



NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 368 – Boliger i en del af Stjerne kvarteret samt Tillæg 9 til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Lokalplan 368 – Boliger i en del af Stjerne kvarteret samt Tillæg 9 til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune.

Planforslagene har været i høring i perioden fra den 3. december 2019 til og med den 28. januar 2020. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 5 henvendelser fra følgende:

1. Hansen
2. Ronnie Rasmussen
3. Grundejerforeningen Jupiter
4. Erik Duer
5. Jan Warburg

Derudover er der fremkommet et forslag til en rettelse fra forvaltningen.

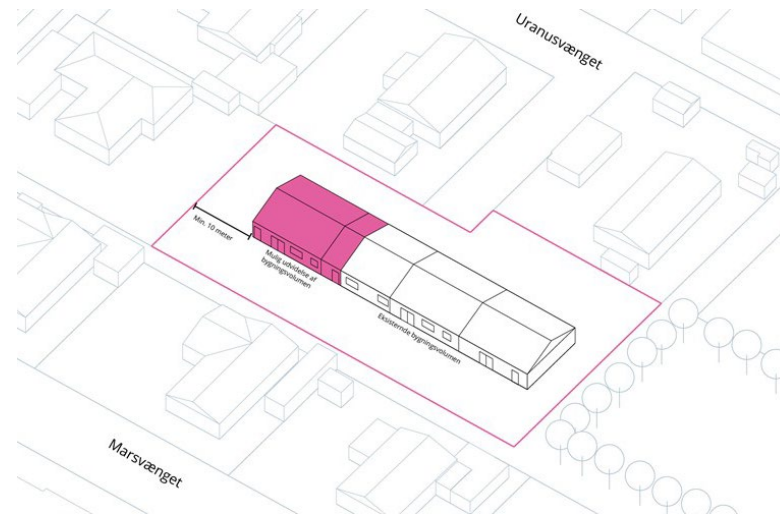
.....

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

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering	Indstilling
<p>Afsender (1)</p> <p>Afsenderen gør indsigelse mod den del af lokalplanen der vedrører tæt-lav bebyggelse.</p> <p>Afsenderen mener, at tæt-lav bebyggelse ikke kan indpasses i den eksisterende bebyggelse, parcelhuskvarteret.</p> <p>Afsenderen mener, at der i nærområdet i forvejen er tilstrækkeligt med tæt-lav bebyggelser.</p> <p>Afsenderen mener, at der ikke er tilstrækkeligt med plads til parkeringen på de fire grunde, hvor der kan tillades tæt-lav bebyggelse med vedtagelsen af lokalplanen.</p>	<p>Administrationen vurderer, at etableringen af fire rækkehuse på de grunde der i dag er skolehjem vil give en tættere bebyggelse på de boligveje, hvor skolehjemmene ligger. Dog vil der med lokalplanen ske en tilpasning af rækkehusene til kvarteret, således at den nye bebyggelse vil opleves som integrerede i den eksisterende parcelhusbebyggelse.</p> <p>Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rækkehusenes tilladte omfang (f.eks. med hensyn til bebyggelsesprocent og minimumsgrundstørrelse) følger kommuneplannens generelle rammer for lokalplanlægning. 2. Rækkehusenes maksimalt tilladte højde følger de eksisterende højder i kvarteret. 3. Lokalplanen udlægger byggefelter, som svarer til de eksisterende skolehjem og en udvidelse på ca. 155 m². Udvidelsen af byggefeltet følger i øvrigt skolehjemmenes bygningskrop. Se illustration herunder. 4. 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. 5. Der sikres mod blændingsgener fra rækkehusenes parkerings- 	<p>Ingen ændringer.</p>

arealer.

Herunder ses en illustration af den øgede bygningsvolumen omkring de enkelte rækkehuse.



*Tilpasning af rækkehuse til eksisterende parcelhusbebyggelse
- omfang og placering reguleres af lokalplanen. Mulig udvidelse af eksisterende bygning ses med lyserød markering.*

Administrationen skal notere, at ejeren af tre af de fire skolehjem (projektudvikleren, som har taget initiativ til det lokalpligtige projekt) ikke ønsker 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.

