

NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 360 for boligområde ved Ekkodalen

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan 360 boligområde ved Ekkodalen samt administrationens behandling af de indkomne bemærkninger.

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for 5 boliger ved Ekkodalen og for at få afklaret forhold omkring bl.a. friareal, vendeplads, affalds- og regnvandshåndtering samt støj fra motorvejen og påvirkning af kystlandskabet.

Planforslaget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 21. maj til 16. juli 2021.

Ved høringens udløb var der indkommet i alt 13 henvendelser fra følgende:

Gerda og Jørn Limann
Steen Christensen
Axel Liebmann
Ole og Susanne Voldum-Clausen
Grundejerforeningen For Ekkodalens Stamvej
Birthe og Henning Bøgh
Ulla og Bjarne Larsen
Andrea Guldborg Skjelmosse & Charles Alexander Gudmundson
Dan Rasmussen
Reiff & Pia Jungland
Annette Jensen og Thomas Andersen
Thorkild Brandt Thomsen
Vejdirektoratet

Hertil en underskiftsindsamling mod lokalplan 360 med underskrift fra 73 borgere på Ekkodalen og Smedegårdsvej.

Det er administrationens vurdering, at en del af de indkomne bemærkninger omhandler samme emner. Dette notat vil først komme med nogle betragtninger omkring disse emner. Disse emner er;

Bibeholdelse af lokalplan 13
Det grønne område mod Stamvejen Ekkodalen
Terrænregulering
Håndtering af overflade- og regnvand

Bibeholdelse af lokalplan 13

I mange af de indkomne bemærkninger spørges til, hvorfor lokalplan ikke bibeholdes og at det fastholdes, at der kan opføres 3 enfamiliehuse.

Der er fra en udvikler fremsendt et ønske om at opføre 5 boliger til helårsbeboelse. Dette ønske er behandlet politisk og der truffet beslutning om, at det fremsendte ønske kræver lokalplan og at lokalplanarbejdet igangsættes.

Et forslag til lokalplan har været offentliggjort og behandles politisk efterfølgende.

Lokalplan 13 fra 1979 gav mulighed for 3 boliger for området.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 25 og bygninger må ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage. Hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt kan bygninger tillades opførte med forskudte etager, ligesom kælderetage kan udnyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse. Der er ikke angivet noget om højde i meter.

I lokalplanen er der ikke uddybende bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden eller valg af materialer.

Lokalplan 360 giver mulighed for 5 boliger. Bebyggelsesprocenten er for åben-lav bebyggelse fastsat til 30 og for tæt-lav bebyggelse fastsat til 40. Der er ikke bestemmelser om terrænregulering. Facader må ikke overstige 8,5 m og bebyggelsen må ikke overstige kote 16.00.

I lokalplanen er der bestemmelser om facadematerialer, omfang og solenergianlæg.

Det grønne område mod Stamvejen Ekkodalen

Det grønne område er udlagt som et grønt område i lokalplanens kortbilag. Der er ikke i lokalplan 13 eller på kortbilag mål for områdets udstrækning. Det har været administrationens vurdering, at udlægget i lokalplan 13 har været 15 m fra vejmidten af stamvejen Ekkodalen.

I forbindelse med igangsætning af lokalplanen var det en forudsætning, at det grønne område blev fastholdt.

Det grønne område udlagt med lokalplan 13 har ikke været realiseret, men har været anvendt som have og privat område.

I forbindelse med den politiske behandling af forslaget til lokalplan, blev afgrænsningen af det grønne område fastlagt til 10 m fra vejmidten af stamvejen Ekkodalen. Det grønne område er fastholdt med denne bredde i forslaget til lokalplan 360.

Der må ikke opføres bebyggelse i det grønne område. Der må dog etableres eller indrettes anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

Terrænregulering

Der er kommet en række bemærkninger omkring terrænregulering og bygningers højde.

Der er i lokalplan 13 ingen bestemmelser omkring terrænregulering, alene bestemmelser om, at hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt kan bygninger tillades opførte med forskudte etager, ligesom kælderetage kan udnyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse.

Der er i kommuneplanrammerne heller ikke bestemmelser for terrænregulering.

Der er med forslag til lokalplan 360 ikke fastsat bestemmelser for terrænregulering, da området er forholdsvis kuperet beliggende mellem kote 6 og kote 10. Det er fastsat, at bebyggelsen ikke må overskride kote 16 og at bebyggelsen ikke må have en højde på facader på mere end 8,5.

Den maksimale højde på 8,5 m er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for bygningshøjde.

