



Bilag 5

Behandling af indkomne bemærkninger til lokalplan 334

Flertallet af de indkomne bemærkninger og indsigelser er omfattende og indeholder mange betragtninger, spørgsmål og udsagn. Enkelte har forslag til ændringer af lokalplanforslaget. Bemærkningerne er sammenstillet i et notat der vedlægges som bilag.

Høringssvarene giver anledning til, at det indledningsvist redegøres for, hvad der kan optages bestemmelser for i en lokalplan samt at planlovens formål gennemgås.

Planlovens formål

Planloven har særligt til formål at sikre:

- at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte regioner og kommuner,
- at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource, og
- at forurening af luft, vand og jord samt støjlempere forebygges.

Hvad kan fastlægges i en lokalplan?

Lokalplaner skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger og skal ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen samt den øvrige planlægning for området. En lokalplan skal entydigt angive det geografiske område, som planen gælder for, samt hvilke ejendomme planen omfatter. Planloven overlader det i vidt omfang til byrådet at fastlægge lokalplanens konkrete indhold og detaljeringsgrad – inden for rammerne af det såkaldte lokalplankatalog. Lokalplankataloget er opstillingen i planlovens § 15, stk. 2, af, hvad der kan fastlægges i en lokalplan. Det drejer sig om følgende forhold (listen er udtømmende, dvs. at der ikke lovligt kan fastlægges lokalbestemmelser for andre forhold):

- 1) overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter,
- 2) områdets anvendelse,
- 3) ejendommens størrelse og afgrænsning,
- 4) vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning,
- 5) beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning,
- 6) bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres,
- 7) bebyggelsers omfang og udformning, regulering af boligtaetheden,
- 8) anvendelse af de enkelte bygninger,
- 9) krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger,
- 10) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer (terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold, belysning af veje, m.v.),
- 11) bevaring af landskabstræk,



- 12) tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse,
- 13) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse,
- 14) oprettelse af grundejerforeninger,
- 15) bevaring af eksisterende bebyggelse,
- 16) friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade,
- 17) ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål,
- 18) sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse,
- 19) isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,
- 20) forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse,
- 21) oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt,
- 22) isolering mod støj af ny boligbebyggelse
- 23) anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde,
- 24) udformningen af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde,
- 25) installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Hvad kan ikke fastlægges i en lokalplan

En lokalplan kan ikke pålægge en bygherre en bestemt handlepligt.

Det er fx heller ikke muligt at fastlægge bestemmelser for, at et område skal bebos af personer med en bestemt religiøs overbevisning, uddannelse, adfærd, tilknytningsforhold, o.l.

Kommunens pligt til at tilvejebringe en lokalplan

Kommuneplanen og dermed rammerne for lokalplanlægningen har ikke direkte bindende virkning for den enkelte grundejer. Men byrådet er ifølge planloven forpligtet til at virke for at mål og retningslinjer i kommuneplanen efterleves.

Hvis en udstykning eller et byggearbejde mv. er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det byrådet snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt.

Hvis der derimod ikke er overensstemmelse mellem et byggeønske og kommuneplanen, er byrådet ikke forpligtet til at udarbejde en lokalplan.

Bygherres ønske om at opføre et boligområde på arealet ved Skullebjergvej er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune. Nedenstående er et uddrag af kommuneplanens beskrivelse af området mellem Skullebjerg Allé, Østerbyvej og Skullebjergvej – T.B.8B.

Boligområde ved Fjordalléen og syd for Skullebjerg Allé

Kommuneplanramme nr. T.B.8B

Karakter

Afsnittet gælder for delområderne T.B.8A og T.B.8B Boligområde ved Fjordalléen og syd for Skullebjerg Allé. Området omfatter få boliger og et større ubebygget byudlæg. Byudlægget ligger syd og øst for det eksisterende Østerby og omfatter et eksisterende landbrug. Terrænet ligger højt og er let skrånende mod sydøst, og der er udsigt til Østerskovs skovbryn mod øst samt åbne marker mod syd.

Mål

Afsnittet gælder for delområderne T.B.8A og T.B.8B Boligområde ved Fjordalléen og syd for Skullebjerg Allé. Byudlægget udgør 5,3 ha, og der forventes at blive mulighed for at opføre ca. 45 boliger. Landsbyen kan kun udbygges i samspil med landskabet. Boligerne skal være bæredygtige m.h.t. byggematerialer og energi.