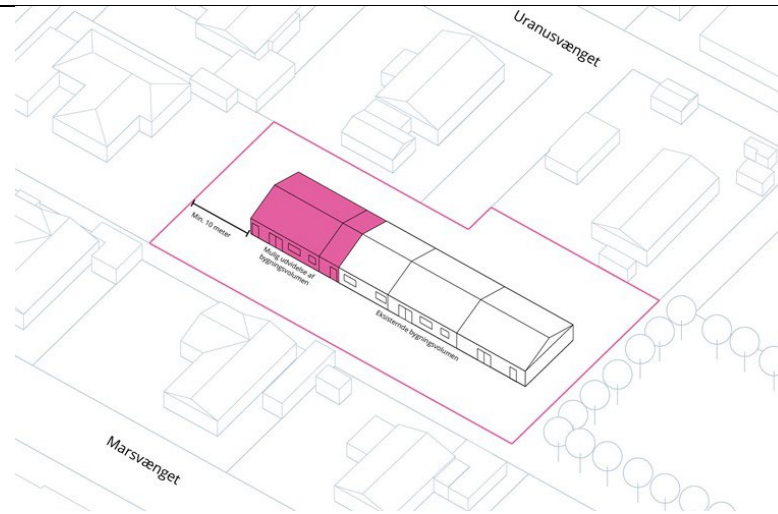
I Fredericia Vest er der generelt flere større tæt-lav bebyggelser – f.eks. ved Skolevej og Fuglsangparken. De fire tæt-lav bebyggelser,

	<p>som lokalplanen muliggør, adskiller sig herfra, da de er netop er integreret i et parcelhuskvarter. Bebyggelserne i lokalplanen er i øvrigt meget små set i forhold til f.eks. tæt-lav bebyggelsen ved Skolevej og Fuglsangparken. I størrelse og udseende er de rækkehuse som muliggøres med lokalplanen meget forskellige herfra. Rækkehusene vil potentielt kunne fungere som bolig for de nuværende beboere, som ikke længere ønsker at bo i parcelhus, men ønsker at blive i nærområdet. Fra Region Syddanmarks seneste boliganalyse kendes det i øvrigt, at der vil være en stigende efterspørgsel efter tæt-lav boliger generelt i Fredericia frem mod år 2027. Der vil derfor være et øget behov for boligtyper og – størrelser der passer til de borgere, hvor parcelhusets rummelighed og have er ikke længere passer til deres behov.</p> <p>Administrationen anbefaler, ikke at lade muligheden for tæt-lav bebyggelse udgå af lokalplanen.</p> <p>Hvad angår plads til parkering, som vurderer administrationen, at behovet er opfyldt tilstrækkeligt. Heraf følger at:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkeringsnormen følger kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. Parkeringspladserne skal etableres som fællesparkering på egen grund. Det samme er gældende for parcelhusene. 2. At gæsteparkering kan foregå på offentlig vej. Hvilket er gældende for alle andre borgere i kvarteret. 	
<p>Afsender (2) Afsenderen gør indsigelse mod den del af lokalplanen der</p>	<p>Planforslagene lægger op til maksimalt fire boliger pr. skolehjem. Administrationen vurderer, at etableringen af fire boliger ikke vil øge trafikken væsentligt. Samtidig må det anerkendes, at trafikken kan</p>	<p>Ingen ændringer.</p>

<p>vedrører tæt-lav bebyggelse.</p> <p>Afsender mener, at boligkvarteret ikke vil kunne rumme den øgede trafikmængde, etableringen af flere boliger vil medføre.</p> <p>Afsender stiller forslag om, at de to tæt-lav bebyggelser på hhv. Lunavænget og Plutovænget får overkørsel til Neptunvej, hvorved at øget trafik på boligvejen mindskes.</p>	<p>opleves som forandret, specielt på boligvejene, hvor der er relativt få boliger i forvejen. Administrationen vil dog understrege, at vejene kan klare en øget trafik. Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Samtlige boligveje i kvarteret er dimensioneret til almindelig boligtrafik. Skulle man udlægge en boligvej til f.eks. 50 parcelhuse i dag, ville det være efter lignende dimensioner/opbygning, som boligvejene i Stjernekvartret har. 2. Set i forhold til skolehjemmenes anvendelse tidligere og i dag (hhv. offentligt (bolig)formål og udlejningsejendom) vil trafikmængden ikke blive væsentligt forøget. <p>Administrationen kan ikke anbefale, at etablere udkørsel til Neptunvej fra tæt-lav bebyggelserne, der hvor det er muligt. Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Neptunvej 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. 2. 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>Afsender (3)</p> <p>Afsenderen påpeger, at man af lokalplanens redegørelse</p>	<p>Lokalplanforslaget indeholder en forkert formulering, hvad angår den eksisterende grundejerforenings ansvar for vedligeholdes af veje og stier.</p>	<p>Afsnittene "Lokalplanens hovedtræk" og "Servitutter", samt noten til "§ 12.1 om</p>