Kote 16 er fastsat ud fra en vurdering af, at det ikke er uden problemer at fastsætte niveauplaner for området under hensyntagen til en rational udnyttelse af området til boliger og hensynet til naboer.

Idet der ikke med lokalplan 13 er fastsat en nærmere højde for en etage med udnyttelig tagetage, må højden for byggeriet efter kommuneplanrammer og bygningsreglement have en højde på 8,5m.

Der er i lokalplan 13 ikke bestemmelse om terrænregulering forhold er, at hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt kan bygninger tillades opførte med forskudte etager, ligesom kælderetage kan udnyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse

Håndtering af overflade- og regnvand

Der er ligeledes kommet en række bemærkninger for håndtering af overflade- og regnvand i lokalplanområdet og i området omkring Ekkodalen.

Der er sammen med forslaget til lokalplan 360 fremsendt en redegørelse for håndtering af tag- og overfladevand. Denne redegørelse er udarbejdet på baggrund af udviklerens forslag til bebyggelse med 5 boliger.

Redegørelsen viser at, tag- og overfladevand kan håndteres, herunder tilbageholdes på egen grund i forhold til de krav, der er hertil.

Håndtering af tag- og overfladevand for områder uden for området for forslag til lokalplan 360 indgår ikke i håndtering af tag- og overfladevand i lokalplanområdet. Fredericia Spildevand har i forhold til håndtering af tag- og overfladevand i kvarteret omkring Ekkodalen tilkendegivet, at der ved en ekstrem belastning vil kunne ske opstuvning til terræn på ledningsstrækket. Denne opstuvning aftager dog forholdsvis hurtigt i forhold til den ekstreme regnhændelse.

De indkomne bemærkninger har været i høring ved ejere og udvikler for lokalplanområdet.

Der er kommet bemærkninger fra udvikler og bemærkninger herfra er refereret sidst i dokumentet.

