



INDSIGELSESNOTAT – Offentlig høring – Indkomne bemærkninger til Lokalplan 361, Boliger ved Baunegård, Rudolf Steiner Allé

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger, der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af 361, Boliger ved Baunegård, Rudolf Steiner Allé. Planforslaget har været i høring i perioden fra den 30. januar til den 27. marts 2019. Ved høringens udløb var der indkommet 10 henvendelser fra følgende:

1. BaneDanmark
2. Andelsboligforeningen Baunegården
3. VejleMuseerne
4. Vejdirektoratet
5. Hjembo
6. Grundejerforeningen Rudolf Steiner Vænget
7. Grundejerforeningen Rudolf Steiner Allé
8. Ib Filtenborg
9. Benny Mikkelsen, Baunegårdens Ejerlav
10. Interne rettelser

Bilag:

- A Bebyggelsesplan fra 1. juni 2017
- B Bebyggelsesplan fra 21. november 2017
- C Bebyggelsesplan fra 30. januar 2018
- D Bebyggelsesplan fra 20. marts 2019

Skemaet er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering	Indstilling
Afsender 1 BaneDanmark	Ingen bemærkninger.	Ingen ændringer.
Afsender 2 Andelsboligforeningen Baunegården		

Vejforholdene til andelsboligforeningens huse under byggeriet: Det er pt. kun en grusvej, hvordan tænkes trafikken i byggefasen?	Der henstilles til gensidig opmærksomhed i byggefasen, da lokalplanen ikke regulerer forholdet. Bemærkningen videresendes til bygherre som opmærksomhedspunkt.	Ingen ændringer.
Hvor skal der graves? Bag andelsboligforeningens huse? Hvor trækkes kloakering m.m. fra?	Fredericia Spildevand og Energi oplyser, at regn- og spildevand fra lokalplanområdet skal føres til brøndene, som ligger i vejkrydset ved Rudolf Steiner Allé 29 og fører til Rudolf Steiner Allé 35-49. På strækningerne langs vestskel af RSt Allé 29 og 27 samt nord for parkeringsarealet ved RSt Allé 49 kan der påregnes gravearbejder, da regnvandsledningen skal øges i dimension.	Ingen ændringer.
Hvordan ser vejretten ud efter byggeriet?	Vejretten er et privatretsligt anliggende og forventes at være uændret efter lokalplanens vedtagelse.	Ingen ændringer.
Hvis asfaltering, så vil det blive nødvendigt at der isættes en opsamlingsrist på tværs af vejen inden andelsboligforeningens grund til regnvand mv. da terrænet skråner en del nedad mod vores huse.	I forbindelse med udmøntning af lokalplanen skal der udarbejdes og godkendes et vejprojekt. I den forbindelse vil overgange til naboområder blive behandlet.	Ingen ændringer.
Hvis der skal piloteres i forbindelse med byggeriet, bliver der så affotograferet fundamenter mv. af andelsboligforeningens huse inden (i forsikringsøjemed)?	I forbindelse med byggefasen vil det være relevant at tage de nødvendige forholdsregler vedr. byggearbejde, pilotering mv. Lokalplanen regulerer ikke forholdet, som er et privat anliggende. For at forebygge problemstillingen, kan det anbefales at kontakte bygherre.	Ingen ændringer.
Afsender 3 VejleMuseerne		

