

## NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 338 for kolonihaveområde ved Egeskovvej

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan 338 for kolonihaveområde ved Egeskovvej samt administrationens behandling af de indkomne bemærkninger.

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 11. december 2018 til den 5. februar 2019. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 29 henvendelser fra følgende:

1. Grundejerforeningen af 1956
2. Jytte Frank Poulsen og Erling Poulsen
3. Bent Poulsen
4. BaneDanmark
5. John Risum
6. Kurt og Charlotte Østergaard
7. Benny Ravn
8. Henrik Poulsen
9. Torben Jensen
10. Tine Snitkjer Christensen og Esben Strandvig
11. Shell
12. Venke og Leon Jensen
13. Betty & Lars Stenør Larsen
14. Torben Jen
15. Brian Dahl
16. Lise Eriksen
17. Simon Gommesen og Jane Deleuran Mikkelsen
18. Anne Garde - Hansen
19. Pernille Marie Jensen og Rune Voss Kristensen
20. Carsten Bøttern
21. Adv. HjulmandKaptajn på vegne af grundejerforeningen
22. Mads Dahlgaard
23. Marianne Madsen
24. Uffe Madsen
25. Gert Østergaard
26. Mikkel A. C. Thrane & Jessie Kongerslev Bøttern
27. Johnny Søndergaard
28. Tove Linda Egeberg Olesen
29. Charlotte og Michael

Skemaet med et resumé af de indkomne bemærkninger er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.

Det er administrationens vurdering, at mange af de indkomne bemærkninger kan opdeles i følgende kategorier;

- Fremtidig anvendelse som område med helårsboliger
- Flere m2 til kolonihavehuse
- Flere m2 til udhuse, garage, drivhuse mm.
- Udvidelse af sommerperioden
- Etablering af støjvold langs Vestre Ringvej

I de tilfælde, hvor der er konkrete bemærkninger i forhold til konkrete ejendomme, henvises til de generelle rammer og den efterfølgende konkrete individuelle behandling omkring eventuel lovliggørelse.

Det skal samtidig oplyses, at Shell også er kommet med bemærkninger. Deres bemærkninger er, at planlægningen for kolonihaveområdet tager højde for, at der er virksomheder i erhvervsområder grænsende op til kolonihaveområdet.

De bemærker, at en forøgelse af størrelsen af kolonihave huse kan være et skridt i retning af at være helårsbeboelse i et parcelhuskvarter.

Dette vil kunne medføre konflikter i interesser mellem kolonihavernes ejere og erhvervslivet med deraf følgende naboklager.

Shell er tilfreds med, at planen ikke indeholder forslag om tilladelse af helårsbeboelse, som det tidligere har været fremme.

Der er ikke kommet bemærkninger fra Erhvervsstyrelsen eller Miljøstyrelsen i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I forbindelse med høring af risikomyndigheder (før offentliggørelse af lokalplan) fik vi en tilbagemelding fra Miljøstyrelsen. De havde ingen bemærkninger, idet der ikke planlægges for ny følsom anvendelse samt at der derfor ikke er tale om en ændring af risikobilledet

Det er administrationens vurdering, at idet en stor del af de indkomne bemærkninger omhandler de samme emner, vil vores besvarelse være stort set enslydende.

Dette notat giver først nogle generelle betragtninger omkring de indkomne bemærkninger inden et resume af de konkrete med vores bemærkninger.

Lokalplaner bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes

#### **En fremtidig anvendelse som område med helårsboliger**

Der er kommet bemærkninger om ændring af kolonihaveområdet til helårsbeboelse.

På nuværende tidspunkt er støjen fra Shell af en størrelse, der gør, at ingen af kolonihaverne vil kunne ændre anvendelse uden etablering af støjreducerende anlæg.

En ændring af anvendelsen til andet end kolonihaveområde vil kræve en redegørelse for blandt andet støj fra Shell, som viser at området kan overholde gældende støjgrænser for boligområde.

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet foretaget beregninger for etablering af en støjvold umiddelbart nord for kolonihaverne.

Denne støjvold ville få en længde på ca. 600 m med en højde på 23 m samt en 11 m høj støjskærm – dvs. en samlet højde på 34 m.

Der blev i foråret 2017 på den baggrund politisk besluttet at der ikke arbejdes videre med at tilvejebringe en lokalplan, der ændrer områdets status til helårsbeboelse.