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

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
Gerda og Jørn Limann Ekkodalen 57	<p>Mener ikke, at forudsætningerne for lokalplanen er overholdt, da det grønne område reduceres. Lokalplan 13 bør opdateres, således alle får samme rettigheder.</p> <p>Mener ikke, at tæt-lav bebyggelse er i overensstemmelse med den gængse opfattelse af tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse skal være helt eller delvist sammenbygget.</p> <p>Forudser en række ansøgninger om dispensation fra grundejere i lokalplan 13's område. Dette udfra, at hvad lokalplan 360 tillader.</p> <p>De ser lokalplan 360 som ufuldstændig, da der mangler en visualisering af byggeriet.</p> <p>Med lokalplan 360 etableres et minisamfund med egen grundejerforening som vil give voldsom utilfredshed hos boligejere i mange andre område i Fredericia kommune.</p> <p>Det vil være hensigtsmæssig at lokalplan 13 tilpasses og at lokalplan 360 skrinlægges.</p>	<p>Der er taget en politisk beslutning i forbindelse med forslag til lokalplan 360, hvor det grønne områdes udstrækning blev fastlagt i lokalplanen.</p> <p>Definitionen af tæt-lav byggeri er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan 2017 – 2029, som var gældende på tidspunktet for offentliggørelse af forslaget til lokalplan.</p> <p>Begrebet tæt-lav bebyggelse er ikke entydigt defineret, hverken i bygge- eller planlovgivningen. I Fredericia Kommune forstår vi følgende ved ”tæt-lav boligbebyggelse”:</p> <p>Dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og lign., helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel. Evt. også andre huse bygget i én eller to etager (uden vandret lejlighedsskel) og sammenbygget eller med kort afstand til andre huse af tilsvarende art.</p>	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger
Steen Christensen Ekkodalen 55	<p>Det grønne område udlagt med lokalplan 13 bør bevares. Det er reduceret med lokalplan 360. Lokalplan 13 bør ikke aflyses, men bør gælde for alle beboere.</p> <p>Der bør være bestemmelse om terrænregulering på +/- 0,5 m.</p> <p>Det bør forlanges, at grundejeren i lokalplan 360 er medlem i en bestående grundejerforening i området.</p> <p>Der forventes en gennemgribende gennemgang af håndtering af overfalde- og regnvand.</p> <p>5 ens boliger forandrer områdets karakter væsentligt og der forventes foretaget en miljøvurdering.</p>	<p>Der er taget en politisk beslutning i forbindelse med forslag til lokalplan 360, hvor det grønne områdes udstrækning blev fastlagt i lokalplanen og bestemmelserne om terrænregulering ikke indgik.</p> <p>Det kan ikke med lokalplanen forlanges, at grundejeren i lokalplan 360 skal være medlem af en eksisterende grundejerforening.</p> <p>Lokalplanen giver rammerne for fremtidigt byggeri som i vidt omfang er i overensstemmelse med de gældende rammer i lokalplan 13.</p>	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
	<p>Planen bør ikke igangsættes inden de skelmæssige og ejermæssige forhold er bragt i orden.</p> <p>En fordeling af den jord, der skal flyttes, over hele grunden er ikke hensigtsmæssig. Det udlagte grønne areal på 15 m bør gå vandret og resten af jorden køres væk.</p> <p>Skråning ud mod stamvejen og Smedegårdsvej er farlig da vejens kloakker ligger for højt. I vænget 4-40 løber vandet forbi ristene og videre ned af stamvejen. Resten af vandet kan ikke optages af dækslet mellem 51 og 55 .</p> <p>Endelig bør man regne på regnvand ud fra en 5 års hændelse.</p>	<p>I forbindelse med byggesagsbehandling af boliger i lokalplan 360 vil der ske en grundig behandling i forhold til blandt andet håndtering af regn- og overfladevand. Lokalplanen kan ikke alene løse de udfordringer, der er med regn- og overfladevand i området Ekkodalen og Smedegårdsvej.</p>	
Axel Liebmann Ekkodalen 51	<p>Finder at der var en uskøn start på lokalplan med blandt andet et møde, hvor forvaltningen forestod al præsentation og derved ikke fremstod neutral. Mener ikke, at kloakkerne i kvarteret er dimensioneret til at aftage regn- og overfladevand fra lokalplanområdet. Der har været en række skybrud, som har afstedkommet oversvømmelse af haver og kældre.</p> <p>Forslag om en ændring af bestemmelser for terrænregulering. Der er i lokalplan 360 ingen bestemmelser om terrænregulering. Dette ønskes ændret til, at der ikke må ske terrænregulering med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, som i andre lokalplaner.</p> <p>Tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40 afviger markant fra det øvrige område og er en markant afvigelse fra kommunens øvrige lokalplaner.</p> <p>Skulle der være ændringer bør det under ingen omstændigheder accepteres at blive mere end 30% uanset type af bebyggelse så området ikke ændrer karakter.</p> <p>Det vil være mere fornuftigt at lave tilføjelse til lokalplan 13 således at matrikel 113v på 3576m² må deles op i 4 parceller á ca. 900m² med ny bebyggelsesprocent for hele Lokalplan 13 på 30.</p>	<p>Lokalplanen kan ikke alene løse de problemer, der er med regn- og overfladevand i området Ekkodalen og Smedegårdsvej.</p> <p>Om terrænregulering, se indledende bemærkninger.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser om tæt-lav byggeri følger rammebestemmelserne i den gældende kommuneplan 2017-2029. Definitionen for tæt-lav byggeri er i kommuneplan 2017 angivet som; Tæt-lav bebyggelse Begrebet tæt-lav bebyggelse er ikke entydigt defineret, hverken i bygge- eller planlovgivningen. I Fredericia Kommune forstår vi følgende ved ”tæt-lav boligbebyggelse”: Dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og lign., helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel. Evt. også andre huse bygget i én eller to etager (uden vandret lejlighedsskel) og</p>	<p>Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger</p>