Pga. væsentlige arkæologiske interesser knyttet til området, skal det sikres, at der udføres arkæologiske forundersøgelser.	Lokalplanen tilrettes jf. museets ønsker ang. forundersøgelser mv.	Lokalplanen tilrettes.
Deklarationen på bavnehøjen skal overholdes.	Bavnehøjen er udskilt som et delområde i lokalplanen med formål om at overholde deklARATIONEN.	Ingen ændringer.
Afsender 4 Vejdirektoratet		
Vejdirektoratet påpeger, at jf. deres prognoser udvikles støjen hurtigere de næste ti år og vil gerne have støjforholdene yderligere klarlagt.	De forventede støjforhold er blevet præciseret med yderligere støjberegninger. Lokalplanen tilrettes, så det fremgår, at støjkraft skal overholdes.	Lokalplanen tilrettes.
Afsender 5 Hjembo		
Forslag om ny bebyggelsesplan <ul style="list-style-type: none"> - De nordligste boliger rykkes mod øst for at sikre større afstand mod den tilstødende matrikel. Efter ønske fra naboen. - De sydlige boliger rokeres, så der friholdes mere plads til have til børnehaven. Efter ønske fra bl.a. børnehaven. - Samtidig flyttes de sydlige boliger længere mod vest, hvor de også vil ligge op ad en ny nabo mod syd. 	Den foreslåede, ændrede bebyggelsesplan skaber bedre plads omkring børnehaven og flytter relativt lidt med de øvrige bygninger. Den væsentligste ændring herudover vil være, at det muliggøres, at der bygges på arealet ud for yderligere en nabo mod syd. Afstanden mellem planlagt byggeri og naboskel vil være ca. 8 m, som vurderes at være acceptabelt. Bygningerne i lokalplanområdet vestlige del rykkes relativt lidt, ca. 1,5 m, mod nord. Bebyggelsesplanen vurderes at være et velovervejede kompromis mellem flere hensyn. Ændringen i forhold til kortbilagene i offentlig høring vurderes at være relativt store, og det er derfor udsendt i en supplerende høring. Høringssvarene fra den supplerende høring behandles separat i "Indsigelsesnotat – Supplerende høring".	Ændringsforslaget er udsendt i supplerende høring og beskrives i separat indsigelsesnotat.

<p>Ønske om nyt vejnavn og nummerering.</p>	<p>Det vurderes at være uhensigtsmæssigt at ændre vejnavnet pga. vejvisning og skiltning i området og fra Kolding Landevej.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ønsker ikke nord-sti a-b. Indsiger ønsker ikke at skabe indbliksgener til tilstødende matrikler. 	<p>Det vurderes, at bebyggelsesplanen og bevægelsesmønstrene i lokalplanområdet kan tilgodeses tilstrækkeligt med den udlagte boligvej og sti. Det anbefales derfor at imødekomme ønsket om, at nod-sti a-b sløjfes.</p>	<p>Imødekommes.</p>
<p>Afsender 6 Grundejerforeningen Rudolf Steiner Vænget</p>		
<p>Afsender er ikke positivt stillet overfor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafiksituationen i tilknytning til området: trafikken FRA Rudolf Steiner Allé ud mod Kolding Landevej, i krydset mellem RSt Allé og RSt Vænget samt mængden af bløde trafikanter mellem RSt Vænget og Kolding Landevej. - Der ønskes venstresvingsbane til RSt Allé på Kolding Landevej i vestgående retning pga. trafikuheld. - Der ønskes belysning ved overkørslen til RSt Allé for at øge trafiksikkerheden og bedre oversigtsforhold. - Der ønskes ekstra stiforbindelse fra de vestlige udstyknings mod Kolding Landevej for at lette presset på den eksisterende sti via RSt Vænget. Forbindelsen foreslås ført parallelt med Kolding Landevej. - Alternativt ønskes vedligeholdelsen af stien overtaget af kommunen. - Der ønskes foranstaltninger til hastighedsreduktion af cykler. - Der ønskes krav om reduceret beplaning omkring krydset mellem RSt Vænget og RSt Allé for at sikre oversigtsforhold og øge sikkerhed. 	<p>Trafiksituationen udenfor lokalplanområdet kan ikke behandles med lokalplanen. Bemærkningerne videresendes til de relevante afdelinger.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>

