



NOTAT - Indkomne ideer og forslag til tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune og informationsmøde afholdt d. 19. september 2019 i Stjerne kvarteret ved Grundejerforeningen Jupiter

Notatet indeholder et resumé af de ideer og forslag der er indkommet i forbindelse med foroffentlighed til kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune. Notatet indeholder også kort referat af et informationsmøde afholdt i Stjerne kvarteret d. 19 september 2019. Informationsmødet var arrangeret af grundejerforeningen. Tilstede var planlægger Hjalte Emil Dragsbæk Juliussen, der fortalte om processen for lokalplanen og kommunetillægget. Tilstede var også projektudvikler Bo Frandsen, som fortalte om sit projekt. Projektet er årsag til planlægningen.

Den væsentlige ændring i kommuneplantillægget er at tillade tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) på fire matrikler i Stjerne kvarteret. Matriklerne indeholder i dag skolehjem. Den ene matrikel ejes af Region Syddanmark og fungerer som skolehjem. De tre øvrige matrikler ejes af projektudvikleren, og udlejes pt. til boligformål. Projektudvikleren ønsker at ombygge skolehjemmene til rækkehuse.

Indkomne ideer og forslag

Der har været indkaldt ideer og forslag fra 2. juni 2019 til 14. juni 2019. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 9 henvendelser fra følgende:

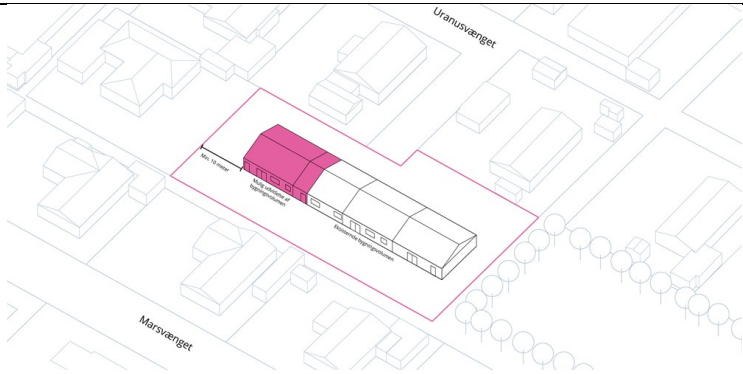
1. Chr. Kold Mikkelsen
2. Niels Aaquist
3. Hans Clausen
4. Henrik Frank Hansen
5. Jan Warburg på vegne af beboerne på Marsvænget 26 & 30, Plutovænget 2, 3, og 7 og Lunavænget 2, 4, 5, 6, 7 og 8

6. Kristian Ekstrøm
7. Bestyrelsen for grundejerforeningen Jupiter
8. Claus F. Christensen
9. Svend Flugt

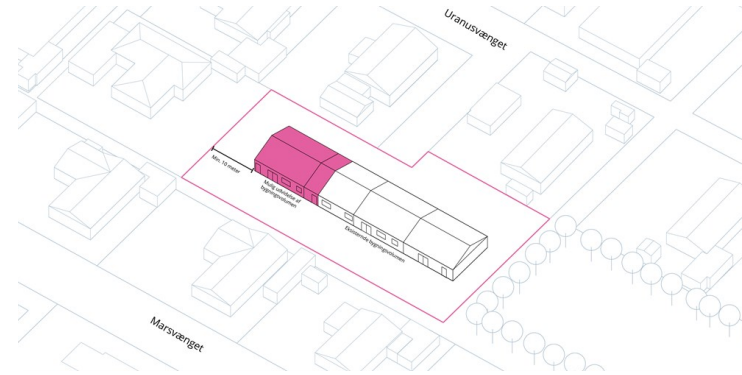
Skemaet herunder er suppleret med administrationens bemærkning til hver enkelt henvendelse.