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
	<p>Dermed kan der fint bygges fritliggende huse på omkring 180-200m² + garage hvilket falder godt i tråd med området i øvrigt – med krav om at det skal være 1 plan eller 1 ½ plan i max 8,5m byggehøjde.</p> <p>Det bemærkes også, at lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens definition af tæt-lav byggeri.</p> <p>Der gøres indsigelse mod byggehøjde på 8,5m ved byggeri i 2 etager.</p> <p>Det skal begrænses til 6,5m for 2 etager og 8,5m for 1 ½ etage som for øvrige lokalplaner.</p> <p>Øvre byggehøjde på kote 16 meter (DVR90) for hele matrikel kan ikke accepteres under nogen omstændigheder, på et terræn der som beskrevet varierer fra kote 5,0 til 10,50 jf kommunens kote-kort.</p> <p>Det må være et krav her som i alle andre tilfælde at øvre byggehøjde følger terræn med de tilladte +/- 0,5m</p> <p>Dette gøres meget fornuftigt for at undgå at firkantede kasser bliver mere dominerende end de i forvejen er – de virker qua deres store facader meget markante/dominerende</p> <p>Indsigelse imod, at det grønne areal langs Ekkodalen indskrænkes med 50 %.</p> <p>I andre lokalplaner angiver man 8.5m som max byggehøjde for 1 ½ plans huse og 6,5m for 2 etagers – med en undtagelse hvor kommune har angivet 6,75m aht krav om isolering.</p> <p>Dette gøres meget fornuftigt for at undgå at firkantede kasser bliver mere dominerende end de i forvejen er</p> <p>Øvre byggehøjde på kote 16 meter (DVR90) for hele matrikel kan ikke accepteres under nogen omstændigheder, på et terræn der som beskrevet varierer fra kote 5,0 til 10,50.</p> <p>Det byggeprojekt der er skitseret fra Billund arkitekter kan ende i en MASSIV terrænregulering mod øst mod Smedegårdsvej på</p>	<p>sammenbygget eller med kort afstand til andre huse af tilsvarende art.</p> <p>Bebyggelsesprocenten for hhv. åben-lav og tæt-lav bebyggelse i de gældende kommuneplanrammer for området er 30 og 40 og højden er fastlagt til 2 etager . der er ikke angivet en højde i meter..</p> <p>2 etager er i de generelle rammer fastlagt til maks. 8,5 m.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at byggeri over tid forandres arkitektonisk. Det er vurderingen at området er bygget over en længere tidsperiode og at det kommende byggeri vil afspejle den periode, det er bygget i.</p> <p>Det er endvidere vurderingen, at der ikke er et samlet arkitektonisk udtryk for området.</p> <p>Omkring terrænregulering og det grønne område, se indledende afsnit. Der er ikke bestemmelser om terrænregulering i lokalplan 13.</p>	

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
	<p>3-4meter hvis der ikke lægges begrænsning ind som yderligere vil give en overvældende væg hvis man accepterer 2 etager i 8,5m – helt uantageligt. Det er uacceptabelt og en hån mod de eksisterende beboere at de får nej til deres planer mens Forvaltning og politikere i baggrund arbejder med en lokalplan der i dén grad er en ændring af området – en overskridelse af alle grænser, regler og synsindtryk (højt, stort, kvadratisk, tæt, dominerende facader). Det er en glidebane uden sidestykke at tillade den type 2-plans bebyggelse i en lille enklave uden at hele området fremover ender som et miskmask af arkitektur og bastante terrænreguleringer og byggehøjder. Næppe det der vil gøre området synderligt attraktivt.</p> <p>Det vil være fuldstændigt umuligt for kommunen fremover at sige nej til andre bygherrer der måtte have lignende ønsker, og det kan forudses der kommer en del ankesager mod Kommunen hvis et så markant byggeri accepteres med det uhørte fravalg af begrænsninger og tilpasning til et område.</p> <p>Ved at lave en høj grad af byfortætning udelukker man helt at give udvalgte områder en højere grad af eksklusivitet, specielt ikke hvis man som i Forslag 360 bygger med 40% i tæt beliggende kasser.</p> <p>Det er vigtigt at grønne områder bevares eller udvides.</p> <p>Det er vigtigt der gives regler for områder så byggeri ikke bliver et miskmask. Hold fast i huse med skrå tagflader – forbyd 2 plans huse. Bygningsoverflader skal være matte (ingen blanke sortglaserede tegl)</p> <p>Med disse mindre justeringer giver I mulighed for at familier med indkomster i den bedre ende kan købe et hus i Erritsø og tilpasse det til deres behov (dine-mine-vores børn osv).</p>		