Afsender 7 Grundejerforeningen Rudolf Steiner Allé		
Indsigelser: 1. Nord-sti a-b bør ikke anlægges, da vejen mere naturligt vil blive brugt.	Det vurderes, at bebyggelsesplanen og bevægelsesmønstrene i lokalplanområdet kan tilgodeses tilstrækkeligt med den udlagte boligvej og sti. Det anbefales derfor at imødekomme ønsket om, at nod-sti a-b sløjfes.	Imødekommes.
2. RSt Allé er en tæt bebyggelse, og husene er derfor bygget tæt på skel. Det foreslås, at øge byggelinjer til 5 m for at sikre oplevelsen af luft og naturskønt område samt at minimere støjgener fra nye boligens haver mm.	Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet er begrænset til højst 30 for at modvirke en tæt bebyggelse. For at forebygge byggeri urimeligt tæt på naboer fastlægges byggeafstand med den skrå højdegrænseplan langs hovedparten af lokalplanområdets vestskel. Det vurderes, at der herved er fastlagt rimelige afstandsforhold mellem det nye byggeri og eksisterende bebyggelse.	Ingen ændringer.
3. Der ønskes garanti for, at nabobbebyggelsen ikke inddrager RSt Alles friareal udfor RSt Alle 38 til have.	Forholdet reguleres ikke med lokalplanen. For at forebygge problemstillingen kan det anbefales at kontakte bygherre.	Ingen ændringer.
Kommentarer: 4. Trafiksituation: der ønskes venstresvingsbane til RSt Allé på Kolding Landevej i vestgående retning pga. trafikuheld. 5. Der ønskes belysning ved overkørslen til RSt Allé for at øge trafiksikkerheden og bedre oversigtsforhold. 6. Vejvedligeholdelse: der ønskes en fordeling af udgifter til vedligeholdelse af stamvejen, som alle bruger. Hvordan besluttes det, hvad og hvornår der skal udbedres på vejen?	Trafiksituationen udenfor lokalplanområdet kan ikke behandles med lokalplanen. Bemærkningerne videresendes til de relevante afdelinger.	Ingen ændringer.

<p>7. Snerydning: hvem betaler? 8. Uheld i glat føre: hvem har ansvaret? 9. Vejprojekt: hvordan / hvornår kan man få indsigt i vejprojektet?</p>		
<p>Afsender 8 Ib Filtenborg</p>		
<p>Ønsker generelt mere luftighed mellem RSt Allés eksisterende bebyggelse og de nye boliger. Da RSt Allé udstykningen blev lavet, var det med en nabogrund, der ikke var tæt bebygget.</p> <p>Positiv over for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boligkonceptet i området - Syd-sti c-d 	<p>Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet er begrænset til højst 30 for at modvirke en tæt bebyggelse. For at forebygge byggeri urimeligt tæt på naboer, fastlægges byggeafstand med den skrå højdegrænseplan langs hovedparten af lokalplanområdets vestskel.</p> <p>Det vurderes, at der herved er fastlagt rimelige afstandsforhold mellem det nye byggeri og eksisterende bebyggelse.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>
<p>Ikke positiv overfor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggeri meget tæt på skel. Tættere på end i oprindelige forslag af 1. juni 2017, som BPU forkastede. Ønsker 9-10 m afstand mellem byggeri og skel. 	<p>Det oprindelige forslag til bebyggelsesplan (A) af 1. juni 2017 viser en afstand på 7 m mellem indsigers grund og påtænkt byggeri. Dette forslag blev tilbagevist af BPU.</p> <p>Bebyggelsesplan (B) af 21. november 2017 danner grundlag for igangsætning for lokalplanen. Her er afstanden ca. 8 m.</p> <p>Bebyggelsesplanen (C) fremsendt i offentlig høring med lokalplanen viser en afstand på ca. 4 m.</p> <p>Det vurderes, at en afstand på 4 m fra skel til en sekundær facade, det vil sige ikke en terrasse eller lignende, kan accepteres. Lokalplanen foreskriver endvidere, at byggeriet skal overholde det skrå højdegrænseplan langs lokalplanens vestskel, hvilket her overholdes.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>