Det er dog fortsat Fredericia Kommunes opfattelse, at når miljøreglerne kan overholdes, kan sagen om ændring af kolonihaveområdet til helårsbeboelse forventes genoptaget.

Der er samtidig bemærket, at området har fået status af ikke-varige kolonihaver

Området har ikke ændret status fra parcelhusområde til ikke-varige kolonihaver.

Området har, efter vores oplysninger, siden etableringen engang i 1940'erne været kolonihaveområde.

Kolonihaverne har for størstedelens vedkommende fået status som ikke-varige kolonihaver.

Varige kolonihaveområder kan kun nedlægges under visse forudsætninger mod inddragelse af et nyt kolonihaveområde og kun efter tilladelse fra kommunen.

Ikke-varige kolonihaveområder kan nedlægges/ændre anvendelse uden krav om etablering af nyt kolonihaveområder.

#### **Flere m2 til kolonihavehuse samt Flere m2 til udhuse, garage, drivhuse mm.**

Der er kommet bemærkninger om, at der ikke er lovmæssige begrænsninger for størrelse af et kolonihavehus og at der ønskes mulighed for kolonihavehuse med en større størrelse end 80 m<sup>2</sup>.  
Der er samtidig kommet bemærkninger om, at der ikke er lovmæssige begrænsninger for omfanget af bebyggelse og at der ønskes mulighed for at øvrigt byggeri kan have et større omfang end 21 m<sup>2</sup>.

Efter kolonihavelovens bestemmelser forstås et kolonihaveområde som et areal, hvor der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold samt at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse

En ny lokalplan regulerer bebyggelsens omfang, således at områdets anvendelse til kolonihaveområde fastholdes.

Dette betyder, at bebyggelsens omfang skal begrænses, således at området ikke får præg af at være et område til helårsbeboelse eller et sommerhusområde med større bebyggelser, der kan anvendes til helårsbeboelse.

By- og Planudvalget besluttede på møde den 21. marts 2018, at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan med 80 m<sup>2</sup> kolonihavehus samt 21 m<sup>2</sup> til udhus, carport, drivhus eller lignende:

Når størrelsen for byggeri blev fastlagt til dette omfang, var det udfra, at det i begrænset omfang vil kunne reducere omfanget af ulovlig anvendelse til helårsbeboelse og derved i et vist omfang fastholde området reelle anvendelse som kolonihaveområde.

Bestemmelser om mulighed for et større omfang af bebyggelse vil efter Fredericia Kommunes vurdering kunne medvirke til udfordringer med yderligere helårsbeboelse i området, som i givet fald vil få yderligere karakter af et boligområde med en uhensigtsmæssig placering på grund af virksomhedsstøjen fra det nærliggende raffinaderi.

Administrationen har i forbindelse med behandling af de indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget undersøgt mulighederne omkring en ændring af størrelsen af byggeri i kolonihaveområdet.

Bestemmelser om mulighed for et større omfang af bebyggelse vil efter Fredericia Kommunes vurdering kunne medvirke til udfordringer med yderligere helårsbeboelse i området, som i givet fald vil få yderligere karakter af et boligområde med en uhensigtsmæssig placering på grund af virksomhedsstøjen fra det nærliggende raffinaderi.

Det er dog administrationens vurdering, at det vil være muligt at ændre bestemmelserne for byggeri i kolonihaveområdet, således at det samlede bruttoetageareal for byggeri ikke må overstige 101 m<sup>2</sup> samt at et eventuelt kolonihavehus' samlede bruttoetageareal ikke må overstige 80 m<sup>2</sup>.

Dette vil fastholde størrelsen af kolonihavehus til højst 80 m<sup>2</sup>.

Samtidig gives mulighed for mere byggeri til drivhuse, udhuse mm., når blot det samlede bruttoetageareal ikke overstiger 101 m<sup>2</sup>.

#### **Udvidelse af sommerperioden.**

Der er kommet bemærkninger om en ændring af sommerperioden til 1. april – 30. september, som er lig med sommerperioden for sommerhuse.

Det fremgår af kolonihaveloven, at bebyggelse i et kolonihaveområde ikke må anvendes til helårsbeboelse. En typisk regel er, at kolonihavehuset må bebos i sommerhalvåret, mens der i vinterhalvåret kun undtagelsesvis må overnattes, f.eks. i forbindelse med ferie eller weekendophold.

