



NOTAT - Indkomne bemærkninger til ansøgning om dispensation til lovliggørelse af terrænændring Fjordalléen

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i naboorienteringen i forbindelse med ansøgning om dispensation fra lokalplan 280.

Ansøgning har været i naboorientering i perioden fra den 6. april til den 22. april 2018. Ved udløbet var der indkommet i alt 6 bemærkninger fra følgende:

1. Østerbyvej 26,
2. 2 fra Koglevænget 1,
3. Koglevænget 12
4. En samlet fra Koglevænget 10, 14, 15, 16
5. En samlet fra Nøddevænget 2, 4, 6, 8, Østerbyvej 26, Oldenvænget 11 og Fjordalléen 41

Der er i bemærkningerne stillet spørgsmål til, om det er en ændring af lokalplan 280 og hvad der er lokalplanens principper.

Lokalplan 280 ændres ikke, men der gives dispensation fra lokalplanens §§§ 9.2.3, 9.3.1 og 9.7

Lokalplanens principper er overordnet defineret som lokalplanens §1 formålsparagraf og §3 lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

I det ansøgte dispenseres udelukkende fra lokalplanens §9 ubebyggede arealer

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



Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
Retssikkerhed		
Det strider mod vores retssikkerhed at en ulovlig handling ad åre lovliggøres	I henhold til planlovens §63 kan lovliggørelse ske enten ved retslig lovliggørelse eller fysisk lovliggørelse	Ingen ændringer
Undre sig over at det kan lade sig gøre, at gøre brug af " det er lettere at få tilgivelse end tilladelse " princippet		
Vi har forståelse for at tavlen vaskes ren af hensyn til beboerne nord for boligområdet,		Ingen ændringer
Det er grænse overskridende for retsbevidstheden, at ejerne af området har kunnet stillet indbetaling af dagbøder i bero og nu har udsigt til dispensation, der bør stilles krav om at der indbetales et beløb svarende til de sparede dagbøder til et øremærket projekt til renovering af Skullebjergvej således at den kan bærer den øgede trafikmængde.	I henhold til planlovens §63 kan lovliggørelse ske enten ved retslig lovliggørelse eller fysisk lovliggørelse. Det er ikke Fredericia Kommune som modtager beløbet fra dagbøderne. Der vil ikke ske en øget trafikmængde på baggrund af dispensationen, da området allerede er udstykket og byggemodnet	Ingen ændringer



Landskabsplan overordnet		
<p>Filmen knækker jf referat, hvori står følgende <i>På baggrund af landskabsplanen ansøger Dan Mark ejendomme A/S om lovliggørelse af det eksisterende terræn under forudsætning af realisering af landskabsplanen</i> Dan Mark ejendomme A/S som står med en ulovlig terrænregulering, vil ikke lade sig nøje med- , at der bliver slået en streg over det ulovlige forhold , men vil kun acceptere at modtage dispensationen under visse forudsætninger</p>	<p>Det er Fredericia Kommune som i forbindelse med genoptagelse af sagen har stillet krav om at der skulle udarbejdes en samlet plan for fællesarealer og vandløbsregulering som kunne tilfører området værdi. Det er således Fredericia Kommune som ønsker, at stille krav om landskabsplanens gennemførelse.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Landskabsplanen går ud på at få solgt byggegrunde</p>		
<p>Det lyder som om det vil være godt at få mange udefra kommende til at "benytte" området, men det er slet ikke det det drejer sig om. Det drejer sig om at få solgt byggegrunde. Vi bor i et fredeligt og meget roligt område "ude på landet" helt uden støj.</p>		
<p>Området er udlagt som privat boligområde, hvor en vis kvalitet er tilstræbt, men landskabsplanen lægger op til, at området kommer til at fremstå som et kolonihave område og indrettes med gratis forlystelser til omegnens beboere. Intet andet sted på privat ejendom tilbydes samme generøse underholdning for gud og hver mand.</p>	<p>I Landskabsplanen (som der har været sendt i høring), har der, i overensstemmelse med lokalplanens formål, <i>at sikre et boligkvarter med en grøn og, åben karakter og spændende rekreative friarealer, været elementer indbygget for</i> At give mulighed for forskellige fælles aktiviteter for områdets beboere</p>	<p>Den nye landskabsplan indeholder ud over forsinkelsesbassin og et nyt åbent vandløb, men ingen rekreative tiltag.</p>
Landskabsplan fælled		
<p>Fælleden etableres på område udlagt som lavbundareal, uden nogen form for bygningsværker, udemøbler, legeredskaber eller lignende. Heller ikke beplantning med træer ellers er det en ændring af lokalplanen</p>	<p>Det er ikke korrekt. Fælleden er placeret i lokalplanens delområde 2 som udlægges til eng, men hvor der kan etableres mindre trægrupper</p>	<p>Ingen ændringer</p>



