

**Teknik & Miljø**

dato 8. september 2016

Sags-ID:15/8177

Sagsbehandler: Helle Neigaard

**BILAG 1 – Gennemgang af indkomne bemærkninger til Lokalplan 342 – Boliger ved Erritsø Bygade og Tillæg 14 til Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune**

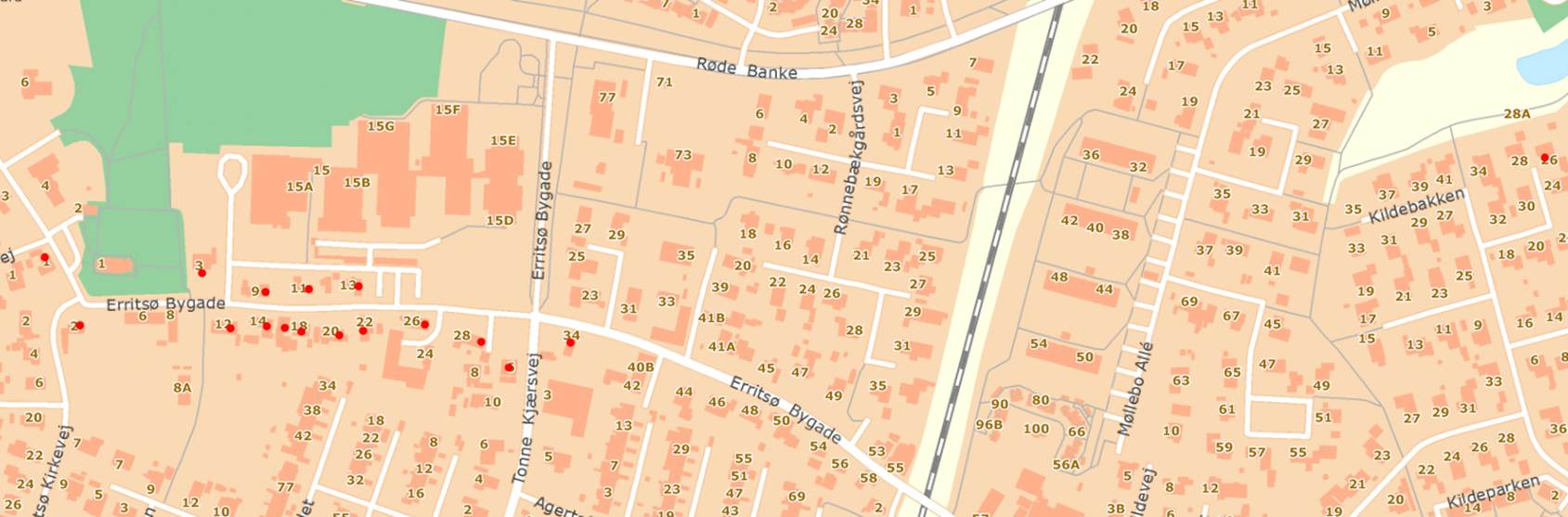
Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger, der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Forslag til Lokalplan 342 – Boliger ved Erritsø Bygade og Tillæg 14 til Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune.

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 22. juni til den 17. august 2016. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 3 henvendelser fra følgende:

1. Haderslev Stift, Ribe Landevej 35 – 37, 6100 Haderslev, mail: kmhad@km.dk

2. Erritsø Menighedsråd, Bytoften 4, 7000 Fredericia, mail: bruun-toft@mail.dk

3. Lasse Oldenborg og 28 beboere i Erritsø, Erritsø Bygade 14, mail:lob@ok.dk (underskrivernes placering er markeret med rød prikker på korteudsnittet herunder. Lokalplanområdets placering er markeret med en rød firkant)



