

Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

Att.: Byg og BBR

Andersen Partners
Advokatpartnerselskab

Buen 11
6000 Kolding

Telefon 76 22 22 22
Fax 76 22 22 23

mail@andersen-partners.dk
www.andersen-partners.dk

CVR-nr. 34 71 78 50

Høringssvar Sagsnr. 20/10435 - Nabohøring om ansøgning til udstykning af 4 grunde, ved Gl. Færgevej 31, 7000 Fredericia

26. februar 2021
Journalnr. jft-MBE

På vegne af Laula Kubel, ejer af Gl. Færgevej 16, og Adam Friis Hansen, ejer af Gl. Færgevej 18, begge Fredericia skal jeg hermed gøre indsigelse i forhold til ansøgning om udstykning af 4 grunde på ejendommen Gl. Færgevej 31, Fredericia, der ligger over for mine klienters ejendomme.

Jacob Fabritius de Tengnagel
Advokat (H)
Direkte 76 22 22 26
jft@andersen-partners.dk

Majbrit Berg/JFT
Sekretær
Direkte 76 22 22 08
mbe@andersen-partners.dk

Søren Stig Langlække Hansen
Ansvarlig partner

I brev af 15. februar 2021 oplyses først:

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 3

Kort efter oplyses:

Arealet er omfattet af Byplanvedtægt 1

Som almindelig borger er det vanskeligt at skulle forholde sig til sådanne misvisende oplysninger. Men vigtigst af alt, så anføres der i den fremsendte naboorientering ikke ét ord om den gældende kommuneplanramme for området, nemlig E.B.8 – Boligområde vest for Gl. Lillebæltsbro fra Kommuneplan 2017-2029, der blev vedtaget 4. december 2017, hvor der er angivet følgende:

Mål

Områdets struktur og bebyggelsestæthed ønskes fastholdt. Der kan derfor ikke udstykkes nye grunde til selvstændig bebyggelse.

Det er målet at understøtte mangfoldighed i områdets boligbebyggelse, bl.a. gennem variation i facadeudtryk, tagkonstruktioner, materiale- og farvevalg, men med respekt for god arkitektur.

For bebyggelse opført efter en samlet plan, skal helheden dog respekteres.

I rammebestemmelserne i kommuneplanen er der anført følgende:

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav

Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav

Etageantal max.: 2

Der må kun være en bolig pr. grund.

Der kan ikke ske yderligere udstykning til selvstændig beboelse.

Grundstørrelse min.: 700 m² for åben-lav

Grundstørrelse min.: 400 m² for tæt-lav

Efter planlovens § 12, stk. 1 gælder det, at kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen. Det betyder, at kommunen i sine overvejelser om hvorvidt der skal meddeles dispensation skal indgå, at kommuneplanen siger noget helt andet end det, som der nu lægges op til. Det kan undre, at man fra Fredericia Kommune i kommuneplanen siger ét og nu lægger op til, at der kan gøres noget helt andet.

Derudover så berører kommunen slet ikke, hvorvidt udstykning af én parcelgrund til 4 grunde i sig selv er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2, og hvor en sådan lokalplan naturligvis skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Det er også bemærkelsesværdigt, at der for Jens Kromanns Vej, der tidligere også var omfattet af Byplanvedtægt 1 fra 1948, så sent som i 2016 af Fredericia Kommune blev vedtaget en ny lokalplan, og hvor der blev anført følgende:

I henhold til Planlovens § 14 besluttede Fredericia Kommune den 23. september 2014 at nedlægge et forbud mod opdeling af en bolig på ejendommen Jens Kromanns Vej 12 i to boliger. Baggrunden herfor var et mål i kommuneplanen om, at områdets struktur og bebyggelsestæthed tilsigtes fastholdt. Herudover var der generelt et ønske om at grundene ved kystområdet i Erritsø/Snoghøj tilsigtes fastholdt på sædvanlige (nuværende) størrelser med én bolig på hver, for at bevare områdernes karakter og for at sikre attraktive bomuligheder for de, der ønsker store grunde ved vandet.

Man fristes til at spørge, hvad der har ændret sig, siden Fredericia Kommune tilsyneladende nu har vendt på en tallerken, eller er det blot udtryk for, at man ikke er opmærksom på kommuneplanens bestemmelser siden denne netop ikke er berørt med ét ord?

Med disse bemærkninger skal jeg opfordre til, at dispensation ikke gives, eller dog som minimum tages op til politisk behandling, for at kommunalbestyrelsen kan tage stilling til, om man vil respektere det, som man tidligere har truffet beslutning om eller ej. Fra mine klienters side henstilles naturligvis til, at der ikke gives dispensation, og hvor det gøres gældende, at udstykning, hvor der påtænkes bebyggelse på 4 grunde, er lokalplanpligtigt, jf. planlovens § 13, stk. 2, og ikke blot kan ske ved dispensation fra en byplanvedtægt tilbage fra 1948.

Afslutningsvis kan det bemærkes, at skulle byggeri komme på tale, hvad enten det skulle ske ved dispensation eller eventuel ved en ny lokalplan, så har mine klienter et ønske om, at der i den forbindelse fra kommunens side stilles krav til bebyggelsens højde, og at afstandskravet til Gl. Færgevej forøges, så det vil genere min klienter mindst muligt. Min klienter deltager gerne i en eventuel dialog herom.

Med venlig hilsen

Jacob Fabritius de Tengnagel