	Bygherres forslag til bebyggelsesplan (D) indsendt i høringsperioden den 20. marts 2019 viser en afstand på ca. 5,5 m. Indsiger accepterer denne afstand i mail fra 29. april 2019. Bebyggelsesplan (D) behandles separat i indsigelsesnotatet for supplerende høring.	
Afsender 9 Benny Mikkelsen		
<p>Bebyggelsesplan (C) fremlagt i lokalplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ønsker at boligerne ikke orienteres mod indsigers mark, de bør helst være endnu længere fra skel. <p>Bebyggelsesplan (D) fremsendt af bygherre 20. marts 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Synes det ser fint ud, boliger er endnu længere fra hans skel (ca. 8 m). 	<p>Jf. bebyggelsesplan (C) vil der være ca. 7 m fra indsigers skel til nye boligers sydfacade. Der etableres sandsynligvis terrasse.</p> <p>Det vurderes, at afstanden på 7 m tilgodeser indsigers ønske om afstand til bebyggelsen, og at det ikke vil være urimeligt at anlægge terrasse indenfor arealet.</p> <p>Jf. bebyggelsesplan (D) vil der være ca. 7 m mellem indsigers skel og nye boligers <u>gavl</u> og ca. 8 m mellem skel og boligers sydfader samt kun terrasse på en begrænset strækning.</p> <p>Det vurderes, at denne løsning ligeledes er mulig, men at det overordnet set ikke er en nævneværdig forbedring i forhold til lokalplanens sydskel, hvor indsigers nabo således også vil grænse op til de nye boliger.</p>	<p>Ingen ændringer i forhold til lokalplanen.</p> <p>I mellemtiden er bebyggelsesplan (D) udsendt i supplerende høring. Denne behandles separat.</p>
Afsender 10 Interne rettelser		
Præciseringer vedr. beplantning, støj og byggelinje.		

Bilag A



TEG. NR. (10) 1.01

Arealoversigt

Bebyggede arealer	
Boliger type 1	1.122 m ²
Boliger type 2	1.350 m ²
Boliger i alt	2.472 m ²
Børnehave	380 m ²
Skure	152 m ²
Miljestation	15 m ²
Opholdsområder	
Friareal	5.015 m ²
Vejarealer	
Vejene incl. parkering	3275 m ²
Grund	14.098 m ²
Bebyggelsesprocent	21 %

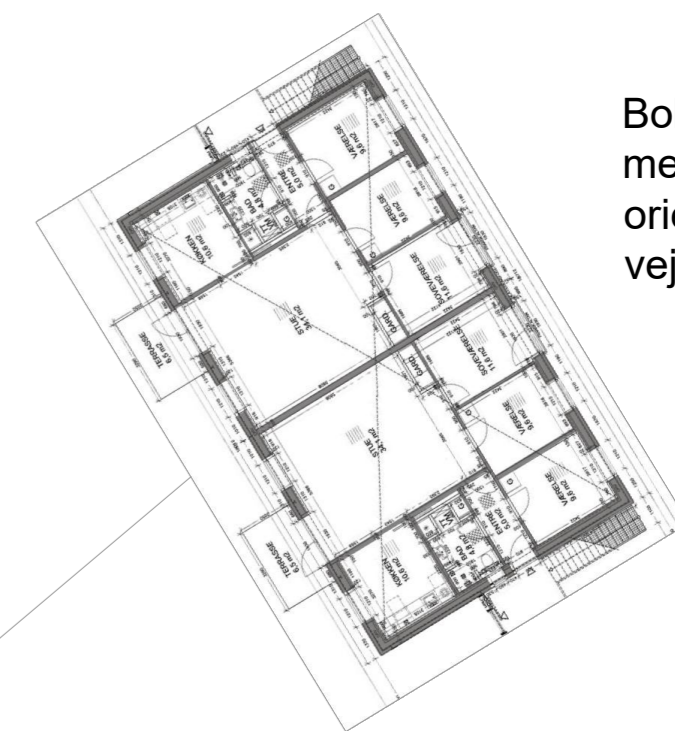
Situationsplan
mål 1 : 500

SAG:	Nye Rækkehuse og etageboliger	SAGS NR.:	17-019
BYGNINGSNR.:	Lejbo, Bjerregade 54, 7000 Fredericia		
STEDSADRESSE:	Rudol Steiner Allé 55, 7000 Fredericia		
TEGNING:	Situationsplan	TEG. NR.:	(10) 1.01
TEK. AF:	MLM	DATE:	2017.08.09
		PROJEKT UDFØRT AF: ARKITEKT C. GRANKEJØVEJ 3, 7000 Fredericia www.arkitekt-c.dk mail: c@arkitekt-c.dk telefon: 27 33 88 88	

Bilag B



Situationsplan
mål 1 : 500



Plan - type 2
mål 1 : 400

Boliger type 2 placeres med altaner/terrasser orienteret modsat vej og parkering.