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
	<p>Lær at sige fra. En projektmager kommer normalt kun med ønsker til byggerier der er optimeret rent økonomisk for dem selv – uhyre sjældent ser man planer der tager hensyn til de eksisterende beboere og områders karakter.</p> <p>De mennesker der har købt ejendom har gjort det i tillid til gældende regler. Der skal være virkeligt tungtvejende grunde til at afvige fra gældende planer.</p>		
Ole og Susanne Voldum-Clausen Ekkodalen 4	<p>Der er en tinglyst servitut, der sikrer uhindret udsyn fra deres bolig til Lillebælt. Det planlagte byggeri fjerner den nuværende udsigt.</p> <p>De får indbliksgener, såfremt der ikke er bestemmelser om terrænregulering på +/- 0,5 m. De mener ikke, at det grønne areal skal reduceres. En afgrænset lokalplan 360 vil danne en enklave, hvor der mangler en forklaring på, hvordan sagsstyringen fremover og at dette vil skabe præcedens.</p> <p>Lokalplan 360 vil fratage beboere på Ekkodalen rettigheder og give forringelser i form af øget trafik, renovation, indkig og reduktion af udsigt til Lillebælt.</p> <p>I Hvidbogen for høring forud for forslag til lokalplan 360 dokumenteres modstand mod det planlagte byggeri og sagsforløbet.</p>	<p>Forvaltningen har ikke kunnet finde en tinglyst servitut, der sikrer uhindret udsyn for ejendommen Ekkodalen 4 til Lillebælt.</p> <p>Der er administrationens umiddelbare vurdering, at der ikke forventes at være indbliksgener med de gældende bestemmelser om byggeri i lokalplanområdet.</p> <p>Det forventes ikke at lokalplan 360 vil fratage beboere på Ekkodalen rettigheder og give forringelser i form af øget trafik, og renovation. De 5 boliger forventes ikke at øge trafikken væsentligt. Renovation planlægges afhentet ad en privat fællesvej for de 5 ejendomme og forventes således ikke give eksisterende ejendomme forringelser,</p>	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger
Grundejerforeningen For Ekkodalens Stamvej, Ekkodalen 81	<p>De ser det som en væsentlig forringelse af det samlede områdes grønne karakter, at det grønne område er reduceret fra 15 m til 10 m fra vejmidte. Herved fraviges en forudsætning for BPU's oprindelige beslutning om igangsætning af lokalplan 360.</p> <p>Områdets regnvandssystem er kraftigt underdimensioneret. Dette har tidligere i forbindelse med skybrud givet problemer med regnvand på veje og haver i områdets sydside parallelt med vejen.</p>	<p>Der er taget en politisk beslutning i forbindelse med forslag til lokalplan 360, hvor det grønne områdes udstrækning blev fastlagt i lokalplanen.</p> <p>Lokalplanen giver rammerne for fremtidigt byggeri.</p> <p>I forbindelse med byggesagsbehandling af boliger i lokalplan 360 vil der ske en grundig behandling i forhold til blandt andet håndtering af regn- og overfladevand.</p>	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
	<p>En yderligere befæstelse af området for lokalplan 360 med et forsinkelsesbassin, med opmagasinering af en 1-års regnhændelse vil belaste det i forvejen underdimensionerede regnvandssystem og give yderligere oversvømmelser.</p> <p>At udsætte områdets lavereliggende arealer og disses beboere for en sådan belastning findes helt utilstedeligt og Grundejerforeningen må udtale sin skarpeste kritik af den påtænkte håndtering af lokalplanområdets overflade-/regnvand.</p> <p>Samlet set stilles hele områdets brugere og beboere indenfor den eksisterende lokalplan 13 altså betydeligt ringere med vedtagelsen af lokalplan 360.</p> <p>Området for lokalplan 360 bør derfor fastholdes under lokalplan 13, så hele området kan 'bevare sin struktur og bebyggelsestæthed' (med de hidtidige grønne områder), jf. Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune, og tillige bør hele områdets afvandingssystem for regn- og overfladevand snarest fremtidssikres mod kommende skybrud og under ingen omstændigheder dimensioneres, så det kun imødegår 1-årsregnhændelser, som bevisligt er utilstrækkelige.</p>	<p>Lokalplanen kan ikke alene løse de problemer, der er med regn- og overfladevand i området Ekkodalen og Smedegårdsvej.</p>	
Birthe og Henning Bøgh Smedegårdsvej 8	<p>En forøgelse af fra 3 parceller til 5 boliger i tæt-lav bebyggelse vil bryde med området arkitektonisk.</p> <p>Mener ikke lokalplanen giver mulighed for at forestille sig det kommende byggeri, veje og friarealer.</p> <p>Mener ikke, at afstand til skel, bygningernes højde på 2 etager op til kote 16 og terrænregulering er behørigt belyst i forhold til lokalplan 13.</p> <p>Hertil en række spørgsmål om bebyggelse i delområde 2, ejendomsretlige forhold mellem de to grundejere, vejretlige forhold omkring Smedegårdsvej og grundejerforening.</p>	<p>Det er administrationens vurdering, at byggeri over tid forandres arkitektonisk. Det er vurderingen at området er bygget over en længere tidsperiode og at det kommende byggeri vil afspejle den periode, det er bygget i.</p> <p>Det er endvidere vurderingen, at der ikke er et samlet arkitektonisk udtryk for området.</p> <p>Der er ikke bestemmelser om terrænregulering i lokalplan 13.</p> <p>Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ufærdigt projekt, som</p>	<p>Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger</p>