<p>kan læse, at grundejerforeningen skal vedligeholde veje og stier i området.</p> <p>Afsenderen peger på, at dette ikke er korrekt, da der er tale om kommunale veje og stier, som kommunen da også har vedligeholdt til dato. Grundejerforeningens pligt omfatter alene renholdelse.</p>	<p>Vej og stier er offentlige arealer og vedligeholdes af Fredericia Kommune i dag.</p> <p>Grundejerforeningen skal, som det er tinglyst, vedligeholde grønne områder og renholde veje og stier.</p> <p>Det er administrationens hensigt, at nuværende forhold fortsætter efter lokalplanen vedtages. Derfor aflyses gældende deklarationer kun delvist, således at aftalen mellem grundejerforening og Fredericia kommune opretholdes.</p>	<p>aflysning af servitut-ter" tilrettes, så grundejerforeningens forpligtigelse at vedligeholde grønne områder og renholde veje og stier fremgår.</p>
<p>Afsender (4)</p> <p>Afsenderen gør indsigelse mod den del af lokalplanen der vedrører tæt-lav bebyggelse i delområder 2 og 4. Delområde 2 og 4 udgøre ejendommene på hhv. Lunavænget og Plutovænget.</p> <p>Afsender mener, at etableringen af tæt-lav bebyggelse vil skabe en trafik- og parkeringsbelastning, som vængerne slet ikke er dimensioneret til.</p> <p>Afsender mener også, at ændringen af ejendommene fra døvehjem til 4 tæt-lavbebyggelse vil skabe et uensartet indtryk i forhold til vejens øvrige boliger og en disharmoni i forhold til hele udtrykket på vængerne generelt.</p> <p>Afsender mener også at parkeringsnormen på 1,5 parkeringspladser ikke vil være realistisk. Hvorved at der vil komme øget kantstensparkering i vængerne, som vil være</p>	<p>Planforslagene lægger op til maksimalt fire boliger pr. skolehjem. Administrationen vurderer, at etableringen af fire boliger ikke vil øge trafikken væsentligt. Samtidig må det anerkendes, at trafikken kan opleves som forandret, specielt på boligvejene, hvor der er relativt få boliger i forvejen. Administrationen vil dog understrege, at vejene kan klare en øget trafik. Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Samtlige boligveje i kvarteret er dimensioneret til almindelig boligtrafik. Skulle man udlægge en boligvej til f.eks. 50 parcelhuse i dag, ville det være efter lignende dimensioner/opbygning, som boligvejene i Stjernekvartret har. 2. Set i forhold til skolehjemmenes anvendelse tidligere og i dag (hhv. offentligt (bolig)formål og udlejningsejendom) vil trafikmængden ikke blive væsentligt forøget. <p>Administrationen vurderer, at etableringen af fire rækkehuse på de grunde der i dag er skolehjem vil give en tættere bebyggelse på de boligveje, hvor skolehjemmene ligger. Dog vil der med lokalplanen</p>	<p>Ingen ændringer.</p>

<p>til fare for de bløde trafikanter.</p> <p>Afsenderen bemærker, at lokalplansforslaget ikke har indarbejdet eller kommenteret de indsigelser, som der kom på borgermødet.</p>	<p>ske en tilpasning af rækkehusene til kvarteret, således at den nye bebyggelse vil opleves som integrerede i den eksisterende parcelhusbebyggelse.</p> <p>Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Rækkehusenes tilladte omfang (f.eks. med hensyn til bebyggelsesprocent og minimumsgrundstørrelse) følger kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. 7. Rækkehusenes maksimalt tilladte højde følger de eksisterende højder i kvarteret. 8. Lokalplanen udlægger byggefelter, som svarer til de eksisterende skolehjem og en udvidelse på ca. 155 m². Udvidelsen af byggefeltet følger i øvrigt skolehjemmenes bygningskrop. Se illustration herunder. Se illustrationen herunder. 9. 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. 10. Der sikres mod blændingsgener fra rækkehusenes parkeringsarealer. <p>Herunder ses en illustration af den øgede bygningsvolumen omkring de enkelte rækkehuse.</p>	
---	--	--



*Tilpasning af rækkehuse til eksisterende parcelhusbebyggelse
- omfang og placering reguleres af lokalplanen. Mulig udvidelse af eksisterende bygning ses med lyserød markering.*

Administrationen skal notere, at ejeren af tre af de fire skolehjem (projektudvikleren, som har taget initiativ til det lokalpligtige projekt) ikke ønsker 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.

Hvad angår plads til parkering, som vurderer administrationen, at behovet er opfyldt tilstrækkeligt. Heraf følger at:

1. Parkeringsnormen følger kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. Parkeringspladserne skal etableres som fællesparkering på egen grund. Det samme er gældende for parcelhusene.