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering
<p>Afsender (1) er positivt stemt for at etablere rækkehuse i skolehjemmene.</p> <p>Afsender ønsker, at byggeriet indpasses i kvarteret under hensyn til udseende og ejerskab.</p>	<p>I plangrundet stilles der krav til, at kommende rækkehusbebyggelse skal ligne den eksisterende parcelhusarkitektur.</p> <p>Forhold omkring ejerskab – ejer eller lejer – kan ikke reguleres med planloven.</p>
<p>Afsender (2) er imod at etablere lejeboliger i rækkehuse i skolehjemmene.</p>	<p>Forhold omkring ejerskab – ejer eller lejer – kan ikke reguleres med planloven.</p>
<p>Afsender (3) er positivt stemt for at etablere rækkehuse i skolehjemmene.</p> <p>Af hensyn til en øget trafikmængde mener afsenderen at 3 boliger pr. Skolehjem er at fortrække.</p> <p>Afsender mener også, at der skal stilles krav til hvad boligerne kan bruges til, og at boligerne bliver ældreboliger.</p>	<p>Planforslagene lægger op til maksimalt fire boliger pr. skolehjem. Administrationen vurderer, at etableringen af fire boliger ikke vil øge trafikken væsentligt. Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkeringsnormen følger kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. Parkeringspladser skal etableres som fællesparkering på egen grund. 2. Samtlige boligveje i kvarteret er dimensioneret til almindelig boligtrafik. 3. Set i forhold til skolehjemmenes anvendelse tidligere og i dag (hhv. offentligt (bolig)formål og udlejningsejendom) vil trafikmængden ikke blive væsentligt for-

	<p>øget.</p> <p>Der planlægges ikke for decideret ældreboliger, men bygherrens nuværende projekt lægger op til en boligstørrelse og -indretning, som fint kan bebos af ældre personer.</p>
<p>Afsender (4) er imod at etablere rækkehuse i de tidligere skolehjem.</p> <p>Afsender peger på, at den lave bebyggelsesprocent og heraf følgende oplevelsen af "lys og luft" mellem husene vil blive forandret negativt.</p> <p>Afsender mener at de tidligere skolehjem skal være store parcelhuse.</p>	<p>Administrationen vurderer, at etableringen af rækkehuse vil give en tættere bebyggelse omkring de enkelte skolehjem, men at rækkehusene med lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan tilpasses til kvarteret, således at en tættere bebyggelse omkring de fire skolehjem vil opleves som integrerede. Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rækkehusenes tilladte omfang (f.eks. med hensyn til bebyggelsesprocent og min. grundstørrelse) følger kommuneplanens generelle rammefor lokalplanlægning. 2. Rækkehusenes maksimalt tilladte højde følger de eksisterende parcelhuses højde. 3. Yderligere er det hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet, både i udformning, arkitektur og materialevalg. Arkitekturen skal indpasses i den eksisterende parcelhusarkitektur med saddetag, facader af sten og facadedetaljer i træ, som de bærende elementer. 4. Der sikres mod blændingsgener fra rækkehusenes parkeringsarealer. <p>Herunder ses en illustration af den øget tæthed omkring de enkelte rækkehuse.</p>

	 <p><i>Tilpasning af rækkehuse til eksisterende parcelhusbebyggelse - omfang og placering reguleres af lokalplanforslaget.</i></p> <p>Ejeren af tre af de fire skolehjem (projektudvikleren) ønsker ikke at benytte de tidligere skolehjem som parcelhus. I planforslagene er der lagt op til at de fire skolehjem enten kan benyttes som tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse.</p>
<p>Afsenderne (5) er imod at etablere rækkehuse i de tidligere skolehjem.</p> <p>Afsenderne er bekymret for, at fire boliger pr. rækkehuse vil ændre karakteren af området.</p> <p>Afsenderne er bekymret for at vejsystemet ikke er dimensioneret til ekstra trafik, som følge af fire boliger pr. rækkehus.</p> <p>Afsenderen peger på, at bygningshøjden i hele kvarteret skal fastholdes til 1-etage.</p>	<p>Administrationen vurderer, at etableringen af rækkehuse vil give en tættere bebyggelse omkring de enkelte skolehjem, men at rækkehusene med lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan tilpasses til kvarteret, således at en tættere bebyggelse omkring de fire skolehjem vil opleves som integrerede. Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rækkehusenes tilladte omfang (f.eks. med hensyn til bebyggelsesprocent og min. grundstørrelse) følger kommuneplanens generelle rammefor lokalplanlægning. 2. Rækkehusenes maksimalt tilladte højde følger de eksisterende parcelhuses højde. 3. Yderligere er det hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet, både i udformning, arkitektur og materialevalg. Arkitekturen skal indpasses i den eksisterende parcelhusarkitektur med saddeltag, facader af sten og facadedetaljer i træ, som de bærende elementer.