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
	<p>Forstår ikke at der i miljøscreeningen ikke er et særligt dyreliv, der skal beskyttes.</p> <p>De mener, at der er et meget varieret dyreliv i området, der skal beskyttes.</p>	<p>lægger bebyggelsen ind i skråningen som løber på langs med området. Det er således vanskeligt at stille nøjagtige krav til terrænreguleringen, da en høj grad af regulering kan være nødvendig for at bygge med forskudte planer og fritlagt kælder.</p> <p>Lokalplanen giver rammerne for fremtidigt byggeri.</p> <p>Der kan godt være et varieret dyreliv i området, men der er eksempelvis ikke beskyttede dyrearter, der skal tilgodeses i området.</p>	
Ulla og Bjarne Larsen Ekkodalen 10	<p>Mener at behovet for parkeringsmulighederne er øget siden området omkring Ekkodalen blev etableret i slutningen af 1970'erne. I dag er standarden 1-2 biler pr husstand. I lokalplanen er ikke indtænkt ekstra parkeringspladser til gæster til de 5 husstande. Det kan derfor forventes, at disse parkerer i græsrabatter.</p> <p>De mener, der bør tages hensyn til at de vil få vanskelige udkørselsforhold om vintrene, da sidevejen Ekkodalen i lokalplanområdets vestlige afgrænsning er stejl. De foreslår, at en del af det grønne område bliver græsarmeret, så dette kan bruges som nødparkeeringspladser.</p>	<p>Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om, at der ved åben-lav bebyggelse skal etableres minimum 2 p-pladser for hver bolig og ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres minimum 1,5 p-pladser for hver enkelt bolig</p> <p>Der er fra udvikler planlagt 2 p-pladser pr bolig.</p> <p>Fredericia Kommune er ikke bekendt med, at der er vanskelige udkørselsforhold om vinteren på sidevejen Ekkodalen.</p>	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger
Andrea Guldborg Skjelmose & Charles Alexander Gudmundson Ekkodalen 59	<p>Opfattelse af, at man skal kunne sætte lid til at regler og rammer er lige/gælder for alle.</p> <p>Alle indsigelser og protester i forbindelse med første høring tilsidesættes med den offentliggjorte lokalplan.</p> <p>Grundlaget for lokalplaner eroderes, når frimærker af små områder kan lokalplanlægges. Og tilsidesætter beboeres ret til rimelighed, demokratisk indflydelse og berettigede forventninger til forvaltning. Der er tidligere afvist byggeønsker med begrundelse om at det ønskede vil fylde mere i omgivelserne.</p>	<p>Efter planlovens kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det sker typisk som led i planlægning af byudviklingen i kommunen og i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at sætte sit præg på et privat byggeprojekt, eller når et ønsket byggeri udløser lokalplanpligt.</p> <p>Lokalplanlægningen blev igangsættes, idet forhold omkring bl.a. friareal, vendeplads, affalds- og</p>	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
	<p>Bebyggelse i form af 5 firkantede 2 etagers betonklodser vil skamfere området. Lokalplan 13s bestemmelse om 3 boliger bør fastholdes. Er Byrådet samt Miljø- og Teknikudvalget virkelig af en sådan støbning at man vil medvirke til at sikre én bygherres økonomiske gevinst fremfor mange borgeres grundlæggende retssikkerhed?</p> <p>Vi fremsender hermed vores protest mod lokalplan 360 og henstiller til at Byrådet samt Miljø- og Teknikudvalget indstiller og annullere godkendelsen af lokalplan 360. Så de med mere ro i sindet kan se sig selv og deres borgere i øjnene.</p>	<p>regnvandshåndtering samt støj fra motorvejen og påvirkning af kystlandskabet skal afklares.</p>	
<p>Dan Rasmussen Ekkodalen 80</p>	<p>Bebyggelsen øges fra 3 til 5 boliger og får karakter af tæt-lav bebyggelse og skiller sig ud fra områdets karakter.</p> <p>Det grønne område reduceres betydeligt, hvilket vil påvirke området og gøre dette mindre grønt. Håndtering af overflade- og regnvand menes at være uforsvarlig med den fremsendte redegørelse med forventede 1 års hændelse. Området er i dag udfordret omkring skybrud.</p> <p>Lokalplanforslaget strider mod by- og planudvalgets forudsætning for igangsætning af lokalplanen omkring det grønne område og tilsidesætter totalt Kommunens egne ønsker/planer for området, hvilket virker besynderligt og problematiserer kommunens/politikernes troværdighed.</p>	<p>Det er administrationens vurdering, at byggeri over tid forandres arkitektonisk. Det er vurderingen at området er bygget over en længere tidsperiode og at det kommende byggeri vil afspejle den periode, det er bygget i.</p> <p>Det er endvidere vurderingen, at der ikke er et samlet arkitektonisk udtryk for området.</p> <p>Der er ikke bestemmelser om terrænregulering i lokalplan 13. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ikke færdigt projekt. Der er taget en politisk beslutning i forbindelse med forslag til lokalplan 360, hvor det grønne områdes udstrækning blev fastlagt i lokalplanen.</p> <p>I forbindelse med byggesagsbehandling af boliger i lokalplan 360 vil der ske en grundig behandling i forhold til blandt andet håndtering af regn- og overfladevand. Lokalplanen kan ikke alene løse de problemer, der er med regn- og</p>	<p>Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger</p>