Anvendelse

Boligområde, åben-lav og tæt-lav. Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne, og det ikke bryder områdets karakter af boligområde.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav
40 for tæt-lav
Etageantal max.: 2
Grundstørrelse min.:
700 m² for åben-lav
400 m² pr. tæt-lav boligenhed, inkl. andel i fællesareal.

Ny bebyggelse og arkitektur

Det skal gennem lokalplanlægning sikres, at ny bebyggelse opføres i nutidig arkitektonisk stil, i bæredygtige materialer og evt. som lavenergi- eller passivhuse. Her kan der skabes et område med bebyggelse på små private grunde men med store sammenhængende fællesarealer. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om de ubebyggede arealer i delområdet. Landskabet skal i forbindelse med lokalplanen arbejdes ind i bebyggelsesplanen gennem brug af kiler eller andre åbne grønne områder. Grønne områder ind mellem bebyggelserne bør ikke beplantes væsentligt, da der skal bevares mulighed for udblik til det åbne land samt mulighed for solindfald til energirigtigt byggeri. På de åbne grønne områder kan der f.eks. etableres blomstereng. Der skal lægge vægt på en bevidst bearbejdning af overgangen til det åbne land.

Hvad er kommuneplanens lokalplanrammer:

Lokalplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet nedenfor. Hver ramme indeholder bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Fredericia Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.



Uddrag af kommuneplan 2013 – 2025 for rammen for T.B.8B

Vurdering af de indkomne bemærkninger

I det nedenstående gennemgår Teknik & Miljø de emner der er berørt i høringen.

Ad A: Om lokalplanens anvendelse og servicehusets og anneksernes funktion

Hovedparten af de, som har indsendt bemærkninger til lokalplanforslaget har en opfattelse af, at hensigten med lokalplanforslaget er at etablere et kursuscenter og altså ikke et boligområde.

Af lokalplankataloget (planlovens § 15, stk. 2, jf. ovenfor) fremgår, at der i en lokalplan kan fastlægges bestemmelser for bebyggelsers beliggenhed på grundene, bebyggelsers omfang og udformning samt anvendelse af de enkelte bygninger. Lokalplaner kan indeholde bestemmelser, der stiller krav om anvendelse af boliger som helårsboliger, hvilket i nogen

grad kan håndhæves, men der kan ikke fastlægges en pligt til, at ejere/brugere rent faktisk bosætter sig i ejendommen.

I forslag til lokalplan 334 fastlægges lokalplanens fremtidige anvendelse til åben-lav boligbebyggelse. Formålet er således at skabe mulighed for at etablere et boligområde. Det betyder, at området kun må udstykkes til boliger, der opføres fritliggende på hvert sit jordstykke.

Bestemmelsen forhindrer, at der opføres andre former for bebyggelse end boliger i området med undtagelse af bebyggelse, der har en bestemt relation og funktion til boligområdet (fx tekniske anlæg, fælles huse og faciliteter o.l.).

Anvendelsesbestemmelserne muliggør ikke, at der kan placeres/indrettes en kursusvirksomhed/kursusejendom i området. Så skulle det specifikt have fremgået af lokalplanens formål.

Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Herudover vil det umiddelbart være tilladt at drive visse former for liberalt erhverv i egen bolig. Dog skal en række specifikke betingelser være opfyldt.

De erhverv, som almindeligvis kan udøves i et boligområde som det aktuelle, er erhverv, hvor der ikke produceres eller forarbejdes produkter, men som tilbyder serviceydelser, fx advokat, revisor, arkitekt, ingeniør, dagplejer mv.

I lokalplanens redegørelse (s. 6) kan man læse om servicehusets og anneksernes anvendelse. Heraf fremgår det at: *I den planlagte bebyggelse indgår et servicehus, hvor områdets beboere kan spise sammen. Huset indrettes med undervisnings- og meditationslokaler samt enkeltværelser til brug for overnattende gæster. I tilknytning til servicehuset kan der opføres et antal bygninger/annekser til fælles faciliteter.*

Hensigten med redegørelsen er at oplyse om, at områdets beboere kan modtage undervisning i forskellige emner, der kan være relateret til det at bo efter principperne i lokalplanområdet. Det kunne fx være økologisk havebrug, meditationsteknikker, madlavning, indretning af huset, vedisk levestil, osv.