4. Der sikres mod blændingsgener fra rækkehusenes parkeringsarealer. Herunder ses en illustration af den øget tæthed omkring de enkelte rækkehuse.



*Tilpasning af rækkehuse til eksisterende parcelhusbebyggelse
- omfang og placering reguleres af lokalplanforslaget.*

Planforslagene lægger op til maksimalt fire boliger pr. skolehjem. Administrationen vurderer at etableringen af fire boliger ikke vil øge trafikken væsentligt. Heraf følger:

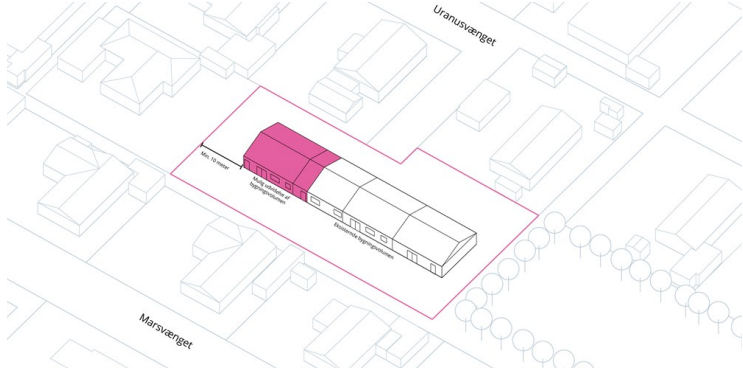
5. Parkeringsnormen følger de retningsgivende rammebestemmelser for lokalplanlægning i kommuneplanen. Parkeringspladser skal etableres som fællesparkering på egen grund.
6. Samtlige boligveje i kvarteret er dimensioneret til almindelig boligtrafik.
7. Set i forhold til skolehjemmenes anvendelse tidligere og i dag (hhv. offentligt (bolig)formål og udlejningsejendom) vil trafikmængden ikke blive væsentligt forøget.

Afsender (6) er imod at etablere rækkehuse i de tidligere skolehjem.

Afsenderen synes, at kvarteret skal fastholdes som villa-kvarter.

Forhold omkring ejerskab – ejer eller lejer – kan ikke reguleres med planloven.

