

Haderslev
Stift



Fredericia Kommune
e-mail: kommunen@fredericia.dk

Den 17-08-2016/ MAHL
Sagsnr. 16/4024
Løbenr. 97554/16

Fredericia Kommune – forslag til lokalplan 342 + tillæg 14 - boliger ved Erritsø Bygade

Stiftsøvrigheden over Haderslev Stift har gennemgået det indsendte forslag til lokalplan 342 og kommuneplantillæg 14 vedrørende boliger ved Erritsø Bygade.

Stiftsøvrigheden finder, at det er af stor betydning, at der ikke muliggøres byggeri med en større højde og udformning end den nuværende Rytterskole.

Dette er der også taget højde for i forslaget til lokalplan, der tillader byggeri i en etage.

Anderledes i forslaget til kommuneplantillæg, hvor der tillades byggeri i to etager.

Stiftsøvrigheden skal hermed gøre indsigelse mod kommuneplantillæggets bestemmelse om byggeri i 2 etager og foreslå, at dette ændres til 1 etage, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse.

Med venlig hilsen
Stiftsøvrigheden over Haderslev Stift
p. s .v.

Lars Chr. Kjærgaard
Stiftskontorchef

Genpart pr. mail til orientering for:
Erritsø menighedsråd
Kgl. bygningsinspektør Rønnow Arkitekter A/S
Fredericia provstiuvalg

Ribe Landevej 35-37
6100 Haderslev

Telefon
74 52 20 25

Telefax
74 53 36 06

E-mail:
kmhad@km.dk

Internet
hjemmeside:
www.haderslevstift.dk



FREDERICIA
KOMMUNE

Telefonnotat – Haderslev Stift, Lars Chr. Kjærgaard – 31-8-2016

Stiftet gør indsigelse mod kommuneplantillægget. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om en maksimal højde på nybyggeri i en etage. Kommuneplantillægget giver mulighed for bebyggelse i to etager.

Stiftet gør indsigelse imod, at kommuneplantillægget giver mulighed for to etager, og foreslår, at kommuneplantillægget ændres, så det kun giver mulighed for en etage jf. lokalplanen.

Baggrunden for de forskellige bebyggeshøjder i kommuneplantillæg og lokalplan er, at lokalplanområdet med kommuneplantillægget overføres til kommuneplanramme E.B.12, som har et større geografisk omfang end lokalplanområdet. Indenfor denne kommuneplanramme ligger foruden nærværende lokalplan 342 også lokalplan 256, der giver mulighed for byggeri i en etage med udnyttede tagetage – altså byggeri over 1 etage.

Kommuneplanramme E.O.1, som hidtil har omfattet lokalplanområdet, giver også mulighed for bebyggelse i to etager. Med kommuneplantillæg 14 er der således ikke ændret i kommuneplanbestemmelsernes bebyggeshøjde for det areal der er omfattet af lokalplan 342.

Ved en telefonsamtale den 31-8-2016 med Lars Chr. Kjærgaard fra Haderslev Stift forklarede han, at stiftets ønske om ændring af højden i kommuneplantillægget skyldes, at man ønsker at forhindre, at der efterfølgende kan gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser om etagehøjde.

Fredericia Kommune har hertil svaret, at når først der er udarbejdet en lokalplan, er det lokalplanens bestemmelser om maks. bebyggeshøjde på en etage og ikke kommuneplanens på to etager der er gældende. Lokalplanen fastlægger også en maks. bebyggeshøjde på 7,5 meter, samt at tage skal udføres som sadeltage, hvilket også er med til at begrænse ny bebyggelse højde.

Planloven forhindrer ikke, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, selvom en dispensation i princippet ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Når der er udarbejdet en lokalplan er det bestemmelserne i lokalplanen, der skal administreres efter. En del af lokalplanområdet nærmest Erritsø Bygade er i kommuneplanen udpeget som en del af kirkeomgivelse og kirkens næromgivelser, hvilket også fremgår af lokalplanen på side 13. Indenfor dette område kan der kun opføres nye bygninger, hvis det kan ske under hensynet til kirkens

BILAG 2 - INDSIGELSER TIL LOKALPLAN 342 OG KOMMUNEPLANTILLÆG 14

landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet. Hensynet til denne udpegning skal derfor tages med i overvejelserne hvis kommunen modtager en dispensationsansøgning. En dispensationsansøgning skal jf. Lov om planlægning § 20 i høring i to uger hos naboer og andre der har interesse i sagen, inden der kan meddeles dispensation.