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
Reiff & Pia Jungland Ekkodalen 30	<p>Imod at lokalplan 13 ikke respekteres og spørger, hvem der betaler udgifterne til lokalplan 360 samt følger heraf.</p> <p>Kote for terrasse, samt øverste etage kote (>11,00) er så høj at der vil blive Indbliksgener, idet vores grund niveau er ca. kote 10,00</p> <p>Vi er imod at få vej / vendeplads på både Nordsiden / Sydsiden af vores grund, dette giver dobbelte gener ifb. Kørsel skraldebiler, parkering mm.</p> <p>Det påtænkte terrænspring ved skel på 2 meter pga. ny vej, er vi meget imod, vi ser det som en sikkerheds risiko (børnebørn) faldskader, samt sænkning af grundvands niveau.</p> <p>Vi mener adgangsforhold / vej skal flyttes ned til Nordsiden af de 3 grunde, bedre indkørselsforhold, parkering mm.</p> <p>Vi håber hermed at dette vil gøre indtryk på jer politikere, at vi i den grad står sammen herude i det dejlige område Ekkodalen / Smedegårdsvej.</p>	<p>overfladevand i området Ekkodalen og Smedegårdsvej</p> <p>Det er kommunen, som i samarbejde med udvikler udarbejder lokalplanen. Udvikler afholder udgifter til blandt andet redegørelse for støj, håndtering af regn- og overfladevand og projektilpasning.</p> <p>Koten for terrasse på tag af garage for nye bygninger er for den østligste bygning angivet til kote 11,3. I skel mod Ekkodalen er koten angivet til ca. 10,90. Ekkodalen er efter vores vurdering beliggende mellem kote 10,5 og kote 11. Der er endvidere en afstand på ca. 11 meter fra tagterrassen til skel mod syd. Med en plantning af hæk er det forvaltningens vurdering, at der ikke er risiko for indbliksgener.</p> <p>Terrænspringet mellem den nye vej og skel er på de fremsendte skitser på ca. 1 meter i den østlige del op mod Ejendomme Ekkodalen 30.</p>	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger
Annette Jensen Thomas Andersen Ekkodalen 32	<p>Der gøres indsigelse mod at etablere en ny vej tværs igennem et allerede etableret område, som vil resultere i at berørte beboer vil få trafik/støj og indsigtsgener ud for baghave, stue og soveværelse.</p> <p>Ligeledes gøres der indsigelse om at terrænregulere i skel med 2m.</p> <p>Der gøres indsigelse mod at opføre ensartet byggeri. At opfører ensartet byggeri i området vil give en visuel forringelse, som ikke passer til området.</p> <p>Der gøres indsigelse om at bebyggelsesprocenten ikke overskrides, og grønne områder bevares iht. gældende lokalplan.</p> <p>Der gøres indsigelse mod at der bygges i 2 plan. At bygge i 2 plan vil give betragtelige</p>	<p>Koten for terrasse på tag af garage for nye bygninger er for den østligste bygning angivet til kote 11,3. I skel mod Ekkodalen 30 er koten angivet til ca. 10,90. Ekkodalen er efter vores vurdering beliggende mellem kote 10,5 og kote 11. Der er endvidere en afstand på ca. 11 meter fra tagterrassen til skel mod syd. Med en plantning af hæk er det forvaltningens vurdering, at der ikke er risiko for indbliksgener.</p> <p>Terrænspringet mellem den nye vej og skel er på de fremsendte skitser på ca. 1 meter i den østlige del op mod ejendommen Ekkodalen 30.</p>	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
	<p>indsigtsgener til omkringliggende matrikler/privatliv.</p> <p>Kan det virkelig have sin rigtighed, at man tilgodeser en byggematador som på ingen måde har nogle relationer, udover profit til de omtalte områder frem for et efterhånden massivt antal berørte beboer.</p>	<p>Der er taget en politisk beslutning i forbindelse med forslag til lokalplan 360, hvor det grønne områdes udstrækning blev fastlagt i lokalplanen.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan 2017 – 2029, som var gældende på tidspunktet for offentliggørelse af forslaget til lokalplan.</p>	
<p>Thorkild Brandt Thomsen Ekkodalen 34</p>	<p>Kommunen har nidkært sørget for, at den gl lokalplan blev overholdt i de seneste ombygninger på Ekkodalen, så det er svært at forstå, at der skal gælde andre forhold, når der kommer en entreprenør til, som har særinteresser.</p> <p>Vej forholdene til og fra de 5 boliger vil give mange problemer i vinterhalvåret. Vejen er gravet ned i forhold til grundene Ekkodalen 30,32-38 og kommer dermed til at ligge i skygge så sne og anden fugt vil blive liggende og fryse til is og blive glat, dertil kommer de stejle opkørsler fra garagerne, som også kommer til at ligge mod nord, og vil som følge deraf nemt blive meget glatte og fedtede.</p> <p>Er kravet om 2 p-pladser til hver bolig tilstrækkeligt. Der er for de eksisterende boliger på sidevejen Ekkodalen 2-4 p-pladser på hver grund, så der er plads til firmabil mm.</p> <p>Hvorfor ikke flytte vejen ned foran husene, hvilket kan give flere p-pladser.</p> <p>Mest hensigtsmæssigt at bibeholde den gamle lokalplan 13.</p>	<p>Efter planlovens kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det sker typisk som led i planlægning af byudviklingen i kommunen og i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at sætte sit præg på et privat byggeprojekt, eller når et ønsket byggeri udløser lokalplanpligt.</p> <p>Lokalplanlægningen blev igangsættes, idet forhold omkring bl.a. friareal, vendeplads, affalds- og regnvandshåndtering samt støj fra motorvejen og påvirkning af kystlandskabet skal afklares.</p> <p>Fredericia Kommune ser ikke problemer omkring vejforholdene for den private fællesvej i lokalplanområdet for vinterperioden. Det vil i øvrigt være beboerne i lokalplanområdet, som har vedligeholdelsespligt, herunder rydningspligt for vejen.</p> <p>Det er Fredericia Kommunes vurdering, at den gældende p-norm</p>	<p>Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger</p>

