



NOTAT - Indkomne bemærkninger ved naboorientering samt partshøring om dispensation fra lokalplan nr. 13

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger, der er indkommet i forbindelse med naboorientering og partshøring om dispensation fra lokalplan nr. 13.

Naboorientering og partshøring har været foretaget i perioden fra den 8. juli til den 8. august 2022 begge dage inklusiv. Ved høringsfristens udløb var der indkommet underskriftsindsamling samt i alt 10 henvendelser fra følgende:

1. Grundejerforeningen Ekkodalens Stamvej
2. Ekkodalen 4
3. Ekkodalen 30
4. Ekkodalen 32
5. Ekkodalen 34
6. Ekkodalen 38
7. Ekkodalen 51
8. Ekkodalen 55
9. Ekkodalen 57
10. Ekkodalen 70 (Ejer af det grønne område)
11. Underskriftindsamling fra områdets beboere

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

Indkomne bemærkninger (resumé)	Partshøring (resumé)	Administrationens vurdering
<p>Grundejerforeningen Ekkodalens Stamvej</p> <p>Grundejerforeningen gør indsigelse mod at der meddeles dispensation og ønsker, at lokalplanen håndhæves.</p>		<p>Det er en politisk beslutning hvorvidt ansøgningen om dispensation til udstykning til 4 grunde skal imødekommes.</p>
<p>Ekkodalen 4</p> <p>Følgende bemærkes i høringssvaret: Lokalplanen ønskes håndhævet. Deres ejendom er købt i tillid til gældende tinglyste servitutter og lokalplan. Derudover er disse gennem tiden blevet håndhævet over for omkringboende. Dispensation vurderes at ville betyde værdiforringelse grundet forringelse af udsigt. Derudover vurderes ansøgningen at være mangelfuld. Der menes at mangle information om: konsekvenser af terrænregulering, påvirkning af omkringboendes udsigt, hvordan afhentning af renovation skal foregå, hvordan støjgener mindskes, hvordan området sikres ved klimaændringer, vejtilslutning og sikring af oversigtsforhold. Inden politisk beslutning ønskes det dokumenteret, at de beholder nuværende udsigt, at vejadgang, miljø- og klimapåvirkning samt ens renovationsordning ikke forringes. Derudover kritiseres det overordnede</p>		<p>Kommunalbestyrelsen kan jf. Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det bemærkes, at værdiforringelse samt forringede udsigtsforhold ikke er hensyn, som kommunen lovligt kan inddrage i vurderingen, da de ikke er omfattet af Planloven. Kommunen har vurderet, at sagen er tilstrækkeligt oplyst i forhold til det, der aktuelt skal træffes beslutning om. Administrationen vurderer på baggrund af ovenstående, at det ikke giver anledning til nogle ændringer. I et evt. kommende projekt skal der redegøres for terrænregulering og evt. støttemure skal dokumenteres korrekt udført via en byggetilladelse.</p>

sagsforløb.		
<p>Ekkodalen 30</p> <p>Følgende bemærkes i høringssvaret: Gør indsigelse mod at der meddeles dispensation, da lokalplanen historisk set menes at være håndhævet over for andre beboere i området, og området generelt er præget af ejendomme fra 1000m² og opfter. De er i mod at der etableres vej, vendeplads og parkeringsplads langs deres grund, da de i forvejen har vej på den anden side af grunde. Dette vil betyde øget gener i forbindelse med kørsel, skraldebiler, parkering mm. Gør indsigelse mod terrænregulering som vurderes at være en sikkerhedsrisiko. Der foreslås endvidere 3 alternativer til vejadgang. Der bakkes desuden op om underskriftsindsamlingen.</p>	<p>Ejer oplyser, at der søges om fire grunde á 700m² og der er inden for lokalplanområdet andre grunde som er mindre, ligesom tilstødende områder tillader grunde på 600-700m². Endvidere oplyses, at adgangsvej tilbage i 2017-2018 er drøftet og fastlagt i samråd med Fredericia Kommune og at vejadgang langs matriklens sydlige skel blev vurderet som den bedste løsning.</p>	<p>Kommunalbestyrelsen kan jf. Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der er i forbindelse med tidligere sagsbehandling foretaget vurdering af potentielle gener ved et forøget antal grunde, dette er vurderet, ikke at være en hindring.</p> <p>I et evt. kommende projekt skal der redegøres for terrænregulering og evt. støttemure skal dokumenteres korrekt udført via en byggetilladelse.</p>
<p>Ekkodalen 32</p> <p>Følgende bemærkes i høringssvaret: Gør indsigelse mod at der etableres vej gennem et allerede etableret område. Dette menes at vil resultere i øget trafik, støj og indbliksgener. Derudover gøres der indsigelse mod terrænregulering, da hæk vil blive beskadiget og der vil være fare for jordskred fra højere liggende grunde. Der gøres ligeledes indsigelse mod at etablere ensartet byggeri, da det vurderes at være en</p>	<p>Ejer oplyser, at adgangsvej tilbage i 2017-2018 er drøftet og fastlagt i samråd med Fredericia Kommune og at vejadgang langs matriklens sydlige skel blev vurderet som den bedste løsning. Derudover at byggeriet er tænkt som fire ens huse i nutidigt formsprog. Husene udnytter det kuperede terræn og opføres derfor i forskudte etager med fladt tag. Endvidere oplyses, at krav til den grønne kiles bredde er ikke målsat og afstanden varierer fra 13-23 meter. De er derfor af den opfattelse, at projektet</p>	<p>Der er i forbindelse med tidligere sagsbehandling foretaget vurdering af potentielle gener ved et øget antal grunde, dette er vurderet, ikke at være en hindring. Bemærkninger vedrørende byggeriets udformning vurderes at være uden relevans for nærværende sag, der udelukkende omhandler udstykning. Kommunalbestyrelsen kan jf. Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.</p>