Lokalplanen har videreført de gældende bestemmelser fra den gældende lokalplan om beboelse i kolonihaveområdet

Disse bestemmelser er, at helårsbeboelse er ikke tilladt, at natophold i kolonihaverne må ske i perioden fra 15. maj til 15. september samt at ophold herudover må kun ske i dagtimerne mellem 5.00 - 22.00 og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lign.

En ny lokalplan regulerer den periode, hvor det er tilladt at overnatte i kolonihaverne, fastholdes.

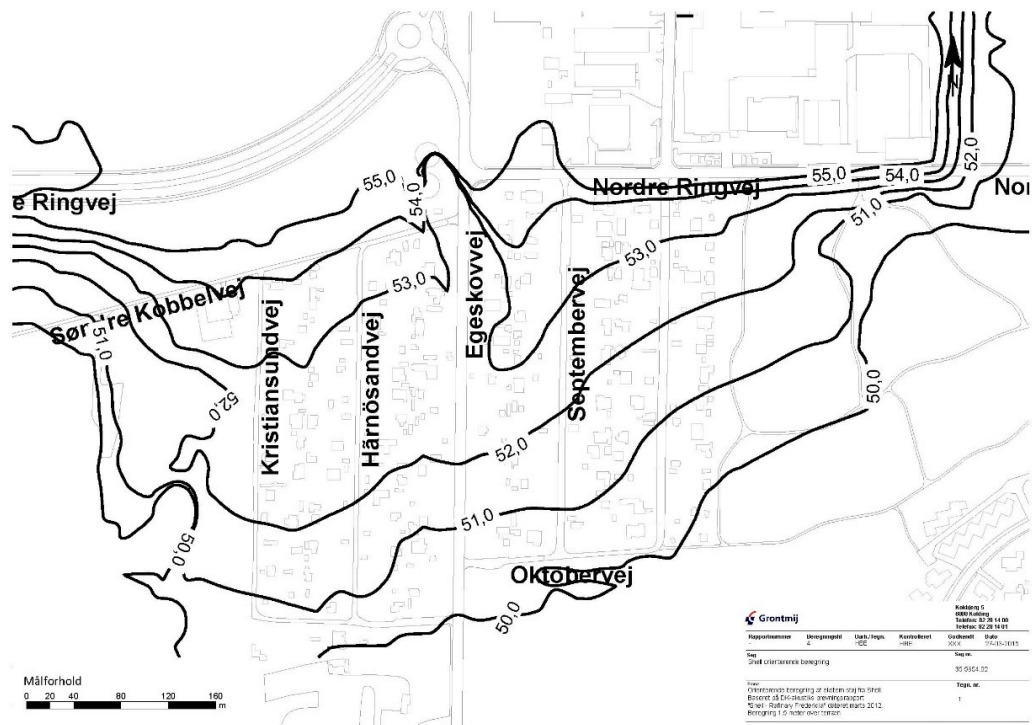
Dette for at området ikke får præg af at være et område til helårsbeboelse eller et sommerhusområde, der kan anvendes til helårsbeboelse

#### **Etablering af en støjvold langs Vestre Ringvej.**

Der er kommet bemærkninger for etablering af en støjvold langs Vestre Ringvej.

Der er et forhold omkring støj fra Shell for kolonihaveområdet.