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		for åben-lav boliger på 2 p-pladser til hver bolig er tilstrækkeligt.	
Vejdirektoratet	Lokalplanområdet grænser ikke direkte op til Taulovmotorvejen (statsvej nr. 40), men ligger i en afstand til motorvejen der gør, at området påvirkes af støj fra motorvejen. Indholdet af forslag til Lokalplan LP360 giver ikke Vejdirektoratet – som vejmyndighed for Taulovmotorvejen (statsvej nr. 40, Nyborg - Kolding) – anledning til at gøre indsigelse.	Vejdirektoratets bemærkninger er taget til efterretning. Der er for det fremsendte projekt fremsendt en støjredegørelse, der viser, at de gældende støjgrænser kan overholdes.	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger
Underskriftsindsamling	Der gøres indsigelse mod en ny lokalplan 360. den gældende lokalplan har fungeret fint indtil nu.	Efter planlovens kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det sker typisk som led i planlægning af byudviklingen i kommunen og i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at sætte sit præg på et privat byggeprojekt, eller når et ønsket byggeri udløser lokalplanpligt. Lokalplanlægningen blev igangsættes, idet forhold omkring bl.a. friareal, vendeplads, affalds- og regnvandshåndtering samt støj fra motorvejen og påvirkning af kystlandskabet skal afklares.	Der sker ingen ændring af lokalplanen som følge af de indkomne bemærkninger
Peter Fløe	Bekymret for om visualisering kan vise nogle misforståelser og ønsker at foretræde for udvalget inden sagen behandles, så sagen belysesfuldt ud. Projektet med at udnytte grunden til 5 boliger vil fremskaffe attraktive grunde i Erritsø som kan tiltrække nye beboere til kommunen. For at dette skal kunne lykkes kræver det at der bliver bygget nogle attraktive boliger der lever op til nutidens krav for boliger som		

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
	<p>f.eks. moderne Arkitektur ,lysindfald, store terrasser i stedet for store haver, tæt på Lillebælt og ikke mindst energi rigtige.</p> <p>Dette projekt vil man kunne få nogle af de vellønnede medarbejder fra de nye virksomheder, til at bosætte sig i kommunen.</p> <p>Udvikler har gode erfaringer med dette fra Krügers parken i Sandal, her har det vist sig at hvis der er attraktive boliger vil vellønnede folk også gerne bosætte sig i Fredericia i stedet for at pendle her til.</p> <p>Derfor</p> <p>Derfor menes at dette projekt bør fremmes, da det er vejen frem hvis man vil fastholde ønsket om øget bosætning i Fredericia.</p>		