<p>visuel forringelse og være fremmed for området. Bebyggelsesprocenten og maksimalt etageantal ønskes håndhævet og det grønne område bibeholdt. Ejendommen er erhvervet i tillid til gældende lokalplan, hvorfor det menes at være uacceptabelt over for de omkringboende at meddele de nødvendige dispensationer.</p>	<p>opfylder, intensjonen om en grøn kile mod vejen. Slutteligt oplyses, at der alene søges dispensation for antal grunde, og at projektet ellers vurderes at overholde lokalplanen.</p>	<p>I et evt. kommende projekt skal der redegøres for terrænregulering og evt. støttemure skal dokumenteres korrekt udført via en byggetilladelse.</p>
<p>Ekkodalen 34</p> <p>Følgende bemærkes i høringssvaret: Fremsender kopi af underskriftsindsamling, hvorpå beboere i området har skrevet under på, at der ikke skal meddeles dispensation til mere end 3 grunde.</p>		<p>Det er en politisk beslutning hvorvidt ansøgningen om dispensation til udstykning til 4 grunde skal imødekommes.</p>
<p>Ekkodalen 38</p> <p>Følgende bemærkes i høringssvaret: Foretrækker forslag A og ønsker byggeri igangsat hurtigst muligt.</p>	<p>Ejer oplyser, at forslag B kun er udfærdiget som alternativ løsning efter ønske fra forvaltningen.</p>	<p>Administrationen vurderer, at høringssvaret ikke forårsager nogle ændringer, da forslag A er den eneste af de to forslag, der i praksis er realiserbar i fald der gives dispensation.</p>
<p>Ekkodalen 51</p> <p>Følgende bemærkes i høringssvaret: Ønsker lokalplanen håndhævet, ligesom den konsekvent er blevet siden dens vedtagelse. Mener ikke, at der er saglige argumenter for at tillade afvigelser. Mener, at det er vigtigt, at husene bliver individuelle og ikke ens, da dette vil afvige fra eksisterende byggeri i</p>	<p>Ejer oplyser, at byggeriet er tænkt som fire ens huse i nutidigt formsprog. Husene udnytter det kuperede terræn og opføres derfor i forskudte etager med fladt tag. Derudover oplyses, at krav til den grønne kiles bredde er ikke målsat og afstanden varierer fra 13-23 meter. De er derfor af den opfattelse, at projektet opfylder, intensjonen om en grøn kile mod vejen. Der søges om</p>	<p>Bemærkninger vedrørende byggeriets udformning vurderes at være uden relevans for nærværende sag, der udelukkende omhandler udstykning. Øvrige bemærkninger vurderes, ikke at give anledning til nogen ændringer.</p> <p>I et evt. kommende projekt skal der redegøres for terrænregulering og evt. støttemure skal</p>

