



30.05.2013

Sags-ID:12/10606

Sagsbehandler:

Gitte Frank Andresen

**INDSIGELSESNOTAT og INDSIGELSER**

Kommuneplantillæg nr. 22 og

Lokalplan nr. 324, Aktivitetshus, Sønderparken.

Nr.	Navn	Adresse	E-mail
1	Keld og Britta Larsen på vegne af naboerne, Parcelvej 17, 21, 23, 25 og 27.  2.maj 2013 og 10.maj 2013	Keld Larsen Parcelvej 27 7000 Fredericia  Leif Thomassen Parcelvej 17 7000 Fredericia  Søren Peder Sørensen Parcelvej 21 7000 Fredericia  Anton Jensen Parcelvej 25, 7000 Fredericia  Ib Holm Parcelvej 23 7000 Fredericia	<a href="mailto:Keldogbritta@mail.dk">Keldogbritta@mail.dk</a>  <a href="mailto:mesterleif@profibermail.dk">mesterleif@profibermail.dk</a>  <a href="mailto:khkp@post.tele.dk">khkp@post.tele.dk</a>  <a href="mailto:antonaase@gmail.com">antonaase@gmail.com</a>  <a href="mailto:ibholm0805@gmail.com">ibholm0805@gmail.com</a>
2	Leif Thomassen på vegne af Parcelvej 17, 21, 23, 25 og 27.  7. april 2013	samme som 1	samme som 1
3	Haderslev Stift  7. maj. 2013	Ribe Landevej 37 6100 Haderslev Tlf. 74522025Haderslev	KMHAD@KM.DK
4	Fredericia Brandvæsen, Anders Flindt Rasmussen  18. marts 2013	Prangervej 7, 7000 Fredericia	anders.rasmussen @fredericia.dk

Afsender	Bemærkning	Plan & Bygs vurdering
	<b>Procedure for udarbejdelse af lokalplanen</b>	
1	<p>Mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at udarbejde en lokalplan på det foreliggende grundlag. Finder, at det ikke er lovligt, at fremsende lokalplan, kommuneplantillæg, og kommuneplan til høring samtidigt iht. planloven § 23d. Mener, at høringen af beboerne i Sønderparken ikke er udført korrekt, idet afdelingsmøder i boligforeningen ikke kan godkendes som høring til en lokalplan.</p>	<p>Imødekommes ikke.</p> <p><b>Udkast til Byrådets vurdering og svar</b></p> <p>Planforslagene er udarbejdet og offentliggjort i overensstemmelse med Planloven. Ifølge Planlovens § 13, stk. 2 skal kommunen udarbejde en lokalplan før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Ifølge § 23, stk. c kan kommunen tilvejebringe ændringer af kommuneplanen. Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, kan kommunalbestyrelsen undlade at indkalde ideer og forslag m.v.</p> <p>§ 23d fastlægger, at byrådet skal offentliggøre forslaget til ændringen af kommuneplanen med henblik på at fremkalde offentlig debat. 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 kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive underrettet om lokalplanforslag.</p> <p>Det beboerne i Sønderparken er blevet hørt om på afdelingsmøder, er den <u>helhedsplan</u>, 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.</p> <p><b>Afledte ændringer:</b> Ingen</p>

	<b>Bebyggelsesprocent</b>	
1	Mener, at bebyggelsesprocenten for etageboliger på 60 % ikke kan overholdes.	<p>Imødekommes ikke</p> <p><b>Udkast til Byrådets vurdering og svar</b></p> <p>Ifølge kommuneplanen og bygningsreglementet er bebyggelsesprocenten 60% for etageboliger, men det gælder kun for "nye" områder.</p> <p>Etageboligerne udenfor den nye lokalplan 324 er omfattet af Byplanvedtægt 24. Den beskriver, at bebyggelsen skal opføres indenfor udlagte byggefeltter, men fastlægger ikke nogen bebyggelsesprocent.</p> <p><b>Afledte ændringer:</b> Ingen</p>
	<b>Opholdsareal</b>	
1	Mener, at kravet til opholdsarealer for beboerne ikke kan overholdes.	<p>Imødekommes ikke</p> <p><b>Udkast til Byrådets vurdering og svar</b></p> <p>Byplanvedtægt 24 fastlægger, at der skal være opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser. Det er vurderet, at disse bestemmelser overholdes selvom en mindre del udgår. Det er en ubetydelig lille del af fællesarealerne, der udgår til fordel for et fælles hus. At arealets anvendelse fortsat kommer beboerne til gode som et fælles anlæg er ligeledes indgået i overvejelserne.</p> <p><b>Afledte ændringer:</b> Ingen</p>
	<b>Byplanvedtægt 24</b>	
1	Tilkendegiver, at Byplanvedtægt nr. 24 er gældende.	<p>Imødekommes ikke</p> <p><b>Udkast til Byrådets vurdering og svar</b></p> <p>Indenfor det område, som omfattes af den nye lokalplan 324 ophæves Byplanvedtægt 24.</p> <p><b>Afledte ændringer:</b> Ingen</p>
	<b>Terrænregulering</b>	
1	Er utilfreds med, at der ikke er nævnt hvorledes terrænet bliver reguleret ind mod beboerne på Parcelvej, og at overfladevand ved kraftigt regnskyll ledes ind i naboernes haver fra skråningerne omkring Aktivitetshuset.	<p>Imødekommes ikke</p> <p><b>Udkast til Byrådets vurdering og svar</b></p> <p>Da regnvandet fra den nye bygning vil blive opsamlet bliver mængden af overfladevand fra området på baggrund af lokal-</p>