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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)** | **Vurdering** | **Indstilling** |
| **Afsender (1)**  Haderslev Stift | Stiftet gør indsigelse mod kommuneplantillægget. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om en maksimal højde på nybyggeri i 1 etage. Kommuneplantillægget giver mulighed for bebyggelse i 2 etager.  Stiftet gør indsigelse imod, at kommuneplantillægget giver mulighed for 2 etager, og foreslår, at kommuneplantillægget ændres, så det kun giver mulighed for 1 etage jf. lokalplanen.  Baggrunden for de forskellige bebyggelseshøjder i kommuneplantillæg og lokalplan er, at lokalplanområdet med kommuneplantillægget overføres til kommuneplanramme E.B.12, som har et større geografisk omfang end lokalplanområdet. Indenfor denne kommuneplanramme ligger foruden nærværende lokalplan 342 også lokalplan 256, der giver mulighed for byggeri i 1 etage med udnytte tagetage – altså byggeri over 1 etage.  Kommuneplanramme E.O.1, som hidtil har omfattet lokalplanområdet, giver også mulighed for bebyggelse i 2 etager. Med kommuneplantillæg 14 er der således ikke ændret i kommuneplanbestemmelsernes bebyggelseshøjde for det areal, der er omfattet af lokalplan 342.  Ved en telefonsamtale den 31-8-2016 med Lars Chr. Kjærgaard fra Haderslev Stift forklarede han, at stiftets ønske om ændring af højden i kommuneplantillægget skyldes, at man ønsker at forhindre, at der efterfølgende kan gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser om etagehøjde.  Fredericia Kommune har hertil svaret, at når først der er udarbejdet en lokalplan, er det lokalplanens bestemmelser om maks. bebyggelseshøjde på 1 etage og ikke kommuneplanens på 2 etager der er gældende. Lokalplanen fastlægger også en maks. bebyggelseshøjde på 7, 5 meter, samt at tage skal udføres som sadeltage, hvilket også er med til at begrænse ny bebyggelses højde.  Planloven forhindrer ikke, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, selvom en dispensation i princippet ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.  Når der er udarbejdet en lokalplan er det bestemmelserne i lokalplanen, der skal administreres efter.  En del af lokalplanområdet nærmest Erritsø Bygade er i kommuneplanen udpeget som en del af kirkeomgivelse og kirkens næromgivelser, hvilket også fremgår af lokalplanen på side 13. Indenfor dette område kan der kun opføres nye bygninger, hvis det kan ske under hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet. Hensynet til denne udpegning skal derfor tages med i overvejelserne hvis kommunen modtager en dispensationsansøgning. En dispensationsansøgning skal jf. Lov om planlægning § 20 i høring i to uger hos naboer og andre der har interesse i sagen, inden der kan meddeles dispensation, herunder Erritsø Kirke.  Haderslev Stift har herefter ingen bemærkninger til kommuneplantillægget. | Bemærkningerne fra Haderslev Stift medfører ikke ændringer af lokalplanen eller kommuneplantillægget. |
| **Afsender (2)**  Erritsø Menighedsråd  . | Menighedsrådet har den 7. maj 2015 fremsendt en udtalelse til Jean Brahe, hvor man henstiller til at ejendommen fra 1700-tallet ikke forsøges solgt, men i stedet bevares og renoveres pga. sin historiske baggrund som tidligere skole og kulturhistorisk værdi. I forbindelse med salget af grunden samt udarbejdelse af planforslagene er ejendommens bevaringsværdige bygninger vurderet.  Da der desværre er indgået salgsaftale, supplerer man det tidligere indsendte med følgende bemærkninger.  Menighedsrådet henstiller til, at Erritsø Bygade 6 (Rytterskolen) i videst muligt omfang bevares i sin nuværende bygningsform på grund af bygningens kulturhistoriske betydning, og at køber snarest muligt iværksætter renovering af bygningen.  Teknik & Miljø’s bemærkninger:  Baggrunden for handlen er at ejendommen ønskedes solgt til boligformål. De eksisterende brugere/funktioner i bygningerne kunne flyttes til andre lokaler - spejderne ved Lyng hvor der i forvejen er en spejderhytte og dagplejerne i lokaler ved skolen. Herefter åbnede det mulighed for andre anvendelser af grunden.  Teknik og Miljø vurderer, at bygningen Erritsø Bygade 6 er beskyttet af lokalplanens bestemmelser, der fastsætter, at bygningen ikke må rives ned og at bygningen ikke må ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden tilladelse fra Fredericia Byråd. Hensigten med denne bestemmelse er at bevare bygningens oprindelige udseende. Kommunen har ikke mulighed for at pålægge grundejeren at iværksætte renovering af bygningen.  Da lokalplanen ikke giver mulighed for nedrivning af bygningen er det et incitament til at renovere bygningen med henblik på en ny anvendelse til boliger.  På forespørgsel har bygherrens arkitekt oplyst, at man er i gang med at udarbejde materiale til ansøgning om byggetilladelse for ombygning og renovering af Erritsø Bygade 6. | Bemærkningerne fra Erritsø Menighedsråd medfører ikke ændringer af lokalplanen eller kommuneplantillægget. |