<p>Udlejeren er bekymret for at planerne vil øge andelen af boligudlejning i kvarteret.</p>	
<p>Afsender (7) er positivt stemt for at etablere rækkehuse i skolehjemmene.</p> <p>Afsenderen mener, at der bør ikke tillades byggeri i flere etager.</p> <p>Afsenderen mener, at der ikke må tilladelse indretning af ungdomsboliger.</p> <p>At tæt-lav bebyggelse skal begrænses til de berørte matrikler.</p> <p>At det skal overvejes at give adgang til boligerne fra Neptunvej vedr. boligerne på Plutovænget og Lunavænget, så forøget trafik på disse vænger undgås.</p> <p>At udvidelsen til fire boliger skal overvejes, da det kunne synes af meget.</p> <p>At det eksisterende plangrundlag bør gennemgås med henblik på en modernisering.</p>	<p>Der planlægges ikke for decideret ungdomsboliger. Forhold omkring hvorvidt, om grundejeren må udleje boliger til unge mennesker kan ikke reguleres med planloven.</p> <p>Planforslagene lægger op til at det kun er de fire skolehjem, som kan ombygges til tæt-lav bebyggelse.</p> <p>Det må som udgangspunkt nævnes af Neptunvej er er betegnet som stamvej eller fordelingsvej og de eneste overkørsler er til de egentlige boligveje (sideveje/vænger). Herudover er Neptunvej facadeløs for at reducere antallet af konfliktpunkter og dermed sikre fremkommeligheden. Såfremt der åbnes op for de to mindre tæt-lav bebyggelse må have overkørsel på Neptunvej, vil det være meget vanskeligt ud fra ligebehandlingsprincippet at nægte de øvrige parceller adgang. Derfor fastholdes det at Neptunvej skal forblive facadeløs.</p> <p>Administrationen vurderer, at etableringen af rækkehuse vil give en tættere bebyggelse omkring de enkelte skolehjem, men at rækkehusene med lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan tilpasses til kvarteret, således at en tættere bebyggelse omkring de fire skolehjem vil opleves som integrerede. Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rækkehusenes tilladte omfang (f.eks. med hensyn til bebyggelsesprocent og min. grundstørrelse) følger kommuneplanens generelle rammefor lokalplanlægning. 2. Rækkehusenes maksimalt tilladte højde følger de eksisterende parcelhuses højde. 3. Yderligere er det hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet, både i

	<p>udformning, arkitektur og materialevalg. Arkitekturen skal indpasses i den eksisterende parcelhusarkitektur med saddeltag, facader af sten og facadedetaljer i træ, som de bærende elementer.</p> <p>4. Der sikres mod blændingsgener fra rækkehusenes parkeringsarealer. Herunder ses en illustration af den øget tæthed omkring de enkelte rækkehuse.</p>  <p><i>Tilpasning af rækkehuse til eksisterende parcelhusbebyggelse - omfang og placering reguleres af lokalplanforslaget.</i></p> <p>Lokalplanforslaget lægger op til en modernisering af nuværende plangrundlag især i forhold til de bestemmelser, som regulerer den eksisterende parcelhusbebyggelse.</p>
<p>Afsender (8) er imod at etablere rækkehuse i de tidligere skolehjem.</p> <p>Afsenderen ønsker parcelhuse i stedet for skolehjem.</p> <p>Såfremt det etableres rækkehuse, da ønsker afsenderen ensfarvet tage i enkelte vænger, ikke skinnede tage og ikke udnyttet tagetager.</p>	<p>I lokalplanforslaget forbydes skinnede tage. Bebyggelse skal etableres i en etage. Hvad angår ensfarvet tage i de forskellige vænger, da lægges der op til, at tagenes farver fastholdes i nuværende nuancer for hele kvarteret, men at ensretningen i de enkelte vænger udfases.</p> <p>Lokalplanforslaget forsøger at fastholde kvarterets private haver ved kun at tillade bebyggelse i 1-etage. Dette forhold gælder dog ikke Pulloxvænget og Castorvænget,</p>

<p>Afsenderen ønsker at fastholde kvarterets private haver.</p>	<p>da de historisk har haft lov til at etablere 1½-etage. Denne ret fastholdes i Pulloxvænget og Castorvænget.</p>
<p>Afsender (9) er positivt stemt for at etablere rækkehuse i skolehjemmene.</p> <p>Afsender mener, at der ikke bør bygges i mere en etage.</p> <p>Afsender mener, at rækkehusene ikke skal udlejes til ungdomsboliger.</p>	<p>Lokalplanforslaget fastholder kvarterets private haver ved kun at tillade bebyggelse i 1-etage. Dette forhold gælder dog ikke Pulloxvænget og Castorvænget, da de historisk har haft lov til at etablere 1½-etage. Denne ret fastholdes i Pulloxvænget og Castorvænget.</p> <p>Forhold omkring ejerskab – ejer eller lejer – kan ikke reguleres med planloven.</p>