TEG NR.: (10) 1.01

Arealoversigt

Bebyggede arealer	
Boliger type 1	900 m ²
Boliger type 2	1.350 m ²
Boliger i alt	2.250 m ²
Børnehave	
Skure	108 m ²
Opholdsområder	
Friareal	1.275 m ²
Bavnehøj	2.390 m ²
Vejarealer	
Veje incl. parkering	2190 m ²
Grund	13.217 m²
Bebyggelsesprocent	20 %

SAG : Nye Rækkehuse og etageboliger | SAGS NR.: 17-019

BYGHERRE : Lejbo, Bjerregade 54, 7000 Fredericia

BYGGEADRESSE : Rudol Steiner Allé 55, 7000 Fredericia

TEGNING: Situationsplan | TEG. NR.: (10) 1.01

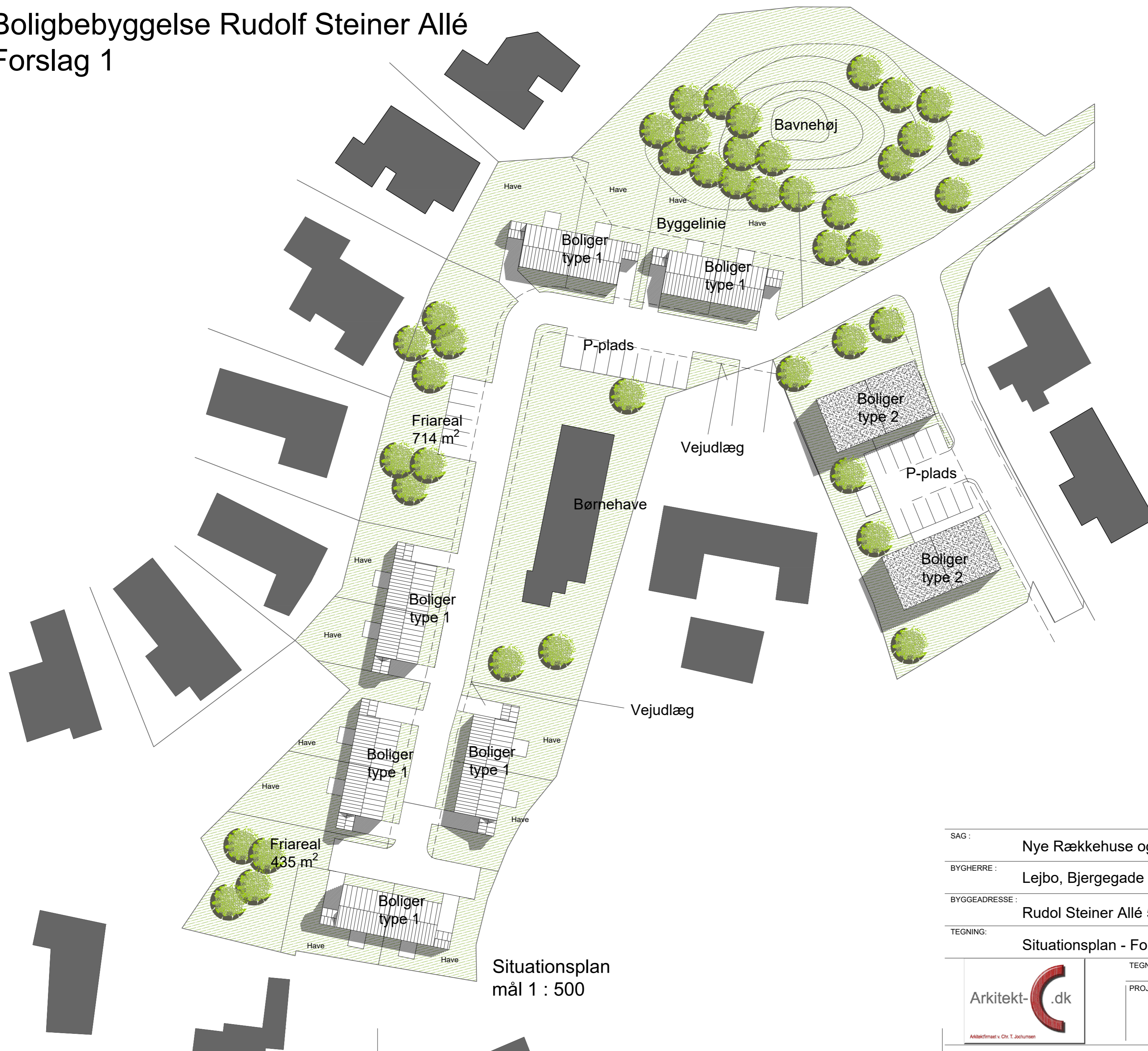


TEGN. AF : MLM | DATO : 2017.11.16

PROJEKT UDFØRT AF :
ARKITEKT C, Grønkjærvej 3, 7000 Fredericia
www.arkitekt-c.dk mail: c@arkitekt-c.dk telefon: 27 33 88 88

Bilag C

Boligbebyggelse Rudolf Steiner Allé Forslag 1



Situationsplan
mål 1 : 500

TEG NR.: (10) 1.01

Arealoversigt

Bebyggede arealer	
Boliger type 1	900 m ²
Boliger type 2	1.350 m ²
Boliger i alt	2.250 m ²
Børnehave	380 m ²
Skure	108 m ²
Opholdsområder	
Friareal	1.149 m ²
Bavneshøj	2.390 m ²
Vejarealer	
Veje incl. parkering	2997 m ²
Grund	13.217 m ²
Bebyggelsesprocent	20 %

SAG : Nye Rækkehuse og etageboliger | SAGS NR.: 17-019

