

Ejers bemærkninger til indkomne høringsvar

Forslag A

Vejføring

Adgangsvej er tilbage i 2017-18 drøftet og fastlagt i samråd med Fredericia Kommunes Plan- og Vejafdeling. Den i lokalplanen viste tilkørsel fra Smedegårdsvej er ikke umiddelbart mulig efter vedtagelse af Lp 71, da den vil gå over anden mands grund. En vejadgang langs matriklens sydskel blev således vurderet som bedste løsning, idet ind- og udkørsel med en vejplacering på nordsiden af husene vil komme for tæt på Ekkodalen.

Det skønnes ikke af betydning for udstykningens vejbetjening, om den betjener 3 eller 4 grunde.

Den viste vejføring skønnes derfor at være eneste løsning uden at kommunen skal skaffe adgang over 3. mands jord.

Det grønne bælte

Krav til den grønne kilens bredde er ikke målsat, men er alene vist som en signatur på kortbilag til Lp 13.

Afstanden fra vejmidte, Ekkodalen til bebyggelsen varierer over grundens udstrækning fra 13 m til 23 m.

Vi er derfor af den opfattelse, at bebyggelsen respekterer intensjonen om en grøn kile mod vejen.

Grundstørrelser / bebyggelsesprocent

Der søges dispensation for antallet af grunde. Lp 13 foreskriver 3 grunde. Der ønskes i alt 4 grunde.

Dette begrundes med matriklens størrelse, der med fradrag for vejareal udlagt til privat fællesvej, efterlader 4 grunde på min. 700 m². (ca. 894 m² incl. andel af privat fællesvej).

Denne grundstørrelse synes rimelig, idet der indenfor lokalplanområdet Lp 13 findes grunde, der er mindre (se vedlagte matrikelkort).

Hertil skal nævnes, at områdets tilstødende områder er omfattet af Lp 71, hvor mindstegrundstørrelsen er 600 m² og Byplanvedtægt 37, hvor mindstegrundstørrelsen er 700 m².

Bebyggelsen overholder bebyggelsesprocenten.

Det bebyggede areal på grunden (bruttoetagearealet) må forventes at være det samme uanset antallet af grunde.

Arkitektur / højder

De 4 huse er tænkt som 4 ens hus i et nutidigt formsprog. Husene er tænkt med fladt tag. Der er i lokalplan 13 ikke krav til byggeriets udformning/tag. Som det er karakteristisk i det kuperede terræn i området, og som der lokalplanmæssigt gives mulighed for (jvf. ½7 pkt. 7.3), udnytter husene det skrånende terræn med forskudte planer, og fremstår således mod syd i én etage, mod nord i to etager.

§7 pkt. 7.3: "Hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt kan bygninger tillades opført med forskudte etager, ligesom dele af kælderetagen kan benyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse."

Eksempler på huse i lokalplanområdet, der udnytter terrænet er vedhæftet.

Kiphøjden på Ekkodalen 38 syd for bebyggelsen og Ekkodalen 55 nord for bebyggelsen ligger i h.h.v. kote 15,8 og kote 15,6. Tagkoten på de 4 viste huse falder fra vest mod øst fra kote 15,65 til kt. 14,85 som vist på tidligere fremsendt bilag.

Præcisering

Der søges alene dispensation for antal grunde, idet det fremsendte projekt efter vores overbevisning overholder gældende bestemmelser i lokalplanen.

Forslag B

Forslaget er udfærdiget som en mulig alternativ løsning efter ønske fra forvaltningen. Udstykningen forudsætter som oplyst, at kommunen sikrer adgang over anden mands grund.

Generelt:

Som bygherre i Fredericia Kommune stiller jeg mig uforstående overfor at en sag, der trods et sagsforløb på 6 år, og 5 politiske behandlinger (med positivt udfald), ikke har kunnet igangsættes. Dette har betydet en ikke uvæsentlig stor økonomisk omkostning på en sag af denne størrelse.



XXX Arealer på mindre matrikler i lokalplanområdet



Ekkodalen 55



Ekkodalen 59



Ekkodalen 67



Ekkodalen 79