<p>Det er uklart hvor meget legeaktivitet der planlægges her, opholdsområderne bør trækkes længst væk fra den eksisterende bebyggelse og der må ikke etableres platforme til leg eller udkig i en højde, så det bliver muligt at se ind i vore haver/huse</p>	<p>I forbindelse med partshøringen er ansøger fremkommet med en ny landskabsplan hvor anvendelsen af arealet ikke udlægges til lege/opholdsareal</p>	<p>Den ny landskabsplan udlægger området til eng med et forsinkelsesbassin og et nyt åbent vandløb</p>
<p>Etablering af en boldbane på "fælled" vil kræve yderligere terræn regulering og et område med aktiviteter, boldspil og leg vil medføre uro og støj til gene for de nuværende beboere.</p>		
<p>Landskabsplan Æblehave/frugt have</p>		
<p>Æblelunde er ikke i overensstemmelse med lokalplanens §9.3.2 som udlægger området til eng</p>	<p>Det er ikke korrekt Æblelunden er placeret i lokalplanens delområde 1 og 4 hvor §9.2.1 udlægger det ubebyggede areal til blomstereng</p>	<p>Den ny landskabsplan udlægger området til eng</p>
<p>Landskabsplan dyrehave</p>		
<p>Delområde 2 reguleres blandt andet efter 9.2.1 Der må ikke etableres hæk eller anden form for hegning mod vej eller delområdes fællegroene friarealer.</p>	<p>Det er ikke korrekt Dyrehaven er placeret i delområde 3. Her må der dog heller ikke etableres hegning. Men da der samtidig er tale om lavbundsarealer/ny natur kan det være hensigtsmæssigt at etablere et dyrehold til at reetablere naturen</p>	<p>Den nye landskabsplan udlægger området til eng med et forsinkelsesbassin</p>
<p>Vandløbsregulering</p>		
<p>Jeg mener at det er urimeligt, hvis man ikke afhjælper de problemer med vand i haven som terrænreguleringen har medført. Jeg mener ikke at man skal fjerne jorden, men i stedet kræve at ejerne af det pågældende område sørger for at området drænes og vandet ledes i afløb.</p>	<p>Der er udarbejdet et forslag til vandløbsregulering som har været i høring og som afhjælper problemerne i forhold til de berørte grunde.</p>	<p>Ingen ændringer</p>



Det er glædeligt at der er lagt vægt på at der skal anlægges et afvandingssystem	Vandløbsreguleringen er indarbejdet i den nye landskabsplan.	
stier		
For vores vedkommende vil der komme en sti tæt på den anden side af hegnet, så det er i hvert fald en væsentlig ændring for os. Den nye sti bag "vores hegn" er vi modstander af.	I forbindelse med vandløbsreguleringen har det vist sig at der ikke er plads til stien	Stien etableres ikke og er fjernet fra landskabsplanen
Vi har tidligere oplevet uhæmmet galopridning og cykelløb, med nær ved ulykke på legende børn,	Stierne er udlagt i lokalplanen som vist i landskabsplanen og med en bredde på mindst 3 meter	Den allerede anlagte sti opgraderes fra trampesti til regulær sti
Beplantning		
Den ekstra afskærmende beplantning skal etableres i henhold til §9.3.1	Der skal etableres en regnvandsledning på stedet i forbindelse med vandløbsreguleringen og det er ikke hensigtsmæssigt at etablerer et en beplantning ovenpå eller umiddelbart op ad ledning. Ledningen vil dog blive placeret 3m fra skel så der tages hensyn eksisterende hæk/hegn.	Der dispenseres fra §9.3.1
Grundejerforening fremtidig drift		
Landskabsplanen tegner et skøn maleri af områdets anvendelse uden at nuværende og kommende ejere får mulighed for at tage stilling til driftsomkostninger og anvendelse	Lokalplaner kan / må kun forholde sig til etablering og ikke til fremtidig drift. På nær 2 grunde ejes område af ansøger og det er derfor ansøger, som pålægges en udgift	Ingen ændringer