Værelserne i servicehuset gør det muligt for beboerne at nøjes med et mindre hus, som de i perioder, kan supplere med et ekstra rum, hvis de mangler plads til kontor (f.eks. til distancearbejdsplads), værksted, hobbyrum, gæsteværelse eller teenage-bolig. Rummene vil også kunne anvendes af personer, der ønsker at opleve Vastu Haven i praksis.

For at imødekomme bemærkningerne til lokalplanforslaget om kursusvirksomhed specificeres følgende i lokalplanen:

Tekst fra høringen (gammel tekst)	Foreslås ændres til (ny tekst)
§3.1 Delområde 1 Delområde 1 må anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med tilhørende veje, parkering og opholdsarealer. Derudover kan der opføres bygninger til fælles faciliteter og offentlige formål. Ved offentlige formål forstås servicehus/medborgerhus,	§ 3.1 Delområde 1 Delområde 1 må anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med tilhørende veje, parkering og opholdsarealer. Derudover kan der opføres bygninger til fælles faciliteter og offentlige formål. Ved offentlige formål forstås servicehus/medborgerhus,

<p>annekser til kursusvirksomhed, o.l.</p> <p>Boliger indenfor delområde 1 skal opføres som fritliggende en- eller tofamiliehuse.</p>	<p>annekser til undervisning af områdets beboere og til gæster der ønsker at meditere, o.l.</p> <p>Boliger indenfor delområde 1 skal opføres som fritliggende en- eller tofamiliehuse.</p>
---	--

Lokalplanens baggrund og formål beskrives i afsnittet s. 6 samt i redegørelsens beskrivelse af lokalplanens indhold på s. 9., se beskrivelsen herunder "om servicehusets og anneksernes funktion og anvendelse".

For at imødekomme bekymringerne om størrelsen på de bygninger der skal bruges til fælles faciliteter, reduceres antallet af annekser fra 4 til 2. Dette medfører at lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering (§ 8) ændres til:

Tekst fra høringen (gammel tekst)	Foreslås ændret til (ny tekst)
<p>§ 8.2</p> <p>Delområde 1</p> <p>Der kan opføres en bygning til fælles formål (servicehus) på max. 600 m².</p> <p>Herudover kan der opføres op til 4 bygninger (annekser) til fælles formål og offentlige formål med samme karakter som boligerne. Hvert anneks må max. være 200 m².</p> <p>Boliger, servicehus og annekser må opføres i max. 2 etager og med en højde på max. 8,5 m. over fastlagt niveauplan. Intet byggeri må have en højde over kote 42,75 DVR90.</p>	<p>§ 8.2</p> <p>Delområde 1</p> <p>Der kan opføres en bygning til fælles formål (servicehus) på max. 600m².</p> <p>Herudover kan der opføres op til 2 bygninger (annekser) til fælles formål og offentlige formål med samme karakter som boligerne. Hvert anneks må max. være 200 m².</p> <p>Boliger, servicehus og annekser må opføres i max. 2 etager og med en højde på max. 8,5 m. over fastlagt niveauplan. Intet byggeri må have en højde over kote 42,75 DVR90.</p>

Ad B og C: Usikkerhed, utryghed og mistillid i forhold til aktiviteterne i lokalplanområdet
Lokalplanen muliggør, at der etableres et boligområde. Hvem der efterfølgende flytter ind i området, kan ikke fastlægges i en lokalplan.

Teknik & Miljø har ikke mulighed for at vurdere, hvorvidt der er belæg for usikkerheden og utrygheden. Teknik & Miljø finder dog, at der ikke er belæg for at sidestille de aktiviteter, som lokalplanen muliggør, med aktiviteter der foregår i religiøse sekter.

Ad D og E: Projektets økonomiske forhold, ejerforhold og det igangværende mageskifte, faldende huspriser

Fredericia Kommune har ikke indsigt i den aftale der bliver indgået mellem Poul Ejner Jochumsen og Uretek Holding, idet mageskiftet ikke vedrører kommunen. Mageskiftet vedrører bytte af fast ejendom mellem Poul Ejner Jochumsen og Uretek Holding og gennemføres af en landinspektør.

Derudover kan Teknik & Miljø ikke udtale sig om projektets økonomi, idet dette ligger udenfor det ansvar og de beføjelser forvaltningen har i forhold til lokalplanarbejdet. Teknik & Miljø forholder sig derfor ikke yderligere til bemærkningerne om projektets økonomi og ejerforhold.