Haderslev Stift er herefter indstillet på, at kommuneplantillæggets bestemmelser om etagehøjde ikke ændres.





ERRITSØ SOGN
Bytoften 4
7000 Fredericia
7594 3885

Fredericia Kommune
Plan & Byg
Att. Helle Neigaard.

Erritsø, den 16. august 2016.

Høring om lokalplan 342, boliger ved Erritsø Bygade.

Menighedsrådet har i møde den 9. august drøftet sagen og ønsker i den anledning at udtale, som supplement til udtalelse fra menighedsrådet den 7. maj 2015, (se denne, vedhæftet) fremsendt til Jean Brahe, følgende.

Under henvisning til at der desværre allerede er indgået en salgsaftale, vil menighedsrådet henstille, at Erritsø Bygade 6 (Rytterskolen) i videst muligt omfang bevares i sin nuværende bygningsform på grund af bygningens kulturhistoriske betydning.

Samtidig henstilles det, at køber snarest muligt iværksætter en renovering af Erritsø Bygade 6, således at bygningen ikke fortsat forfalder.

Med venlig hilsen

Jens Chr. Bruun-Toft
formand for menighedsrådet

By- og Teknikudvalget
v/ formanden Jean Brahe.

Erritsø, den 7. maj 2015.

Vedr. Rytterskolen, Erritsø Bygade 6-8.

Erritsø menighedsråd er bekendt med Fredericia Kommunes planer om at sælge ejendommen, men så vidt vides er salget af ejendommen stillet i bero.

Med denne skrivelse vil menighedsrådet gerne henstille, at ejendommen ikke forsøges solgt, men i stedet bevares og renoveres, idet ejendommen er af kulturhistorisk stor værdi for Erritsø og Fredericia Kommune.

Den igangsatte udvikling med renovering af ældre ejendomme er en vigtig udvikling for ikke helt at slette sporene fra fortiden. Fredericia Dagblad havde den 2. maj en artikel om Tvedgård ved Rands Fjord - "Nedrivningstruet gård får penge til renovering", hvilket er en positiv beslutning.

Rytterskolen i Erritsø er en meget væsentlig del af Fredericia kommunes skolehistorie. Skolen er fra 1700 tallet, og dens historie rummer stor betydning for både lokalsamfundet og for Fredericia Kommune som helhed. Netop i disse år med store strukturændringer i skolevæsnet er det vigtigt at bevare de historiske tråde til tidligere tiders skolehistorie.

Ved salg af den gamle skolebygning og måske senere nedrivning, vil man efter vores opfattelse miste en meget stor kulturhistorisk bygning. Vi skal derfor henstille til Fredericia byråd, at der bevilges støtte til en begyndende renovering af den gamle skolebygning.

Venlig hilsen

Inger Marie Larsen
formand for Erritsø menighedsråd

Helle Neigaard

Fra: Lasse Oldenburg [lob@ok.dk]
Sendt: 12. august 2016 18:19
Til: kommunen
Cc: Nana Hanghøj (naha@frdb.dk)
Emne: Høringssvar til lokalplan 342, boliger ved Erritsø Bygade og Kommuneplantillæg 14 - Att Plan og Byg
Vedhæftede filer: 1831_001.pdf

Vedhæftet modtager I hermed høringssvar vedr. lokalplan 342.

Høringssvaret er et fælles svar fra møde med beboerne langs Erritsø Bygade fra Tonne Kjærvej til Bytoften, samt andre beboere i området, der har opsøgt mig for at tilslutte sig.

Der har således ikke været en yderligere aktiv indsats for indsamling af underskrifter, da jeg vurderer at ovenstående bør være tilstrækkeligt til at sagen får fornyet behandling af kommunens politikere.