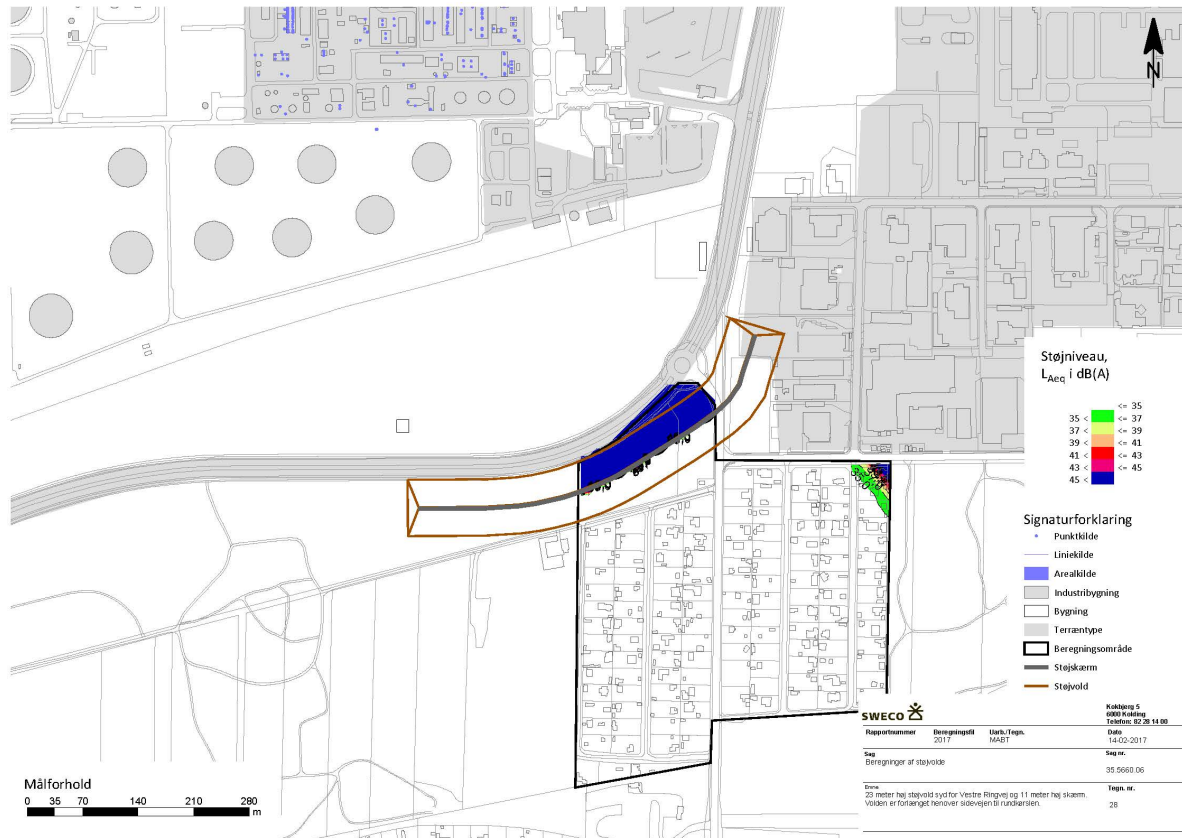
Støj fra Shell er vist på nedenstående kort.



I forbindelse med en eventuel ændring i anvendelsen til helårsbeboelse skal det dokumenteres, at gældende støjrgrænser overholdes. Dette betyder, at støjniveauet skal nedbringes til 45, 40 og 35 dB for dag, aften og nat.

Det er administrationens vurdering, at for at støjreducerende anlæg har størst virkning, vil de skulle placeres enten tæt på kilden eller tæt på den støjramte bebyggelse.

Der er på den baggrund tidligere foretaget beregninger for etablering af støjreducerende anlæg umiddelbart nord for kolonihaverne. Denne støjvold ville få en længde på ca. 600 m med en højde på 23 m samt en 11 m høj støjskærm – dvs. en samlet højde på 34 m. Hertil vil Egeskovvej skulle føres gennem en sådan vold.



Der blev i foråret 2017 på den baggrund politisk besluttet at der ikke arbejdes videre med at tilvejebringe en lokalplan, der ændrer områdets status til helårsbeboelse. Dette ud fra, at støjvoldene/støjtæggene vil have meget betydelige og ganske negative visuelle påvirkninger i området.