<p>området. Mener, at skrå højdegrænseplaner og terrænregulering +/- 0,5 meter skal overholdes, ligesom der skal være tagflader. Ønsker desuden det grønne område bibeholdt. Mener, at der skal være fokus på at have områder, der ikke er præget af små matrikler med kæde- og rækkehuse.</p>	<p>fire grunde á 700m² og der er inden for lokalplanområdet andre grunde som er mindre, ligesom tilstødende områder tillader grunde på 600-700m².</p>	<p>dokumenteres korrekt udført via en byggetilladelse.</p>
<p>Ekkodalen 55</p> <p>Følgende bemærkes i høringssvaret: Ønsker det grønne område bevaret og at byggeriet skal overholde lokalplanen. Derudover at situationen i forhold til vejadgang må løses af kommunen. Forslag A menes ikke at passe til ovenstående.</p>	<p>Ejer oplyser, at krav til den grønne kiles bredde ikke er målsat og afstanden varierer fra 13-23 meter. De er derfor af den opfattelse, at projektet opfylder, intensjonen om en grøn kile mod vejen. Byggeriet forudsætter efter ejers overbevisning ikke dispensation. Forslag B er udfærdiget som en alternativ løsning efter ønske fra forvaltningen.</p>	<p>Bemærkninger vedrørende byggeriets udformning vurderes at være uden relevans for nærværende sag, der udelukkende omhandler udstykning. Derudover vurderes vejadgang i forbindelse med forslag A at være løst mens forslag B grundet vejadgang ikke er realiserbar i praksis.</p>
<p>Ekkodalen 57</p> <p>Følgende bemærkes i høringssvaret: Mener, at det er vigtigt, at byggeriet overholder lokalplanen og tilpasses områdets øvrige byggeri. Derudover at begrænsninger for terrænregulering overholdes. Det grønne område ønskes håndhævet og vejadgang må løses af kommunen. Der haves ingen præferencer mht. de to forslag.</p>	<p>Ejer oplyser, at byggeriet efter deres overbevisning ikke forudsætter dispensation. Derudover oplyses, at krav til den grønne kiles bredde ikke er målsat og afstanden varierer fra 13-23 meter. Ejer er derfor af den opfattelse, at projektet opfylder, intensjonen om en grøn kile mod vejen. Endvidere at forslag B er udfærdiget som en alternativ løsning efter ønske fra forvaltningen, vejadgang i forslag A er løst.</p>	<p>Bemærkninger vedrørende byggeriets udformning og eventuel terrænregulering vurderes at være uden relevans for nærværende sag, der udelukkende omhandler udstykning. Vejadgang i forbindelse med forslag A vurderes at være løst mens forslag B grundet vejadgang ikke realiserbar i praksis i fald der gives dispensation.</p>
<p>Ekkodalen 70 (ejer af det grønne område)</p>	<p>Ejer oplyser, at byggeriet er tænkt som fire ens huse i nutidigt formsprog. Husene udnytter der kuperede terræn og opføres</p>	<p>Bemærkninger vedrørende byggeriets udformning vurderes at være uden relevans for nærværende sag, der udelukkende</p>

<p>Følgende bemærkes i høringssvaret: Der gøres indsigelse overfor de forelagte forslag. Byggeriet vurderes at være for stort og stilen bør tilpasses omkringliggende ejendomme, herunder mindre ejendomme, valm tegl mv. Mener, at det er vigtigt at bevare harmonien i kvarteret og de gode arkitektoniske detaljer. Ingen overkørsel over hans grund.</p>	<p>derfor i forskudte etager med fladt tag. Derudover oplyses, at bebyggelsen overholder bebyggelsesprocenten, og at det må forventes, at det bebyggede areal er det samme uanset antallet af grunde. Der søges om fire grunde á 700m² og der er inden for lokalplanområdet andre grunde som er mindre, ligesom tilstødende områder tillader grunde på 600-700m². Forslag B er udfærdiget efter kommunens ønske, som en alternativ løsning og forudsætter at kommunen sikrer adgang over anden mands grund.</p>	<p>omhandler udstykning. Vækst, Teknik og Klima noterer sig, at forslag B på baggrund af høringssvaret ikke er en mulig løsning.</p>
<p>Underskriftsindsamling</p> <p>Beboere i området skriver under på, at de ikke ønsker mere end 3 boliger, at byggeriet skal opføres i samme stil som de øvrige huse i området og at det grønne område ønskes bevaret.</p>	<p>Ejer oplyser, at byggeriet er tænkt som fire ens huse i nutidigt formsprog. Husene udnytter der kuperede terræn og opføres derfor i forskudte etager med fladt tag. Derudover oplyses, at krav til den grønne kiles bredde er ikke målsat og afstanden varierer fra 13-23 meter. De er derfor af den opfattelse, at projektet opfylder, intensjonen om en grøn kile mod vejen.</p>	<p>Det er en politisk beslutning hvorvidt ansøgningen om dispensation til udstykning til 4 grunde skal imødekommes. Bemærkningerne til byggeriet vurderer administrationen er uden relevans for nærværende sag, der udelukkende omhandler udstykning.</p>