Jeg ønsker oplyst hvornår høringssvarene behandles politisk, så vi har mulighed for at overvære dette.

Høringssvaret er ligeledes sendt til Fredericia dagblad.

Med venlig hilsen

Lasse Oldenburg
Erritsø Bygade 14
7000 Fredericia

Mail: lob@ok.dk
Mobil: 20 45 12 28

Høringsvar til lokalplan 342, boliger ved Erritsø Bygade og kommuneplantillæg 14.

Der gøres hermed indsigelse mod dele af forslaget.

Selve tanken at udbyde området til boligformål giver god mening, da Fredericia Kommune iflg dagspressen ønsker at frigøre sig fra vedligeholdelsesomkostninger, men bevare de nuværende brugeres adgang til bygningerne beliggende Erritsø Bygade 6-8. Vedligeholdelsen af bygningerne og området har i sin helhed været forsømt af Fredericia Kommune gennem de seneste år.

Det må dog forventes, at udbudsvilkår fra det oprindelige udbud, der var i høring i perioden 9. februar til 1. marts 2016, fastholdes. Det reviderede udbud, dateret maj 2015, menes ikke at have været annonceret i høring eller i ny budrunde og er ændret og beskåret på væsentlige punkter. Dette kunne have åbnet op for flere interesserede købere og andre projekter.

Tilladelse til nedrivning af Erritsø Bygade 8:

Der er gennem de senere år gentagende gange blevet givet tilladelse til at fjerne bygninger, bla. fra de gamle avlsgårde med bevaringsværdi, for opførelse af rækkehuse på meget små matrikler, hvilket er ved at fjerne den sidste rest af det oprindelige Erritsø.

Som det er beskrevet i Kommuneatlas Fredericia fra 1995 og Fredericiabogen 2013 er bygningerne langs Erritsø Bygade, fra den gamle smedje ved Tonne Kjærvej og frem til kirken, med ganske få undtagelser, de gamle landsby huse med historie og sjæl. Området omkring kirken bør derfor bevares så autentisk som muligt. Erritsø Bygade 8 er opført som lærerindebolig til Rytterskolen, med mulighed for lille husdyrhold. Den er derfor en del af Rytterskolen, og bygningen og dens historie og bør bevares sammen med Rytterskolen.

En nedrivning af ejendommen Erritsø Bygade 8, vil ikke få Rytterskolen til at, *citat: 'træde tydeligere frem'*, men tvært imod give mulighed for at 'pakke den ind' i rækkehusbyggeri i en arkitektur og stilart, der vil skæmme Rytterskolen.

En ændring af bevaringskategorien – alene på baggrund af kommunens egen manglende vedligeholdelse af ejendommen – for derved at muliggøre en nedrivningstilladelse, mangler beklagelig vis den entusiasme, hvormed sager omkring fredede og bevaringsværdige bygninger behandles indenfor Fredericia Volde. Der er også historie uden for voldene, der bør bevares.

Bebyggelsens højde

Forslaget til lokalplan 342 giver på side 18 mulighed for bebyggelse i to etager, men på side 32 under 'Bebyggelsens omfang og placering' § 8.3 beskrives maksimalt én etage. Det ønskes bekræftet, at byggeri ud over én etage ikke kan opføres på matriklen.

Forslagets mulighed for mere end én bolig pr. grund, kunne være rettet mod bebyggelse i to etager, hvilket ikke kan accepteres, da det vil falde udenfor områdets øvrige bebyggelser og tillige give mulighed for indkik i nabo-haver og derved reducere de omkringliggende ejendommers værdi.

BILAG 2 - INDSIGELSER TIL LOKALPLAN 342 OG KOMMUNEPLANTILLÆG 14

Matriklen er det højest beliggende areal langs Erritsø Bygade. Terrænregulering bør derfor kun tillades som afgravning, for at sikre at bebyggelsen ikke bliver synsmæssig dominerende i området.

Ændring af krav til grundstørrelse fra minimum 900 m² (700 m²) til 300 m² .