Ad F: Terrænregulering og tekniske anlæg

En lokalplan kan have bestemmelser om terrænregulering på ejendommens ubebyggede arealer samt forbud mod landskabsregulering (bevaring af landskabstræk) i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse.

En lokalplan kan også fastlægge at der skal foretages en bestemt terrænregulering som betingelse for bebyggelse. Det kan også forbydes, at der foretages terrænregulering, eller bestemmes at terrænregulering kun må ske i et nærmere angivet omfang, fx i forhold til skel mod nabo.

Omfanget af en terrænregulering fastlægges i hver enkelt lokalplan. Ofte ses det, at omfanget er fastlagt til +/- 0,5 meter. I forbindelse med større byggerier, fx erhvervsbyggerier, gives der ofte mulighed for at terrænregulere op til adskillige meter for at muliggøre en ønsket landskabelig bearbejdning af et område fx for at modvirke byggeriets visuelle påvirkning af naboarealerne.

I lokalplanforslag 334 gives der mulighed for at der kan terrænreguleres mere end +/- 0,5 m som en del af projektets koncept og ide om at bebyggelsen skal opføres på en jævn flade. Det er imidlertid ikke hensigten, at området terrænreguleres i et sådant omfang, at det nye område bliver hævet i forhold til omgivelserne. Dette beskrives også i den ledsagende miljørapport.

Omfanget af terrænreguleringen vil være størst i lokalplanområdets sydøstlige hjørne, altså længst væk fra den eksisterende bebyggelse på Skullebjerg Allé. I dette område vil det være nødvendigt at hæve overfladen ca. 1,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. I de øvrige områder vil reguleringen have et omfang af +/- 0,5 meter.

Det fremgår af bestemmelsen i § 11.2, at Fredericia Kommune skal godkende terrænreguleringen inden den udføres. Teknik & Miljø finder, at denne bestemmelse er tilstrækkelig bestemt i forhold til hvor meget området kan modelleres.

For at imødekomme bekymringerne til lokalplanforslagets bestemmelser om terrænregulering præciseres følgende i lokalplanen:

Tekst fra høringen (gammel tekst)	Ændres til (ny tekst)
I forbindelse med byggemodningen af området må der foretages terrænregulering, som overstiger den maksimale grænse, fastsat i § 11.2.	I forbindelse med byggemodningen af området må der foretages terrænregulering i lokalplanområdets sydøstligste hjørne, som overstiger den maksimale grænse, fastsat i § 11.2.

Som det fremgår af Naturstyrelsens vejledende udtalelse om opsætning af solenergianlæg (2013) bør solenergianlæg, der ikke opføres på eksisterende bebyggelse, placeres i tilknytning til byområder i lighed med andre tekniske anlæg, som ikke er afhængig af en placering i det åbne land.

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte solenergianlæg i et område der støder op til Skullebjergvej.

For at udnytte solens energi optimalt, skal anlægges orienteres mod syd-sydvest. Det betyder, at den eksisterende bebyggelse på Skullebjergvej ikke kan blive genereret af eventuelle refleksioner fra anlægget.

Derudover er der ingen bebyggelse syd for planområdet, der vil kunne generes af en eventuel refleksion fra anlægget. Solenergianlæg vil heller ikke kunne blænde trafikanter på

Skullebjergvej, idet en eventuel refleksion til omgivelserne, ikke kan ramme personer der færdes på vejen, om det måtte være i bil, på cykel eller til fods.

Hvis lokalplanens mulighed for opsætning af solenergianlæg udnyttes, vil dette ske under overholdelse af anden relevant lovgivning.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at der etableres et privat renseanlæg til rensning af spildevand. Hvis et sådant anlæg måtte ønskes, vil det kunne placeres umiddelbart øst for lokalplanområdet. Dette vil i givet fald forudsætte, at byrådet vedtager et tillæg til spildevandsplanen. Et sådant tillæg skal indeholde de fornødne krav til anlæggets disponering og virkning, så løsningen kan fungere tilfredsstillende. Hvis overfladevand skal ledes til vandløb, skal der ske en neddrøsing af vandmængderne fx via regnvandsbassin, selv om bebyggelsesprocenten for boligområdet er overholdt. Anlægget vil skulle placeres, udføres og vedligeholdes, så det på intet tidspunkt giver anledning til overfladisk afstrømning, lugtgener eller uhygiejniske forhold i øvrigt.

