



NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 374, Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj samt Tillæg 23 til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Forslag til Lokalplan Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj samt Tillæg 23 til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune.

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 9. september til den 4. november 2021. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 3 henvendelser fra følgende:

1. Arkitekt Annette Billund
2. Telefonisk henvendelse, unavngiven
3. Input til foroffentlighed for kommuneplantillæg – beboerkreds i tilstødende parcelhusområde

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

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering	Indstilling
<p>Afsender (1)</p> <p>A) Tag, facade og stern er tænkt udført som en visuelt sammenhængende skal. Materialet kunne være mørk zink eller i en pulverlakeret mat stålplade – begge med stående false på tag og facade. Fladtagsbygningerne er tænkt i træ eller i hvid puds med trælister. Gavlene står med glas og lette partier i træ.</p>	<p>Til materialebeskrivelserne for facader (§ 8.2) og tage (§ 8.5) tilføjes muligheden for "metalplader med stående false, udført matte i mørke brune, grå eller sorte nuancer".</p>	<p>§ 8.2 ændres til:</p> <p>Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk eller metalplader med stående false, udført matte i mørke brune, grå eller sorte nuancer.</p> <p>Mindre bygningsdele som sammenbyggede garager eller gavltrekanter og lignende kan udføres i træbeklædning eller som glaspartier.</p> <p>Facader som pudses, vandskures eller males skal udføres i hvide, grå, eller sorte nuancer. Mindre facade elementer som vindfang, karnapper, kviste, sterne og lignende må udføres i andre materialer såsom metal, glas eller træ.</p> <p>§ 8.5</p> <p>Til tagbeklædning må kun anvendes tegl eller listetækket tagpap i sorte, grå, brune eller røde nuancer eller metalplader med stående false, udført matte i mørke brune, grå eller sorte nuancer.</p> <p>Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.</p>

		Mindre tagpartier som eksempelvis kviste, rytterlys eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end ¼ af den samlede tagflades areal.
Afsender (1) B) Der er en begrænsning på areal af udhuse og lign. på 20 m ² . Skal lige sikre mig, at garagen ikke er en del af dette areal, da garager ikke er nævnt.	Til udhusbebyggelsens omfang (§ 7.4) tilføjes en undtagelse for garager sammenbygget med beboelsesbygningerne ”	§ 7.4 ændres til: §7.4 Der må til hver bolig opføres udhusbebyggelse i form af skure o.l. med en maksimal størrelse på 20 m ² per bolig. Der må desuden opføres en garage på maks. 50 m ² til hver bolig, forudsat at denne sammenbygges med beboelsesbygningen.
Afsender (2) A) Hvorfor er servitutten vedr. byggelinje fra krigergrav mindesmærket ikke nævnt i lokalplanen?	Beskrivelse inddrages.	Redegørelse: I forhold til lokalplanområdet ligger på modsatte side af Gl. Færgevej et mindesmærke for en falden tysk soldat, 1849. Stenen er registreret som fredet fortidsminde, den omkranses ikke af en beskyttelseszone. Det berører derfor ikke lokalplanen umiddelbart.
Afsender (2) B) Vil der kunne komme indbliksgener fra sydvendt tagterrasse til ejendommene syd for.	VTK vurderer, ikke at der er væsentlig risiko for indbliksgener grundet fokus på emnet i lokalplanarbejdet: §9.4 Ingen tagterrasser må etableres tættere på naboskel mod	Ingen ændringer

	<p>syd end 10 meter.</p> <p>§7.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for det, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelt. Byggefeltet er defineret på følgende måde: ... B-C: 3,5 m fra skel ... <i>Hvor b-c refererer til det sydøstlige skel.</i></p> 	
<p>Afsender (3)</p> <p>Forvaltningen har modtaget nærværende indsigelse i forbindelse med foroffentligheden for kommuneplantillægget, og har valgt også at medtage den i hvidbogen for lokalplanen, da indsigelsen i højere grad kommenterer på lokalplanens indhold end</p>	<p>A) Lokalplanen muliggør op til syv rækkehuse i en etage med udnyttet tagetage. Den nye bebyggelse skal være delvist sammenbygget, skal være lavere end den eksisterende bebyggelse, og i overvejende grad placeres inden for samme fodaftryk som den eksisterende bebyggelse. Forvaltningen vurderer, at den nye bebyggelse vil have en</p>	<p>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.</p>

<p>på kommuneplantillægget. Indsigelsen berører primært to punkter; bebyggelsens omfang og udformning, og en servitut tinglyst i forbindelse med salget af arealet til kommunen i 1983, som forpligter kommunen til at udlægge de købte arealer "i det væsentligste i uændret skikkelse" til offentligt tilgængeligt parkområde.</p> <p>A) Bebyggelsens omfang og udformning: Indsiger bemærker, at punktbebyggelse i 1-2 etager vil komme til at fremstå som tårne mod den eksisterende bebyggelse ved Højskolevej.</p>	<p>væsentligt mindre markant silhuet end den eksisterende bebyggelse, og falde bedre ind med nabobebyggelsen ved Højskolevej, som primært er bebygget med fritliggende parcelhuse i en blanding af et til halvanden plan.</p>	
<p>Afsender (3)</p> <p>B) Servitut om offentlig tilgængelig park: Indsiger har vedlagt et udklip af en servitut tinglyst den 28. oktober 1983, i forbindelse med salget af området til Erritsø Kommune. Servitutten forpligter køber til, i det væsentlige i uændret skikkelse, at udlægge arealet til offentlig tilgængelig park.</p>	<p>B) Forvaltningen bemærker, at den vedhæftede servitut er tinglyst på matrikel nr. 2 fg, 12 g og muligvis 12 oq (det er svært at tyde ud fra det scannede dokument), men tilsyneladende er den ikke tinglyst på matrikel nr. 2bs, som lokalplanen alene omfatter. Ved gennemgang af tingbogen for matrikel 2bs, er den vedlagte servitut heller ikke fundet. Forvaltningen vurderer derfor, at den vedlagte servitut ikke er gældende for lokalplanområdet. Forvaltningen bemærker endvidere, at intentionen i servitutten er sket fyldest, i det at det nævnte areal i det væsentligste er udlagt til offentligt park- og naturområde. Lokalplanen understøtter endvidere dette ved, at udlægge arealer inden for området omfattet af natur- eller strand-</p>	<p>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.</p>

	beskyttelse som delområde 2, som skal friholdes for bebyggelse og anlæg.	
--	--	--