Der er i Erritsø store områder med 'tæt-lav' rækkehus bebyggelse og behovet for denne bebyggelsesform må være opfyldt for området, derfor bør minimums-grundstørrelsen fastholdes på 900 m² med dispensationsmulighed til 700 m², som gældende lokalplan foreskriver. Denne grundstørrelse og 'åben-lav' bebyggelse vil kunne tilpasses de bygninger, der ligger i området og give lys og luft omkring de bevaringsværdige bygninger, som derved bevarer det oprindelige udtryk langs Erritsø Bygade.

Boligområderne nord, syd og vest for matriklen er med 'åben-lav' bebyggelse, hvilket bør være veje tungere end at boligområdet øst for, som det er fremhævet i lokalplanen, er med 'tæt-lav' bebyggelse med grunde under 400 m². Det skal bemærkes, at de grunde på Agerleddet, der støder op til matriklen omhandlet af lokalplan 342, alle er på mere end 400 m².

At der bliver adgang til Agerparkens fællesareal bør ikke tale for mindre grunde, da dette fællesareal oprindeligt er udlagt, som kompensation for at matrikelstørrelserne i Agerparken er mindre end lokalplanens krav. Principielt bør arealer, der ligger uden for området, ikke medregnes i anvendelsen af matriklen.

Med den nuværende lokalplan vil der, med 'åben-lav' bebyggelse på matriklen, kunne udstykkes 7-8 grunde/boliger med dertil hørende 14-16 biler. Dette vil Erritsø Bygade kunne bære som forsyningsvej – selv i den nye noget indskrænkede udgave med trafikchikaner.

Lokalplan 342, der ligger til høring, giver mulighed for 21-24 grunde med måske 2 boliger pr. grund med gennemsnitlig 1½ bil pr. bolig – svarende til trafikken fra 63-72 biler. Det vil ikke alene gøre området til een stor parkeringsplads, men også belaste Erritsø Bygade med en trafik, der vil være problematisk for området, specielt med de netop etablerede trafikchikaner.

Opsummering:

Der gøres hermed indsigelser mod lokalplan 342 på følgende punkter:

- Ændring af bevaringsværdi for Erritsø Bygade 8, med deraf følgende nedrivnings tilladelse.
- Bebyggelsens højde - det ønskes bekræftet, at der maksimalt tillades én etage.
- Terrænregulering – ændres så kun afgravning tillades.
- Grundstørrelser – nugældende lokalplans krav fastholdes og kun 'åben-lav' bebyggelse tillades.

Med min underskrift bekræfter jeg min enighed i ovenstående.

Adresse	Underskrift
Erritsø Bygade 14	Jesse Oldenburg
Erritsø Bygade 12	Sten Jensen
Fornløbygade 11	René Oris

BILAG 2 - INDSIGELSER TIL LOKALPLAN 342 OG KOMMUNEPLANTILLÆG 14

Adresse	Underskrift
Erritsø bygade 11	B. Lars.
Byloftene 1	J. Kallmeyer
Byloftene 1	P. Ralbmejer
Erritsø Bygade 3	Van Walloo
Erritsø Bygade 3	Jens Olsen
Erritsø Bygade 16	Kirsten Jensen.
Erritsø Bygade 14	Signe A. Andersen
- " - 20	J. Jensen
- " -	Helene Jensen
ERRITSØ BYGADE 18	NEEL WALLOE
ERRITSØ BYGADE 18	ALLAN PULSEN
ERRITSØ BYGADE 9	Martin Solleder
Erritsø Bygade 2	Eric Nielsen
Erritsø Bygade 2	Munk Aker
Erritsø Bygade 26	Viktor Hansen
Erritsø Bygade 22	Rowen Paulu
Erritsø Bygade 22	Rowen Paulu
Erritsø Bygade 34	Hammering Jensen
ERRITSØ BYGADE 30	Bel Olsen
ERRITSØ BYGADE 30	ALICE HANSEN
Tonnekjærvej 6	Lone Rudholm.
Tonnekjærvej 6	Lone Rudholm
Erritsø bygade 13	Besma Harbas
Erritsø Bygade 13	Ahmet Harbas
Idelbakken 26	Hedvig Ostergaard
Idelbakken 26	Ida Ostergaard