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
1	Grundejerforeningen af 1956	Grundejerforening ønsker lokalplanen tilrettet, således natophold må ske i perioden 1. april – 30 september, idet dette er den normale periode i de fleste kolonihaver. Ligeledes ønskes størrelsen af tilbygninger ændret til 20 m <sup>2</sup> til carport/garage samt 20 m <sup>2</sup> til redskabsskur, overdækket terrasse, drivhus og lignende. Grundejerforeningen forventer en lokalplan med helårsstatus, når dette er muligt.	Se de generelle bemærkninger.	Administrationen indstiller, at der ikke sker en ændring af sommer/vinterperioden og at omfanget af bebyggelse fastholdes.  Fredericia Kommune er indstillet på at arbejde for, at kolonihaveområdet kan få helårsstatus, når de miljømæssige forhold kan tillade dette.
2	Jytte Frank Poulsen og Erling Poulsen	Det bemærkes, at den overskydende jord ved byggeriet i Fredericia C kan anvendes til videreførelse af den støjvold, der blev påbegyndt på raffinaderiets side af ringvejen. Der i kolonihaveoven ikke er nævnt begrænsninger for størrelsen af byggeri. I Der ønskes en størrelse på kolonihavehuse på 120 m <sup>2</sup> og 40 m <sup>2</sup> til øvrigt byggeri. Ligeledes ønskes perioden for natophold ændret til 1. april – 30 september.	Se de generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at der ikke arbejdes videre med en støjvold nord for kolonihaveområdet, at omfanget af bebyggelse fastholdes samt at der ikke sker en ændring af sommer/vinterperioden.
3	Bent Poulsen	Der ønskes en størrelse for udhusareal på 60 m <sup>2</sup> .	Se de generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes.
4	BaneDanmark	BaneDanmark har ingen bemærkninger	Ingen bemærkninger	Der sker ingen ændring som følge af de indkomne bemærkninger
5	John Risum	Kolonihavehus på 80 m <sup>2</sup> er ok, men udhus, redskabsskur bør sættes op til 50 m <sup>2</sup> .	Se de generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes.
6	Kurt og Charlotte Østergaard	21 kvm er ikke meget til drivhus, garage, brændeskur og evt en overdækket terrasse	Se de generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes.
7	Benny Ravn	Der er en række forslag til redaktionelle rettelser.  Perioden for natophold ønskes ændret til 1. april – 30 september som i lokalplan for Bøgeskov Strand.  I stedet for en angivelse af en konkret størrelse på tilladt byggeri, bør der angives en bebyggelsesprocent på 15 som i lokalplan for Bøgeskov Strand.  Der bør tillades lette bygninger indenfor byggelinierne og nærmere skel end 2,5 m under hensyntagen til risikoen for brandspredning.  Der bør tillades opsætning af støjværn i skel mod Egeskovvej.	Bøgeskov Strand er et sommerhusområde, hvor der gælder et andet regelsæt end for kolonihaver.  Omkring natophold og omfang af bebyggelse, se de generelle bemærkninger.  Kravene til afstand mellem bygninger er fastsat af hensyn til Brand og nabogener. Overbebyggelse og for tæt bebyggelse skaber brandfare. Det typiske kolonihavehus er opført i lette og som oftest brændbare materialer, og denne byggestil kræver en god sikkerhedsafstand til naboens kolonihavehus.  Administrationen er indstillet på at behandle eventuelle ansøgninger om støjværn mod Egeskovvej på samme måde som hidtil.	
8	Henrik Poulsen	Grundene så store, at de sagtens kan bære	Se de generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		bebyggelse på 150m2 uden miljøet og kolonihave atmosfæren belastes		bebyggelse fastholdes.
9	Torben Jensen	Størrelsen for tilladt byggeri er for lidt, da det er parcelhusgrunde, der er i området.	Se de generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes.
10	Tine Snitkjer Christensen og Esben Strandvig	Området er oprindeligt udlagt som parcelhusområde efter almindeligt bygningsreglement. Dette er senere ændret til "Ikke varige kolonihaver".  Der ønskes mulighed for en mere byggeri med bebyggelsesprocenter på henholdsvis 25 og 15%.  Derfor protesteres der mod lokalplanen, med krav om anvendelse af almindeligt bygningsreglement.	Se de generelle bemærkninger + Efter BR 18 vil opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt, og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklARATION godkendt af en offentlig myndighed kunne udføres uden ansøgning om byggetilladelse når bygningsreglementet overholdes. Det er således lokalplanen og ikke bygningsreglementet, som fastsætter størrelse og placering for bebyggelse i kolonihaveområder. Bygningsreglementets krav skal sikre, at et byggeri udføres og indrettes, så det er tilfredsstillende i både brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes.
11	Shell	Shell ser med bekymring på, om en forøgelse af kolonihavehuse til 80 m2 vil kunne medføre konflikter i interesser mellem kolonihavernes ejere og erhvervslivet med deraf følgende naboklager. Shell er tilfreds med, at planen ikke indeholder forslag om tilladelse af helårsbeboelse, som det tidligere har været fremme. Shell ser dog med bekymring på, at der forventeligt, efterhånden som der bliver investeret mere i husene i området, vil komme et pres for at få sænket den gældende grænseværdi. Det tilladte støjbidrag fra Shell på området reguleres af Shells Miljøgodkendelse, som fastsættes af Miljøstyrelsen. Den gældende grænse er gengivet i lokalplanen og ligger på et niveau, der er foreneligt med et kolonihaveområde.	Fredericia Kommune er opmærksom på, at kolonihaveområdet ikke må få karakter af helårsbeboelse og er indstillet på en at igangsætte sagsbehandling omkring ikke-lovligt byggeri i kolonihaveområdet efter lokalplanens vedtagelse.	Der er ikke forslag til ændring af lokalplanen.
12	Venke og Leon Jensen	De gør indsigelse mod lokalplanen vedrørende byggeprocent samt helårsstatus i kolonihaveområdet ved Egeskovvej	Se de generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.
13	Betty & Lars Stenør Larsen	Der ønskes mulighed for helårsbeboelse samt større bebyggelsesgrad. Grundstørrelserne på ca. 800 m2 bør berettige til en bebyggelsesgrad på mindst 25 %.  De foreslåede 21 m2 til skure, drivhuse, carport	Se de generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		og halvtage er for lidt hvis området skal fremstå ryddeligt og samtidig have plads til de fornødne haveredskaber m.m.		
14	Torben Jensen	Bemærker at 21 m2 udhus bare er for lidt.	Se de generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes.
15	Brian Dahl	Bemærker, at der tidligere er givet dispensation til helårsbeboelse og et større omfang af bebyggelse end lokalplanens bestemmelser i området. Der henvises i de indsendte bemærkninger til konkrete afgørelser.  Der gøres indsigelse mod, at lokalplanforslaget kun fastsætter 80 m2 til kolonihavehus  Desuden gør vi også indsigelse mod de planlagte 21 kvm til øvrige bygninger.  Ligeledes gør vi indsigelse mod opholdsperioden.  Slutteligt gør vi indsigelse mod, at der ikke ønskes arbejdes henimod ændring til helårsbeboelse.	De konkrete afgørelser, der er truffet før lokalplanens vedtagelse vil indgå i det fremadrettede arbejde med i behandling af ulovlige forhold i kolonihaveområdet.  Se endvidere de generelle bemærkninger.	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.  Fredericia Kommune er indstillet på at arbejde for, at kolonihaveområdet kan få helårsstatus, når de miljømæssige forhold kan tillade dette.
16	Lise Eriksen	Ønsker mulighed for helårsbeboelse og samt højere bebyggelsesgrad/mulighed for større kolonihavehus.	Se generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.
17	Simon Gommesen og Jane Deleuran Mikkelsen	Foreslår en samlet bebyggelsesprocent på 20 eller 120 m2 for kolonihavehus og 50 m2 garage/carporte, drivhuse udhuse mm., Afstandskravet på 2,5 m til skel bør kun gælde, hvor der ikke er tilstrækkelig brandsikring. De er uenige i at området ikke er egnet til helårsbeboelse, da grundene er privatejet og af en størrelse som almindelige parcelhusgrunde. Ligesom de ikke mener, der er et reelt støjproblem.	Se generelle bemærkninger + Kravene til afstand mellem bygninger er fastsat af hensyn til Brand og nabogener. Overbebyggelse og for tæt bebyggelse skaber brandfare. Det typiske kolonihavehus er opført i lette og som oftest brændbare materialer, og denne byggestil kræver en god sikkerhedsafstand til naboens kolonihavehus.	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.
18	Anne Garde - Hansen	En udvidelse af det bebyggede areal til 80 m2 ikke er tidssvarende. Der foreslås, at det bliver lovligt at bygge 120 m2 inklusiv drivhus og carport m.m.	Se generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes.
19	Pernille Marie Jensen og Rune Voss Kristensen	De gør indsigelse imod de 80 m2 hus og de 20 m2 til skure mm., og mener at den nye lokalplan skal justeres sådan at bebyggelsen bliver 120 m2 hus og 40 m2 skure mm. De er endvidere af den opfattelse, at området er fritaget for kolonihaveloven.	Se generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes.
20	Carsten Bøttern	Der gøres indsigelse mod at lokalplanen ikke	Se generelle bemærkninger	Administrationen indstiller, at omfanget af