	<p>2. At gæsteparkering kan foregå på offentlig vej. Hvilket er gældende for alle andre borgere i kvarteret.</p> <p>Administrationen peger på, at kommentarerne på borgermødet den 19. september 2019 og bemærkningerne fra foroffentlighedsfasen, er taget i betragtning under udarbejdelse af lokalplanforslaget. Borgermødet var et informationsmøde arrangeret i samarbejde med grundejerforeningen. Foroffentlighedsfasen forløb fra d. 2. juni til 14. juni 2019 før lokalplanforslaget og kommuneplantillægget blev udarbejdet. Formålet var at indkalde ideer og forslag til planlægningen. Der er blevet redegjort for begge borgermøder og foroffentlighedsfasen i forbindelse med den politiske behandling af planforslagene.</p>	
<p>Afsender (5)</p> <p>Afsenderen noterer, at han er enig i de andre indsigelser, som udtrykker bekymringer om antallet af nye boliger, der hvor der etableres tæt-lav bebyggelse.</p> <p>Til lokalplanens § 5.4, der bestemmer at adgang til ejendommene ikke må ske fra stamvejene Neptunvej og Jupitervej samt Venusvej, mener indsigeren, at overkørsel bør ske fra stamvejene til tæt-lav bebyggelserne, hvor dette er muligt. Afsenderen mener i øvrigt, at hvis man åbner op for overkørsel til stamvejen, så kan det sammentænkes med trafikdæmpning på Neptunvej. Afsenderen frygter desuden, at placeringen af overkørsel tæt ved stisystemet i delområde 2 og 4 vil give farlige situationer.</p> <p>Til lokalplanens § 7.2 der bestemmer, at på boligvejene er der en byggelinje på 11 m målt fra vejmidte, bemærker</p>	<p>Administrationen kan ikke anbefale, at etablere udkørsel til Neptunvej fra tæt-lav bebyggelserne, der hvor det er muligt. Heraf følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Neptunvej 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 sikrer dermed fremkommeligheden. 2. Såfremt der åbnes op for de to mindre tæt-lav bebyggelser 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>Hvad angår § 7.2 anbefaler administrationen, at undtage ejendommene, som er opført på de forgreninger på boligvejene der fører ned til koteletgrundene, fra bestemmelsen om byggelinjen. Bebyggelsen</p>	<p>§ 7.2 angående byggelinjer på veje tilrettes således, at ejendommene, som er opført på de forgreninger på boligvejene der fører ned til koteletgrundene, undtages fra bestemmelsen om byggelinjen. Gælder kun på boligvejen.</p> <p>Hele § 7.3 angående byggelinjer fra stier udgår af lokalplanen.</p>

<p>afsenderen, at flere eksisterende bygninger i de blinde stikveje på boligvejene (dvs. adgangsvejene til koteletgrundene) ikke kan overholde byggelinjen.</p> <p>Afsenderen kommenterer på fortolkningsmuligheder og på hensigten med § 7.3, som fastsætter en byggelinje med udgangspunkt i de udlagte offentlige stier.</p> <p>Afsenderen kommenterer på § 9.1, som siger, at hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealerne skal hegnet plantes 0,50 m inde på egen grund. Afsenderen peger på, at mange hegn i dag er etableret i skel.</p>	<p>på disse ejendomme kan ikke overholde bestemmelsen. Ydermere at det har formentligt været intentionen med byggelinjen, at parcelhusene skulle placeres i forhold til boligvejen og ikke til forgreninger der fører ned til koteletgrundene.</p> <p>Administrationen anbefaler at lade § 7.3 om byggelinjer på stierne udgå. Det var en fejl at medtage den fra deklarationen.</p> <p>Hvad angår § 9.1 om hegnsplacering, så anbefaler administrationen at fastholde intentionen om at hække mod vej- og færdselsarealer, skal placeres 0,5 meter fra skel. Med denne bestemmelse sikres, at levende hegn ikke ad åre må gøre indhug på vej- og færdselsarealer, samt fælles- og friareal. Dog skal det i § 9.1 præciseres at dette ikke gælder mellem naboskel, hvor det vil være mest rigtigt at placere hækken i skel.</p>	<p>§ 9.1 angående placering af hæk i skel: Krav om afstand til naboskel slettes. Hæk mod nabo kan derved placeres i skel.</p>
<p>Administrationen indstiller</p>		
<p>Præcision af bredden af opholdsareal.</p>	<p>For at sikre etableringen af de påtænkte fælles opholdsarealer for hvert enkelt mulig tæt-lav bebyggelse vil det være hensigtsmæssigt at indføre en minimumsbredde på de arealer der er reserveret til fælles opholdsarealer.</p> <p>Der vil ikke være tale om et nyt krav, men en præcisering af de forhold, som allerede er angivet på kortbilagene. Præciseringen skal lade administrationen af lokalplanen.</p>	<p>Den principielle placering af de fælles opholdsarealer er vist på kortbilag 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5. Til kortbilagene tilføjes angivelse af minimumsbredde på de ønskede fælles opholdsarealer.</p>