| **Afsender (3)**  Lasse Oldenborg og 28 beboere i Erritsø | Lasse Oldenborg og 28 beboere i Erritsø:  1)Ifølge indsigelsen skulle der have været to udbudsrunder, hvor kun den ene har været offentliggjort, og det oprindelige udbud burde derfor være fastholdt. Det anføres at det seneste udsendte udbudsmateriale var væsentligt ændret, hvilket kunne have åbnet op for flere købere.  2) Området omkring kirken bør bevares så autentisk som muligt, herunder Erritsø Bygade 8, der oprindeligt er opført som lærerindebolig til Rytterskolen med mulighed for husdyrhold, og en del af Erritsøs historie.  3) Der fremgår forskellige bebyggelseshøjder af planforslaget – henholdsvis en og to etager – der ønskes sikkerhed for at byggeri ikke kan opføres over en etages højde.  4) Det kan ikke accepteres, at der kan opføres mere end en bolig pr. grund.  5)Terrænregulering bør kun accepteres som afgravning, da ejendommen er den højest beliggende langs Erritsø Bygade.  6) Der er i forvejen store tæt-lav bebyggelser i Erritsø, og der menes ikke at være behov for flere. Bebyggelsen nærmest lokalplanområdet er åben-lav bebyggelse og grundstørrelsen på 900 m2 med mulighed for at dispensere til 700 m2 bør fastholdes.  Adgang til friarealet ved Agerparken bør ikke være begrundelse for mindre grunde da det oprindeligt er udlagt som kompensation for mindre grunde i Agerparken.  Med de 21 – 24 grunde lokalplanen giver mulighed for med måske 2 boliger pr. grund og et gennemsnit på 1½ bil pr. bolig bliver det 63 – 72 biler i lokalplanområdet, hvilket vil belaste Erritsø Bygade i et problematisk omfang, særligt ved de nye trafikchikaner.  Teknik og Miljø’s bemærkninger:  1) Erritsø Bygade 6-8 blev i første omgang udbudt til salg i perioden den 02.02.2015 – 18.02.2015. Udbuddet blev trukket tilbage, da der i udbudsperioden kom indsigelser fra naboen i Erritsø Bygade 4 omkring indkørselsforhold, samt fra menighedsrådet omkring parkeringsforhold.  Fredericia Kommune besluttede derfor at frastykke 2 delarealer fra Erritsø Bygade 6-8 og sælge dem til henholdsvis ejeren af Erritsø Bygade 4 og til menighedsrådet.  Herefter blev Erritsø Bygade 6-8 igen udbudt. Det nye udbud skete i perioden den 19.05.2015 - 04.06.2015. Det nye udbudsmateriale var rettet til, bl.a. med oplysninger om at Fredericia Kommune var positivt indstillet overfor en evt. nedrivningstilladelse af Erritsø Bygade 8, samt man besluttede af spejderne skulle flytte, således ejendommen blev afleveret fri for lejere. Alle der havde budt på Erritsø Bygade 6-8 i forbindelse med den første budrunde fik besked om at udbuddet gik om. Ligeledes blev de personer der i forbindelse med 1. udbudsperiode, havde bedt om materiale og oplyst Fredericia Kommune deres kontaktoplysninger, adviseret. Udbuddet blev offentliggjort på kommunens hjemmeside, hvilket er normal procedure i forbindelse med udbud af kommunale ejendomme. I forbindelse med 2. udbudsrunde modtog Fredericia Kommune 5 tilbud på ejendommen.  Ejendommen blev udbudt til tæt/lavt byggeri (ligesom ved 1. budrunde), med oplysning om at Fredericia Kommune var indstillet på at udarbejde en ny lokalplan for området, der muliggjorde tæt/lavt byggeri med en bebyggelsesprocent på op til 40 %.  2) Det er en objektiv vurdering efter SAVE metoden, der afgør en bygnings bevaringsværdi. I Fredericia Kommune er det bygninger med bevaringsværdier mellem 1 og 4, der er klassificeret som bevaringsværdige. Alle bygninger vurderes på fem parametre: Arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitets værdi og tilstands værdi. Bevaringsværdien sammensættes af gennemsnittet.  Den gamle rytterskole, Erritsø Bygade 6, er opført i 1725 og skulle siden være ændret og forlænget flere gange. Bygningen har en høj bevaringsværdi på 3 i kommuneplanen.  Ifølge lokalplanen skal alle ydre forandringer godkendes, derfor forventes det, at bygningen fortsat vil fremstå med samme karakter og materialeholdning efter ombygning til boligformål.  Erritsø Bygade 8 er en senere og lavere længebygning, som er placeret vinkelret og tæt på gaden. Tidligere har bygningen rummet bolig og stald. Den tidligere bevaringsværdi i FBB på 4 er nu i kommuneplantillægget nedklassificeret til 5, særligt på grund af bygningens manglende originalitet og den dårlige tilstand. Bygningen har ikke kvaliteter, der retfærdiggør en klassificering som bevaringsværdig.  