BYGHERRE : Lejbo, Bjerregade 54, 7000 Fredericia

BYGGEADRESSE : Rudol Steiner Allé 55, 7000 Fredericia

TEGNING: Situationsplan - Forslag 1 | TEG. NR.: (10) 1.01



TEGN. AF : MLM | DATO : 2018.07.31

PROJEKT UDFØRT AF :
ARKITEKT C, Vendersgade 54, 7000 Fredericia
www.arkitekt-c.dk mail: c@arkitekt-c.dk telefon: 27 33 88 88

Bilag D

Boligbebyggelse Rudolf Steiner Allé



Vej:
hastighed: 30 km/h

TEG NR.: (10) 1.01

Arealoversigt

Bebyggede arealer	
Boliger type 1	1.020 m ²
Boliger type 2	900 m ²
Boliger i alt	1.920 m ²
Børnehave	
Skure	380 m ²
108 m ²	
Opholdsområder	
Friareal incl.	
Bavnehøj	3.386 m ²
Vejarealer	
Veje incl. parkering	2515 m ²
Grund	13.603 m ²
Bebyggelsesprocent	18 %

Situationsplan
mål 1 : 500

SAG :	Nye Rækkehuse og etageboliger	SAGS NR.:	17-019
BYGHERRE :	Hjembo ,Damvej 10, 7000 Fredericia		
BYGGEADRESSE :	Rudol Steiner Allé 55, 7000 Fredericia		
TEGNING:	Situationsplan	TEG. NR.:	(10) 1.01
TEGN. AF :	MLM	DATO :	2019.04.25
		PROJEKT UDFØRT AF : ARKITEKT C, Vendersgade 54, 7000 Fredericia www.arkitekt-c.dk mail: c@arkitekt-c.dk telefon: 27 33 88 88	