus, Sønderparken i høring. Vi mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at udarbejde en lokalplan på det foreliggende grundlag.

Vi mener det ikke er lovligt at fremsende lokalplan, kommuneplantillæg, og kommuneplan til høring samtidigt se planloven § 23d

Vi mener at den foretaget høring af beboerne i Sønderparken ikke er udført korrekt. I skrivelse til beboerne nævnes det at beboerne i Sønderparken er hørt på demokratisk vis ved afdelingsmøder i boligforeningen, dette kan ikke godkendes som høring til en lokalplan, se Planloven § 13 stk. 1. 2. 3. stk. 2. 3

§ 17 stk. 1.2.3.4 § 20 stk.1.2.3. § 26 stk. 1.2

Vi mener at beboerne i lejlighederne ud mod aktivitetshuset ikke er gjort opmærksomt på hvor stort og højt huset er af boligforeningen, og når huset er opført, vil der opstå klager fra beboerne men så er det for sent og derfor mener vi, at beboerne skulle have været hørt samtidig med os naboer.

Vi mener ikke at bebyggelsesprocenten for etageboliger på 60 % kan overholdes, samt kravet til opholdsarealer for beboerne når der udstykkes et areal på ca. 5000 m² til Aktivitetshus og der er inddraget arealer til ulovlige kolonihaver langs naboskel mod Parcelvej.

Boligselskabet Boli.nu ejer matr. Nr. 316d og 316i hvor Aktivitetshuset ønskes opført, arealet på de 2 matrikler er ikke stort nok til at bebyggelsesprocenten på 60 % kan overholdes samt kravet til opholdsareal for boligerne. (Byplanvedtægt nr. 24 er gældende)

Terrænregulering er nævnt i lokalplanen, men der er ikke nævnt hvorledes terrænet bliver reguleret ind mod beboerne på Parcelvej. Fra skråningerne omkring Aktivitetshuset vil overfladevand ved kraftigt regnskyl ledes ind i vores haver.

Trafikale forhold.

Hele byggeriet af Sønderparken er opbygget således at kørende trafik kun kan foregå til parkeringspladser og derfra går man til sin lejlighed. Den private fællesvej omkring bebyggelsen må kun bruges til sti og brandvej. Denne sti og brandvej skal fremover bruges til forsyning af beboerhuset i 3 etager, på 1000m² etageareal, vejen er i dag ca. 3,5 m bred, den forøges i bredden til 4,5 m, nok på grund af den øgede trafik.

Den private fællesvej er ikke umatrikleret og går over flere matrikler, som ejes af forskellige boligselskaber (skal dette ikke lovliggøres).

Krav til parkering opfylder ikke gældende krav til et hus på ca. 1000 m² etageareal

Sti og brandvej har udkørsel til Søndermarksvej og er i dag en farlig udkørsel tæt på vejbump og udkørsel fra børnehaven, vi mener ikke at udkørsel med den øgede trafikmængde er forsvarlig.

AKTIVITETSHUSET kan placeres i delområde 4 ifølge byplanvedtægt nr. 24 som er udlagt til off. formål, der er i dag placeret 2 spejderhuse på en del af arealet, og placeringen her ville give muligheder for vej- og parkeringsarealer for beboerne i den del af Sønderparken og aflaste parkering på Parcelvej. Huset kan også placeres på arealet hvor de lovlige kolonihaver er placeret.

I forslaget til lokalplan nr. 324 er der under fremtidige forhold anført af der er udlagt nytte - haver med mindre småbygninger. De anlagt haver er ikke godkendt af Fredericia kommune og der er opført fritidshuse på ca. 20 – 40 m² enkelte med tegltag. Der er ingen sanitære installationer på området.

Natur- og Miljøklagenævnet har d. 30. juli 2012 afvist Fredericia Kommunes dispensation fra byplanvedtægten til opførelse af Aktivitetshuset. sags j.nr: MK.33-00580 ref: MJE.

Venlig Hilsen.

Keld Larsen Parcelvej 27 7000 Fredericia tlf. 21359218 eller 75927948.