Bygningen dækker nu delvist for rytterskolen, som vurderes, at ville fremstå mere synligt i gadebilledet efter en evt. nedrivning end den gør i dag.  Ny bebyggelse placeres bagved Rytterskolen, også længere bagved en Erritsø Bygade 8. Arealet øst for Rytterskolen bliver med nedrivningen af Erritsø Bygade 8 mere åbent, og sammenholdt med at ny bebyggelse opføres bagved Rytterskolen vil den komme til at fremstå tydeligere i gadebilledet.  3) Lokalplanen giver mulighed for at opføre nyt byggeri i 1 etage – kommuneplanrammen som omfatter et større område end lokalplanområdet, giver mulighed for opførelse af byggeri i 2 etager. (Der er redegjort herfor under behandling af indsigelse 1)  4) Nye boliger i lokalplanområdet kan opføres på en storparcel uden at de udstykkes enkeltvis, hvilket giver mulighed for at boligerne kan være andelsboliger eller udlejningsboliger. For at give mulighed herfor, er der i kommuneplantillægget åbnet for at opføre mere end en bolig pr. grund i lokalplanområdet for tæt-lav byggeri. Kommuneplanens bestemmelser giver dog ikke mulighed for opførelse af mere end en bolig pr. grund ved åbent-lav byggeri, hvilket ikke fremgår af lokalplanen, og derfor skal tilføjes lokalplanen.  Samtidig vil det være muligt at udstykke grunde og boliger enkeltvis. Det antal boliger, der er plads til indenfor lokalplanens byggefelt, er proportionalt med, at der samtidig skal være plads til 1½ parkeringsplads pr. bolig indenfor lokalplanområdet. Opføres der f.eks. 18 nye boliger på hver 100 m2 og indrettes 2 nye boliger i Rytterskolen, skal der samtidig være plads til 30 parkeringspladser. For at sikre at der kun opføres et begrænset antal boliger tilføjes der lokalplanen, at ved opførelse af tæt-lav bebyggelse må der maks. opføres 22 boliger. På side 12 i redegørelsen om årsdøgnstrafik rettes antallet af biler til 33.  5) Lokalplanen giver mulighed for terrænregulering som opfyld eller afgravning på 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn. Teknik & Miljø vurderer, at bestemmelsen ikke giver mulighed for en egentlig hævning af terrænet, da bestemmelsen kun giver mulighed for at lægge maks. 0,5 meter på, hvilket i praksis giver mulighed for udjævning af de naturlige ujævnheder der kan være på arealet. § 8.11 om afstand til lokalplanområdets afgrænsning ændres, så boligbebyggelse til tæt-lav bebyggelse skal overholde en afstand til skel i lokalplanområdets afgrænsning på mindst 3 meter mod 2,5 meter i lokalplanforslaget. Dermed kommer nye boliger længere væk fra naboejendommene udenfor lokalplanområdet og eventuelt indblik reduceres.  6) Området omkring lokalplanen er mod vest og syd fritliggende åben-lav boliger. Mod øst er der fritliggende åben-lav boliger langs Erritsø Bygade og tæt-lav boliger syd herfor på Agerleddet. Grundstørrelserne i området omkring lokalplanområdet varierer fra lige under 300 m2 for nogle af tæt-lav grundene ved Agerleddet øst for lokalplanområdet til lige over 700 m2 ved Agerparken syd for lokalplanområdet, til over 1400 m2 for grunden lige øst for lokalplanområdet.  De eksisterende grundstørrelser i Erritsø er derfor sammenlignelige med de grundstørrelser på henholdsvis 300 m2 for tæt-lav bebyggelse og 700 m2 for åben lav bebyggelse der gives mulighed for i lokalplanen og vil passe naturligt ind i området i Erritsø. Lokalplanen fastsætter byggefelter, afstande til skel, bebyggelseshøjde samt bebyggelsesprocent hvilket regulerer omfanget af bebyggelsen. Som beskrevet under behandlingen af punkt 4) tilføjes der lokalplanen, at ved opførelse af tæt-lav bebyggelse må der maks. opføres 22 boliger. På side 12 i redegørelsen om årsdøgnstrafik rettes antallet af biler til 33. Dermed sættes en maks. på det antal af boliger, der kan opføres i lokalplanområdet. | Lokalplanen ændres. Der tilføjes en ny bestemmelse med følgende ordlyd:  § 4.3 ved åben-lav bebyggelse må der kun opføres en bolig pr. grund.  § 8.3 Ved opførelse af tæt-lav boliger må der maks. opføres 22 boliger i lokalplanområdet.  § 8.11  Boligbebyggelse til tæt-lav bebyggelse må kun placeres indenfor byggefelterne, jf. kortbilag 4, og skal overholde en afstand til skel i lokalplanområdets afgrænsning på mindst 3 meter.  På side 12 i redegørelsen ændres afsnittet om årsdøgnstrafik. Tallet 30 rettes til 33:  ”Årsdøgnstrafikken vurderes at stige med ca. 33 biler som følge af lokalplanområdets udbygning. Det antal biler vurderes ikke at medføre en stigning i støjniveauet der er så stort, at det kan høres.” |