		<p>planen minimeret. Der er omkring 40 m mellem lokalplangrænsen og haverne på Parcelvej. Lokalplanområdet grænser <u>ikke</u> op til haverne på Parcelvej, men til det grønne område. I den kommende Lokalplan 326 forventes indarbejdede bestemmelser om lokal håndtering af regnvand på det grønne område.</p> <p><b>Afledte ændringer:</b> Ingen</p>
	<b>Vej- og stiforhold og Parkering</b>	
1	<p>Beklager, at en sti og brandvej - private fællesvej, der er umatrikleret - fremover skal bruges til forsyning af beboerhuset i 3 etager på 1000m2 etageareal, vejen er ca. 3,5 m bred. Mener, at krav til parkering ikke opfylder ikke gældende krav til et hus på ca. 1000 m2 etageareal.</p>	<p>Imødekommes ikke</p> <p><b>Udkast til Byrådets vurdering og svar</b></p> <p>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. Arealet har også hidtil været anvendt til parkering for handicappede. Anvendelsen af vejstrækningen ændres således ikke i noget væsentligt omfang som følge af lokalplanen. Der vil som hidtil være mulighed for enkelte ærindekørsler.</p> <p><b>Afledte ændringer:</b> Ingen</p>
	<b>Alternativ beliggenhed</b>	
1	<p>Mener, at 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.</p>	<p>Imødekommes ikke</p> <p><b>Udkast til Byrådets vurdering og svar</b></p> <p>På baggrund af Naturklagenævnets afgørelse af 31. Juni 2012 er synspunktet allerede i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanforslaget indgået i Byrådets stillingtagen. Delområde 4 er udlagt til offentligt formål – foreningsaktiviteter. Aktivitetshuset anvendelse er som bolig formål (fælles lokaler til boliger). Det ville derfor ikke kunne placeres i delområde 4 uden en ny lokalplan, der ændrede områdets anvendelse. Efter en nærmere 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 ønskes fortsat reserveret til andre formål.</p>

		<b>Afledte ændringer:</b> Ingen
	<b>Nyttehaver med bebyggelse i det grønne område</b>	
2	Tilkendegiver, at de ville ønske, at hele det grønne område var omfattet af lokalplanen, med krav en pænere og reglementeret udnyttelse af områdets nyttehavere. Mener, at flere af bebyggelserne i nyttehavere ikke overholder bygningsreglementet for småhuse, både hvad størrelse, afstand til skel og højde angår. Vil gerne vide om, der <i>"er blevet søgt og givet tilladelse, evt. dispensation, til opførelse af disse bygninger? Hvis nej, skal kommunen så ikke sørge for, at reglerne bliver overholdt?"</i>	<p>Imødekommes ved at der udarbejdes Forslag til Lokalplan 326.</p> <p><b>Udkast til Byrådets vurdering og svar</b>  Der er ikke søgt og/eller givet tilladelser til opførelsen af de bebyggelser der er i nyttehavere. 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 de grønne område, som lovliggør anvendelsen og blandt andet regulerer haverne og bebyggelsens placering, omfang og udseende.</p> <p><b>Afledte ændringer:</b> Ingen</p>
	<b>Haderslev Stift</b>	
3	Stiftet har forelagt forslag til lokalplan nr. 324 vedrørende Aktivitetshus for Hannerup sogns menighedsråd, der ikke har haft indvendinger mod forslaget, som ikke berører kirkelige interesser.	<b>Afledte ændringer:</b> Ingen
	<b>Fredericia Brandvæsen</b>	
4	Har ingen bemærkninger til lokalplanen.	<b>Afledte ændringer:</b> Ingen