		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		godkender helårsbeboelse i området. Indsigelse mod at lokalplan 338, kun vil tillade 21 m2 yderligere bygninger. Det foreslåes, at anvende overskudsjord fra DanmarkC til støjvold langs Vestre Ringvej.		bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.
21	Adv. HjulmandKaptajn på vegne af grundejerforeningen	<p>Det foreslåes, at en fastlæggelse af området som kolonihaveområde ikke er hensigtsmæssigt at indsætte bestemmelse om i lokalplanen, idet dette kan give anledning til en efterfølgende diskussion om, hvorvidt kommunen kan dispensere fra forbuddet.</p> <p>For at sikre kommunen størst mulig handlefrihed foreslås, at bestemmelsen udgår, og at det er herefter overlades til den fremtidige forvaltning at tage stilling til spørgsmålet.</p> <p>Videre bemærkes, at modstanden mod at tillade helårsbeboelse er begrundet i hensynet til raffinaderiet og de deraf mulige støjgener.</p> <p>Efter grundejerforeningens opfattelse foreligger ikke noget reelt støjproblem, hvilket gælder så meget mere, hvis der tillades etablering af støjvolde ved anvendelse af overskudsjord fra andre dele af kommunen.</p> <p>Et maksimum for størrelse for bebyggelse sker under hensyntagen til grundenes størrelse. Der bør dette sker under hensyntagen til at grundene har samme størrelse som parcelhusgrunde (800 m2).</p> <p>Grundstørrelserne på ca. 800 m2 bør berettige til en bebyggelsesgrad på mindst 15 % i overensstemmelse med BR18's bestemmelser for sommerhuse.</p> <p>Grænsen for udhuse, garage/carporte mm. på 21 m2 bør hæves til 50 m2, som er grænsen for sekundært byggeri i bygningsreglementet.</p> <p>De anbefaler, at fastsættelse af regler for omfang og afstand mellem bygninger sker med udgangspunkt i de tilsvarende bestemmelser i bygningsreglementet.</p> <p>Det foreslås at åbne for udvidelse af den eksisterende støjvold på raffinaderiet baseret på overskudsjord for at nedbringe eventuel støjbelastning</p> <p>Den konkrete placering og udformning af støjvolden må drøftes senere.</p>	<p>Det er ikke muligt at dispensere fra formålsbestemmelserne og anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan.</p> <p>Det er heller ikke hensigten at dispensere til helårsbeboelse i kolonihaveområdet.</p> <p>+</p> <p>Området er udlagt som kolonihaveområde og kan ikke sammenlignes med et sommerhusområde. I sommerhusområder gælder andre regler end for kolonihaver.</p> <p>+</p> <p>Efter BR 18 vil opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt, og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklARATION godkendt af en offentlig myndighed kunne udføres uden ansøgning om byggetilladelse når bygningsreglementet overholdes.</p> <p>Det er således lokalplanen og ikke bygningsreglementet, som fastsætter størrelse og placering for bebyggelse i kolonihaveområder. Bygningsreglementets krav skal sikre, at et byggeri udføres og indrettes, så det er tilfredsstillende i både brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.</p> <p>Se de generelle bemærkninger</p>	<p>Administrationen indstiller,</p> <p>At formålsbestemmelsen for anvendelse som kolonihaveområde fastholdes, at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder og at omfanget af bebyggelse fastholdes.</p>