Referat af et informationsmøde afholdt i Stjerne kvarteret d. 19 september 2019

1. Velkomst
v. Grundejerforeningen
2. Del 1: Fælles
 - a. Præsentation af forslag til rækkehuse i Stjerne kvarteret
v. Bo Frandsen, projektudvikler
 - i. Lave tomme skolehjem om til rækkehuse. Ml. 90 og 130 kvm, i fin kvalitet med egen have og p-plads + fællesareal. Mindre bygning på Uranusvænget. Udvide bygningerne, men holder sig inden for nuværende lokalplans retningslinjer, inde for højder og bygningsprocent.
 - b. Kort introduktion til proces for ny lokalplan
v. Hjalte Emil Dragsbæk Juliussen, Planlægger, Fredericia Kommune
 - i. Projektet vil ikke kunne lade sig gøre uden ny lokalplan. Tinglyst regler på området herude. To dele i lokalplan, ét rækkehusene, to om eks. servitutter. Lokalplansforslag bliver sendt ud til jer i høring i december.
 - c. Debat og afklarende spørgsmål i plenum med Grundejerforeningen som ordstyrer
 - i. Bliver der carport/redskabsrum? Der kommer kælderrum
 - ii. Er der nogle bestemmelser for hvem der kan leje sig ind? det er for alle
 - iii. Leje ud til kommunen? ikke Bos tanke nej.
 - iv. Vi har så mange udlejningsboliger i nabolaget, er det ikke et skråplan at fylde udlejningsboliger inde i et ejer kvarter? Det er lige præcis Bos målgruppe, når ejerboligen bliver for stor
 - v. Det kan også sælges? Det er ikke Bos plan (OBS det skal indrettes så det kan udstykkes)

- vi. Når boliger kommer til salg, vil de så blive købt op og blive et lejeboligkvarter? Hjalte: Planloven kan ikke bestemmes om det skal lejes eller købes, som lokalplanen er nu, kan det ikke lade sig gøre.
- vii. Servitutter, de vil ikke have alle og enhver ind i deres kvarter. Folk har købt et hus og det er ejerboliger. Folk er nervøse, de vil ikke have en masse boende. Det udlejning de har er skræmmende? Bo: Jeg er med til at bestemme hvem der lejer det. Fordi de er lejet ud sådan er fordi jeg må, det er ikke det jeg vil. Jeg gør det vi må, indtil videre, det er en midlertidige periode.
- viii. Kan kommunen regulere hvilken type bolig der er lejer/ejer? Nej.
- ix. De forslag der er kommet, har det ændret lokalplansforslaget? Det tages bagefter.
- x. Hvor meget vil man udvide? Udvide med 160 kvm (Det tages bagefter på skitsen)
- xi. Kan man forhindre udlejning af huse? Nej, det kan man ikke.
- xii. Kvarteret deles op i flere lokalplaner. Det vi snakker om her er kun det markerede områder. Der er forskellige servitutter? Vi laver det om, hvor den servitut gælder
- xiii. I princippet kan det ende med at blive de samme servitutter igen. Kommunen har påtaleret på et servitut. Der er ikke en lokalplan for det område, der er kun et servitut.
Hvis man er utilfreds med de omkringliggende lokalplaner kan man sige det til, så kigger vi på dem.
- xiv. Er det alle der er inviteret eller kun dem inden for området? Ja, det er alle.
- xv. Kan kommunen henvise til at du skal leje boligerne ud til nogen bestemte. De føler sig bundet på ryggen, fordi de ikke har lyst til at have usikre typer som naboer? Bo: Har lejet boliger ud i 20 år og der er aldrig kommet en indblanding.
- xvi. Jeg bliver lidt skræmt af "polaksnakken". Jeg synes det er en rigtig god ide, for hvad kan der ske af værre ting. Alternativet kan være lige så dårligt som det er nu. Vi har nogle dårlige servitutter, så det er også på tide de bliver om.
- xvii. Det er vel også et politisk forslag, men jeg vil blive ked af, det vil blive et lejekvarter, det er det som helhed, jeg er bange for, men jeg kan godt lide Bo's forslag, hvis det holder sig til det. Der skal ikke være lejeboliger i resten af kvarteret? Det er ikke kommunen der har solgt boligerne, det er regionen.