## Gitte Frank Andresen

---

**Fra:** Keld og Britta Larsen [keldogbritta@mail.dk]  
**Sendt:** 10. maj 2013 16:09  
**Til:** Gitte Frank Andresen  
**Emne:** SV: Lokalplan 324, Aktivitetshus i Sønderparken

**Kategorier:** Afsendt til autojournalisering: [2012 / 10606] - Lokalplan 324; Aktivitetshus; Sønderparken

Svar til Fredericia Kommune.

Klagen ønskes videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet , brev fra d. 2 maj 2013.

Det er en klage over at kommunen ikke har haft hjemmel til at udarbejde en lokalplan på det foreliggende grundlag.

Klagen går på kommunens afgørelse om miljøvurdering af lokalplan nr. 324

De kommer inden tidsfristen udløber

Klagen var indsendt inden tidsfristen udløb. mail fra d 2 maj 2013

Venlig Hilsen

Keld Larsen Parcelvej 27 7000 Fredericia.

---

**Fra:** Gitte Frank Andresen [mailto:gitte.andresen@fredericia.dk]

**Sendt:** 8. maj 2013 16:14

**Til:** Keld og Britta Larsen; kommunen

**Cc:** 'hans anton Jensen'; mesterleif@profibermail.dk; ibholm0805@gmail.com; khkp@post.tele.dk

**Emne:** Lokalplan 324, Aktivitetshus i Sønderparken

Kære Keld og Britta

Jeg har modtaget jeres og naboernes klage vedr. Lokalplan 324, dateret den 2. maj 2013. Jeg skal nok videresende den til Natur – og Miljøklagenævnet, hvis det er det I ønsker ?

Inden er jeg imidlertid nødt til at bede jer oplyse,

- om brevet er en klage over kommunens vedtagelse af lokalplanforslaget ?
- om brevet vedrører jeres tidligere klage over kommunens afgørelse om miljøvurdering af lokalplan 324 ?
- om brevet indeholder jeres bemærkninger i forlængelse af kommunens udtalelse, som jeg afleverede til jer den 25. april 2013, med en frist på 3 uger til af afgive bemærkninger ?
- om brevet er en indsigelse til planforslagene, idet høringsperioden jo udløb i går ?

Hvis det er en indsigelse til lokalplanen, er det Fredericia Kommune, som skal behandle brevet og det skal da ikke videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet.

Venlig hilsen

**Gitte Frank Andresen**  
Planlægger  
Team Plan & Strategi

Direkte nummer: 72107779  
Mobil: 41625889  
E-mail: [gitte.andresen@fredericia.dk](mailto:gitte.andresen@fredericia.dk)  
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



FREDERICIAKOMMUNE



---

**Fra:** Keld og Britta Larsen [mailto:keldogbritta@mail.dk]

**Sendt:** 1. maj 2013 21:12

**Til:** kommunen

**Cc:** 'hans anton Jensen'; mesterleif@profibermail.dk; ibholm0805@gmail.com; khkp@post.tele.dk

**Emne:**

Plan og Byg  
Fredericia Kommune  
Gothersgade 20A  
7000 Fredericia

Fredericia d. 2 maj 2013

Klagen ønskes 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 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 ønske opført, arealet på de 2 matrikler er ikke stor 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 ca. 3,5 m bred. Den private fællesvej er ikke umatrikeret og går over flere matrikler, som ejes af forskellige boligselskaber.

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

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.

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.

**Lokalplanforslag nr. 324 vedr. Delområde I Byplanvedtægt 24.**

Efter gennemlæsning af lokalplanforslag nr. 324 (Aktivitetshus, Sønderparken) har vi erfaret, at denne plan kun omfatter området med det påtænkte aktivitetshus på Delområde I. Ud fra dette må vi så formode, at resten af Delområde I stadigvæk er omfattet af den af Fredericia Kommunes vedtagne byplanvedtægt nr. 24 fra d. 30-4-1971.

På det syd-vestlige område og ned langs skellet i nordlig retning er der igennem flere år opstået små fristeder med haver op til det naturlige hegn ned langs vore grunde. Flere "havehuse" er der også blevet opført på Delområde I. Flere forsøg på at beskære det naturlige hegn er blevet foretaget, sikkert for at få mere sol på haverne.