G: Trafikbelastning

Nærområdets infrastruktur udgøres af Skullebjergvej og Østerbyvej.

Lokalplanområdet ligger ved Skullebjergvejs østligste del. Denne del af Skullebjergvej trafikbetjener i dag et ret begrænset antal boliger foruden skovområdet, øst for lokalplanområdet. Skullebjergvejs østligste del er ikke dimensioneret til at rumme den øgede trafikbelastning, som lokalplanen giver mulighed for. Denne del af Skullebjergvej skal derfor udbygges, så den tilpasses den nye trafikmængde som en udbygning af lokalplanområdet vil medføre. Det er vurderet, at den øgede bosætning, der forventes i området som følge af en realisering af lokalplanen, ikke medfører, at der er behov for at reservere et areal til etablering af fortove og cykelsti langs Skullebjergvej ud for det nye lokalplanområde. Bløde trafikanter forventes at benytte stien i lokalplanområdets nordlige del, der forbinder området med Østerbyvej.

Årsdøgnstrafikken på Skullebjergvej vest for lokalplanområdet var i 2010 ca. 600 biler (6 lastbiler), mens den på Østerbyvej udgør 300 biler. Det vurderes, at årsdøgnstrafikken på Skullebjergvej vest for lokalplanområdet efter en udbygning af dette vil medføre en stigning på ca. 40 biler, hvilket baseres på, at husstande gennemsnitligt har 1½ bil.

Omgivelsernes påvirkning af trafikstøj forventes at være acceptabel efter en udbygning af lokalplanområdet.

Tallene er fra 2010 og er udført over 1 døgn. Af tællinger fra 2015, udført over 7 døgn, fremgår det, at der på den samme station, hvor tællingen blev udført i 2010 nu er en årsdøgnstrafik på 588 (mod 577 i 2010), hvoraf 34 er lastbiler/busser (mod 6 i 2010). Det sidstnævnte kan forklares med, at der nu kører en skolebus på strækningen, hvilket ikke var tilfældet i 2010.

Til sammenligning kører der på Trelde Næsvej over 1200 biler i døgnet (117 lastbiler), og på Bøgeskovvej ved Stenten kører der godt 900 biler i døgnet (76 lastbiler), jf. 2015-tællingen.

H: Øget risiko for indbrud

Formålet med at etablere en sti gennem lokalplanområdet, er at give mulighed for at etablere en passage gennem boligområdet fra hovedindkørslen i sydøst.

Lokalplanen har naturligvis ikke til hensigt at etablere forhold, der måtte kunne øge risikoen for indbrud eller kriminalitet. Det vil blive afklaret hvorvidt stiens beliggenhed vil udgøre en reel risiko for kriminalitet.

I: Behovet for yderligere arealudlæg er ikke til stede

Da det daværende By- og Teknikudvalg i 2014 traf beslutning om at igangsætte udarbejdelsen af forslag til lokalplan 334, skete det netop under en bevidst fravigelse af den rækkefølge hvormed man igangsætter byudvikling i kommunen.

Ud fra en samlet vurdering af byherres ide, fandt udvalget, at der er tale om et interessant projekt, hvis lige endnu ikke er set i Danmark. Udvalget fandt, at måden hvorpå boligområdet skulle indrettes (i kvadrater) var så interessant, at man fraveg den rækkefølge hvormed boligområder skulle realiseres.

Endelig henvises der til den før omtalte pligt som kommunen har til at "virke for" kommuneplanens realisering (jf. afsnittet om kommunens pligt til at tilvejebringe en ny lokalplan).

J: Eksisterende huses attraktivitet vil blive forringede, som følge af etablering af projektet.

Det er ikke muligt at vurdere, hvorvidt etablering af et boligområde i tilknytning til den eksisterende bebyggelse vil medføre at de eksisterende boliger vil blive mindre attraktive. Teknik & Miljø er bekendt med den vurdering som en ejendomsmægler og valuar har forestået og som er vedlagt en af indsigelserne.

Sammendrag

Som det blev fremhævet i indledningen, er flertallet af de indkomne bemærkninger og indsigelser omfattende og indeholder mange betragtninger, spørgsmål og udsagn.

Alle afsenderne vil med udgangspunkt i denne skrivelse, modtage yderligere individuelle svar på de bemærkninger de hver især har indsendt.