Karen og Søren Peter Sørensen Parcelvej 21

Ib Holm Parcelvej 23

Åse og Anton Jensen Parcelvej 25

Leif Thomassen Parcelvej 17.

Gitte Frank Andresen

Fra: Stine Hansen (STHA) [stha@bane.dk]
Sendt: 25. november 2013 11:39
Til: kommunen
Emne: Banedanmarks bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 324, Aktivitetshus, Sønderparken og forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2009-2021

Banedanmarks bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 324, Aktivitetshus, Sønderparken og forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2009-2021

Banedanmark har modtaget forslag til lokalplan nr. 324, Aktivitetshus, Sønderparken og forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2009-2021 d. 19. nov. 2013 med høringsfrist d. 14. Jan. 2014.

Banedanmark er infrastrukturforvalter for jernbaneinfrastrukturen, der grænser op til lokalplanens udbredelsesområde. Det betyder, at Banedanmark har et sikkerhedsmæssigt ansvar i forhold til jernbanesporene, hvilket er baggrunden for, at Banedanmarks bemærkninger er som følger:

Udgangspunktet er, at lokalplanen og kommuneplantillægget skal være i overensstemmelse med Lov om jernbane.

- Jernbanespor, hvor Banedanmark er infrastrukturforvalter, skal overholde de gældende tekniske normer og regler, som er at forefinde på Banedanmarks hjemmeside: www.bane.dk under fanen 'erhverv'.
- Byggeri, mv. skal indrettes, så det kan tåle støj fra jernbanen.
- Generelt skal jernbanesporene med tilhørende anlæg, deres anvendelse og hvad deraf følger tåles.

Hvad planerne må medføre af økonomiske omkostninger, skal være Banedanmark uvedkommen.

Hvis der er spørgsmål, mv. er I velkommen til at tage kontakt på nedenstående telefonnumre og/eller mail.

Med venlig hilsen

Stine Hansen

Skov- og Landskabsingeniør
Arealforvalter

Banedanmark

Teknisk Drift - TØO
Team Areal
Lumbyesvej 34
7000 Fredericia
T: +45 8227 2022 | M: 4186 4027
stha@bane.dk
www.banedanmark.dk

Fra: plansystemdk@nst.dk [mailto:plansystemdk@nst.dk]
Sendt: 19. november 2013 09:20
Til: plansystemdk@nst.dk
Emne: Meddelelse om ny plan i PlansystemDK: Kommuneplantillæg nr. 22

Dato: d. 19. november 2013

Meddelelse om ny plan i PlansystemDK

Følgende plan (ændringer til) er blevet indberettet til PlansystemDK:

PlanID: 2227562
Kommune: Fredericia
Plantype: Kommuneplantillæg
Planstatus: Forslag
Plannavn: Kommuneplantillæg nr. 22

Start dato for offentliggørelsesperiode: d. 19. november 2013

Slut dato for offentliggørelsesperiode: d. 14. januar 2014

Ikrafttrædelsesdato:

Planen er nu offentliggjort på www.plansystem.dk

Vis Plandokument: <http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=2227562&planttype=12&status=F>

Haderslev
Stift



Fredericia Kommune
Att.: kommunen@fredericia.dk

Den 02-12-2013/ MAHL
Sagsnr. 13/1666
Løbenr. 126791/13

Ændringer til lokalplan 324 + tillæg 22 – Aktivitetshus, Sønderparken

Haderslev Stift har forelagt ændringer lokalplan nr. 324 + tillæg 22 vedrørende aktivitetshus, Sønderparken, for Hannerup sogns menighedsråd, der ikke har haft indvendinger mod forslaget.

På det foreliggende grundlag finder Stiftsøvrigheden ikke anledning til at gøre indsigelse mod lokalplanforslaget, da forslaget ikke berører kirkelige interesser.

Med venlig hilsen

Maria Halken Linemann

Genpart pr. mail til orientering for:
Hannerup sogns menighedsråd
Fredericia provstiudvalg

Ribe Landevej 35-37
6100 Haderslev

Telefon
74 52 20 25

Telefax
74 53 36 06

E-mail:
kmhad@km.dk

Internet
hjemmeside:
www.haderslev.stift.dk