- xviii. Hvis det skal lejes ud, så skal Plutovænget lukkes af, så der skal der være indkørsel fra den store vej.
- xix. I forhold til lejere fra Polen, de larmer på alle tider af døgnet. Bekymringen kan jeg godt forstå, men ellers er det lige meget hvem der kommer til at bo derovre.
- xx. Leje kontra ejerboliger. Den religiøse holdning skal vi holde ude af det her. Hvad siger loven omkring ejerboliger og lejeboliger. Udlejning så boliger ikke står tomme. Kulturen omkring ejerboliger giver helt andre rammer.
- xxi. Er der muligt for at man må i et givent kvarter kun må være ejerboliger? Nej.
- xxii. Den øgede trafik hen af Plutovænget er uacceptabelt. Hvis der skal andre ind og bo der, så er der mindst 4 biler og mere kørsel på den lille vej. Overvej at åbne op ned til den store vej. Det er en super fed ide at få lavet noget derovre? Fra kommunens side vil man kigge på det. Fra min side (Bo), ændrer det ikke noget for mig, det vil sagtens kunne lade sig gøre. Dengang der var skolehjem var der mere trafik end der vil komme nu.
- xxiii. Hvis det er udlændinge, der skal bo der, hvis alle skal leje sig ind, er det så noget der skal være der, så vi andre ikke kan holde ud at være der?
- xxiv. De kører hjernedødt og kaster affald på vejen. De er bekymrede for børnene.
- xxv. Nabo til grunden. Jeg har set andre af hans boliger, der er lavet om, det er totalt top luksus lejligheder. Det er en ildsjæl. Jeg tror at Bo laver noget der er lækker for området, som kan løfte kvarteret og heller ikke bliver super billigt, så jeg tror ikke der kommer sådan nogle mennesker ind i kvarteret? Der er også nogle i kvarteret der ejer deres bolig, der ikke holder det så godt. Lejeboliger ændrer ikke vores kvarter.
- xxvi. Hvad har kommunen tænkt sig i forhold til trafikken, vi har stadig døveskolen. Vi får flere biler og når der kommer gæster er der ikke plads til alle de biler? 2 pladser for ejerboliger, 1,5 for lejeboliger. Ikke i lokalplanen lagt op til parkeringspladser.
- xxvii. Antallet af boliger bekymrer mig lidt, og antal af biler/trafik.
- xxviii. Forstå at bygge 2 gode boliger i det eksisterende i stedet for at bygge 4 og udvide. Det giver 66 % mere trafik? Jeg er sikker på jeg bygger noget der højner vurderingen i dit hus.
- xxix. Hvad vil der ske med ejendommene, hvis du ikke kan gøre hvad du vil? Så er det er at finde noget alternativt med det vi har.

- xxx. Husk at kigge på servitutter og lokalplaner. En god ide kunne være at lave en fortrinsret for de ældre der bor herude.
- xxxi. Er det helt urealistisk at der kommer en separat udkørsel til Neptunvej? Jeg kan ikke love noget.
- xxxii. Er der mulighed for at dele matriklerne op, så han kan dele rækkehusene op og lave to mindre huse? Et hus vil være for stort i forhold til hvor det ligger på grunden, så det er ikke muligt. Teoretisk set kan man godt.
- xxxiii. Er servitutterne noget der bliver taget op senere? Det må vi overveje i bestyrelsen, om der er behov for, når vi kommer i den næste fase.
- xxxiv. Jeg blev beroliget om at det er tæt/lav.

3. Del 2: Kaffe + Besøge stande – hvor man kan se nærmere på lokalplanen og komme med inputs

a. Mulighed for at høre mere og komme med gode idéer

Vi lavede to "stande", hvor man i den ene kan høre mere om projektforslaget med rækkehuse, og i den anden kan man høre om den nuværende servitut og vores forslag til nye bestemmelser.