Da området stadigvæk er omfattet af byplanvedtægt nr. 24, der jo ikke tillader andet end beboelse i 3 etager, tillader vi os at stille Teknik og Miljø følgende spørgsmål:

**Er der blevet søgt og givet tilladelse, evt. dispensation, til opførelse af disse bygninger?  
Hvis nej, skal kommunen så ikke sørge for, at reglerne bliver overholdt?**

Efter vores mening overholder flere af husene ikke bygningsreglementet for småhuse, både hvad størrelse, afstand til skel og højde angår.

Især bygningen ud for matrikel 312 k er ikke lovlig efter vores mening, da den er langt over 10 m2, med høj rejsning og tegltag.

Vi kan ikke have noget imod der udøves fritidsaktivitet på området, men ud fra at vi skal overholde krav og regler via bygningsreglementet, må vi da også forvente, det gælder for alle i kommunen.

Vi havde håbet, at området var blevet omfattet af en ny lokalplan, da den så sikkert have indeholdt krav om ordnede forhold med en pænere og reglementeret udnyttelse af området.



Leif Thomassen, Parcelvej 17  
7000 Fredericia



Keld Larsen, Parcelvej 27  
7000 Fredericia



Søren Peder Sørensen, Parcelvej 21  
7000 Fredericia



Anton Jensen, Parcelvej 25  
7000 Fredericia



Ib Holm, Parcelvej 23  
7000 Fredericia

## Gitte Frank Andresen

---

**Fra:** Haderslev Stift [KMHAD@KM.DK]  
**Sendt:** 7. maj 2013 09:59  
**Til:** kommunen  
**Cc:** Hannerup Sogns Menighedsråd (9087); Fredericia Provsti  
**Emne:** Fredericia Kommune - forslag til lokalplan 324 - Aktivitetshus

Haderslev Stift har forelagt forslag til lokalplan nr. 324 vedrørende Aktivitetshus for Hannerup sogns menighedsråd, der ikke har haft indvendinger mod forslaget.

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

Med venlig hilsen

Maria Halken Linemann

Haderslev Stift  
Ribe Landevej 37  
6100 Haderslev  
Tlf. 74522025

## Gitte Frank Andresen

---

**Fra:** Anders Flindt Rasmussen  
**Sendt:** 18. marts 2013 16:15  
**Til:** Jette Haldorf Provstgaard  
**Emne:** SV: Forslag til lokalplan 324, aktivitetshus Sønderparken samt tillæg 22 til K-plan 2009-2021

Hej Jette

Brand og Redning har ingen bemærkninger til lokalplanen

Venlig hilsen

**Anders Flindt Rasmussen**

Beredskabsinspektør  
Fredericia Brandvæsen

Direkte nummer: 72107034  
Mobil:  
E-mail: [anders.rasmussen@fredericia.dk](mailto:anders.rasmussen@fredericia.dk)  
Adresse: Prangervej 7, 7000 Fredericia



**FREDERICIAKOMMUNE**

---

**Fra:** Jette Haldorf Provstgaard  
**Sendt:** 12. marts 2013 12:01  
**Til:** Mai-Britt Tingsager; Bodil Schelde-Jensen; Erik Jørgensen; Flemming Nielsen; Bente Ammitzbo; Anders Flindt Rasmussen; 'sojyl-fredericia@politi.dk'; 'fd@fredericiadagblad.dk'; 'redaktionen@elbobladet.dk'; 'red-fre@lokalavisen.dk'; 'tvsyd@tvsyd.dk'; 'jlp@nykredit.dk'; 'srea@danskebank.dk'; 'natur@dof.dk'; 'fredericia@dof.dk'; 'dsk@dsk.dk'; 'info@fgfa184.dk'; 'adm@boli.nu'; 'post@boligfa.dk'; 'fr@friluftstraadet.dk'; 'post@sportsfiskerforbundet.dk'; 'lbt@sportsfiskerforbundet.dk'  
**Emne:** Forslag til lokalplan 324, aktivitetshus Sønderparken samt tillæg 22 til K-plan 2009-2021

Hermed fremsendes følgebrev og forslag til lokalplan 324, aktivitetshus Sønderparken og forslag til tillæg 22 til Kommuneplan 2009-2021

Venlig hilsen

**Jette Haldorf Provstgaard**

Assistent  
Team Natur & Landbrug

Direkte nummer: 72107638  
Mobil:  
E-mail: [jette.provstgaard@fredericia.dk](mailto:jette.provstgaard@fredericia.dk)  
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



**FREDERICIA**KOMMUNE

---