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
22	Mads Dahlgaard	Han synes ikke, det er let at læse, overskue og forstå lokalplanen og såfremt det skulle vise sig, at lokalplanen indeholder elementer af ikke ret og rimelig karakter for dem, som det får betydning for, forbeholder han sig mig retten til at klage og foretage indsigelse imod dette senere hen.	Ingen bemærkninger	Ingen ændringsforslag til lokalplanen
23	Marianne Madsen	Der appelleres til, at antallet af m2 for både hus og øvrig bebyggelse under tag genovervejes.  Det forslåede omfang af bebyggelse kan ikke rumme den bebyggelse, som hører sig til i kolonihavelivet anno 2019.  Det bemærkes, at afsnittet omkring udestue kan forstås sådan, at de skal være fritliggende, og ikke må bygges i forlængelse af eksempelvis huset.	Se de generelle bemærkninger. + Udestuer kan opføres som selvstændige bygninger eller i forlængelse af kolonihavehus. Hvis udestuer opføres selvstændige bygninger medregnes de i de 21 m2 til garager, drivhuse mm. Hvis de opføres i sammenhæng med kolonihavehus, medregnes de i de 80 m2 til kolonihavehus.	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.
24	Uffe Madsen	Der er givet dispensation til bibeholdelse af 125 m2 bebyggelse på hans ejendom.	Der er med de indsendte bemærkninger vedhæftet dispensation til bebyggelse.	Den vedhæftede dispensation vil indgå i den videre behandling i forbindelse med lovliggørelse af bebyggelse i området.
25	Gert Østergaard	Han er enig i grundejerforeningsbestyrelsen forslag til væsentlig højere bebyggelsesprocent, end den af forvaltningen foreslåede og en etablering af helårs status for området, idet det vil gavne samme og Fredericia som helhed.	Se de generelle bemærkninger.	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.
26	Mikkel A. C. Thrane & Jessie Kongerslev Bøttern	Indsigelse mod, at lokal plan 338 ikke godkender helårsbeboelse i området eller er åbne for, at arbejde sig mod det. Indsigelse mod at lokal plan 338, kun vil tillade 21 m2 yderligere bygninger. Indsigelse mod, at lokal plan 338 kun vil tillade 80 m2 beboelse. En grænse på 80 m2 er ikke tilstrækkelig, når den sættes i overensstemmelse med BR 18 § 170, hvor bebyggelsesprocenten for sommerhuse er sat til 15%. Dette ville betyde 120 m2 ved en grundstørrelse på 800 m2.	Se de generelle bemærkninger. + Området er udlagt som kolonihaveområde og kan ikke sammenlignes med et sommerhusområde. I sommerhusområder gælder andre regler end for kolonihaver. + Efter BR 18 vil opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt, og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklARATION godkendt af en offentlig myndighed kunne udføres uden ansøgning om byggetilladelse når bygningsreglementet overholdes. Det er således lokalplanen og ikke bygningsreglementet, som fastsætter størrelse og placering for bebyggelse i kolonihaveområder. Bygningsreglementets krav skal sikre, at et byggeri udføres og indrettes, så det er tilfredsstillende i både brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.
27	Johnny Søndergaard	Det foreslås, at der er et dialog udvalg der	Forslaget om et dialogudvalg for en langsigtet	Ingen ændringer til lokalplanen.



		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		<p>sammen med Politikere og kommunen skal af arbejde en langsigtet løsning for området.</p> <p>Der kunne laves en høj vold på ydersiden at ringvejen og evt. plante den til med grønt og træer dels for at lave en dejlig afskærmning imod støj fra Shell og dels for at pleje byens nye og grønne image jord deponi og overskuds jord kunne bruges hertil.</p> <p>Det foreslåes, at alle kunne sættes i en form for miljø tillæg for at bo her og det skulle afregnes i forhold til antal beboere og M2 bebyggelse på grunden</p> <p>Nu er der nogle få huse der er på mere end 200 M2 og en enkel grundejer har flere huse der er lejet ud jeg vil gerne der var et max. antal på hvor mange huse/grunde, man må have/eje i området</p>	<p>løsning for området vil indgå i det videre arbejde</p> <p>For støjafskærmning se de generelle bemærkninger.</p> <p>Fredericia Kommune kan ikke fastsætte en form for miljøtillæg for at bo i området.</p> <p>Kommunen kan ikke fastsætte bestemmelser for, hvor mange grunde den enkelte må eje i kolonihaveområdet.</p>	
28	Tove Linda Egeberg Olesen	<p>Der gøres indsigelse mod hele planen, der foreslår, at området fortsat skal være med kolonihave-status. Alle grundejerne har søgt og fået fritagelse for at være VARIGE kolonihaver. Derfor ønskes status som helårsboliger.</p> <p>Den eneste indsigelse fra Fredericia kommune har været, at der er for meget støj (fra Shell Raffinaderiet. De overtræder miljøstyrelsens krav til erhvervsstøj ved kolonihaveområder/boligområder. Kravene for støj er de samme ved de to former for områder. Dvs., at der IKKE sker en ændring i forhold til støjkrav af området ved at tillade helårsbeboelse!</p>	<p>Se de generelle bemærkninger.</p> <p>Shell har en miljøgodkendelse, hvori der er fastsat nogle støjvilkår. Disse støjvilkår er fastsat på en måde, der gør, at kolonihaveområdet ikke kan ændre anvendelse uden at støjniveaulet reduceres.</p> <p>For omfanget heraf se de generelle bemærkninger.</p> <p>Områdets anvendelse kan ikke ændres uden at der kan dokumenteres, at gældende grænser for støj kan overholdes.</p>	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes og at der ikke sker en ændring til helårsstatus for kolonihaveområder.
29	Charlotte Kristensen og Michael Hansen	<p>Der ønskes, at det var muligt at ændre de 21 m2 til udhus mm. til 40 m2.</p> <p>De er glade for, at der er kommet et punktum med lokalplanen. De ved, der er andre, der har samme mening, men ikke får det skrevet.</p>	Se de generelle bemærkninger.	Administrationen indstiller, at omfanget af bebyggelse fastholdes.