

# REFERAT By- og Planudvalget d. 15-08-2018

**Mødedato** Onsdag d. 15. august 2018 kl. 17:00

**Mødested** Meldahls Rådhus – Byens Tingstue

**Mødedeltagere** Steen Wrist Ørts, Kenny Bruun Olsen, Lars Ejby Pedersen, Ole Steen Hansen, John Nyborg, Tina Horne, Karsten Byrgesen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
2. budgetopfølgning 2018 - By- og Planudvalget.....	4
Principper for byfortætning i eksisterende byområder.....	6
Forslag til lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest.....	7
Forslag til Lokalplan 362 - Boliger ved Højgård, Ullerup Nord.....	10
Endelig vedtagelse af lokalplan 353 Boligområde, Skanseparken.....	12
Endelig vedtagelse af lokalplan 357 Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej.....	15
Arkitekturpris 2018.....	17
Orientering: Revurdering af miljøgodkendelse af Ball Beverage Packaging Fredericia A/S.....	19
Orientering: Miljøgodkendelse af gasmotor- og kedelanlæg på Fredericia Spildevand og Energi A/S	21
Lukket: Orientering.....	22

## **Punkt 52: Godkendelse af dagsorden**

### **Sagsresumé**

Sagsbeskrivelse:

### **Indstillinger**

Fagafdelingen indstiller

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018**

Godkendt.

## Punkt 53: 2. budgetopfølgning 2018 - By- og Planudvalget

18/4507

### Sagsresumé

For at sikre, at byrådet løbende informeres om kommunens økonomi og det forventede regnskab udarbejder fagafdelingerne i samarbejde med Økonomi og Personale hvert år tre budgetopfølgninger. Efter behandling i fagudvalget skal budgetopfølgningen sendes videre til godkendelse i byrådet.

Der bliver samlet søgt om tillægsbevillinger på 0,004 mio. kr. vedrørende midtvejsregulering (nye pris- og lønskøn pr. juni 2018). Det forventede regnskabsresultat for udvalgets ramme, inkl. forventet spar/lån, er derefter på 39,460 mio. kr., hvilket svarer til et mindreforbrug på 3,027 mio. kr.

Teknik & Miljø forventer, at serviceudgifterne er i balance ved udgangen af 2018. Mindreforbruget på 3,027 mio. kr. vedrører indskud i Landsbyggefonden, der forventes at skulle indbetales i 2019.

### Sagsbeskrivelse:

Ved de tre årlige budgetopfølgninger kan budgettet rettes til, så det er i overensstemmelse med ny lovgivning, byrådsbeslutninger, fejl og mangler og ændret efterspørgsel på overførselsudgifterne. For alle andre afvigelser fra budgettet gælder rammestyrelsens principper om, at overskridelser skal finansieres inden for udvalgets ramme.

Udvalgets økonomi fra korrigeret budget til forventet regnskab er vist i tabellen herunder:

Mio. kr.	Korrigeret budget	2. budgetopfølgning	Forventning spar/lån	Forventet regnskab
Serviceudgifter	4,457	0,004	-	4,461
Skattefinansieret drift i alt	4,457	0,004	0,000	4,461
Skattefinansieret anlæg i alt	9,935	0,000	-	9,935
Skattefinansieret område i alt	14,392	0,004	-	14,396
Jordforsyning/Danmark C	0,870	0,000	-	0,870
Finansforskydninger				
Indskud i Landsbyggefonden	27,221	0,000	-3,027	24,194
<b>Total</b>	<b><u>42,483</u></b>	<b><u>0,004</u></b>	<b><u>-3,027</u></b>	<b><u>39,460</u></b>

+ = udgift/lån af næste år (underskud)

- = indtægt/opsparing (overskud)

## Korrigeret budget

Det korrigerede budget omfatter vedtaget budget, spar/lån-overførsler fra 2017 og godkendte budgetændringer.

### 2. budgetopfølgning

2. budgetopfølgning viser de budgetændringer, som udvalget ansøger om i denne sag, og som sendes videre til godkendelse i byrådet. Alle sager fremgår af bilag ”2.budgetopfølgning 2018 – specifikation”, men de væsentligste sager er kort beskrevet her:

Teknik & Miljø søger i forbindelse med 2. budgetopfølgning om godkendelse af tillægsbevillinger vedrørende midtvejsregulering (pris-og lønskøn juni 2018).

Teknik & Miljø igangsætter i forbindelse med lokalplanarbejdet for områderne Fuglsang og Ullerup Nord opmålinger, projektering med mere i henhold til udstykningsplanerne. Udgifterne hertil afholdes af de kommende byggemodningsregnskaber for de to områder.

### Forventning spar/lån

Forventet spar/lån viser den forventede opsparing eller lån af næste års budget.

Teknik & Miljø forventer på nuværende tidspunkt et mindreforbrug på 3,027 mio. kr.

Der er indmeldt et mindreforbrug på 3,027 mio. kr. vedrørende indskud i Landbyggefonden, hvilket er uændret i forhold til 1. budgetopfølgning.

Spar/lån skal ses i sammenhæng med overført mindreforbrug på ca. 33,000 mio. kr. fra 2017-2018. Reduktionen skyldes dels flytning af anlægsprojekter til 2019 i relation til anlægsloftet, dels en reduktion i spar/lån på indskud i Landsbyggefonden.

Spar/lån behandles og godkendes ved regnskabsafslutningen.

## Økonomiske konsekvenser

Der henvises til afsnittene ”Sagsbeskrivelse” samt ”Vurdering”.

## Vurdering

Teknik & Miljø vurderer ved 2. budgetopfølgning, at serviceudgifterne er i balance ved udgangen af 2018.

Under indskud i Landbyggefonden forventes et spar/Lån på 3,027 mio. kr., hvilket er uændret i forhold til 1. budgetopfølgning 2018. Dette beløb forventes at forfalde til betaling i 2019.

Status på politiske ændringer i budget 2018:

Se vedhæftede bilag.

## Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller:

1. at budgetopfølgningen godkendes og videresendes til Økonomiudvalget og byrådet

## Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018

Godkendt som indstillet.

## Bilag

2. budgetopfølgning 2018 - specifikation.pdf

Politiske ændringer 2018-2021 BPU - status 2018 pr 2 BO.pdf

# Punkt 54: Principper for byfortætning i eksisterende byområder

18/4037

## Sagsresumé

By- og Planudvalget havde den 30. maj en temadrøftelse om byfortætning i form af tæt-lav byggeri. På den baggrund er Plan & Arkitektur blevet bedt om at give et bud på nogle principper og nogle konkrete retningslinjer for vurdering af ansøgninger om nye lokalplaner for tæt-lav byggeri i eksisterende byområder. Sagen beskriver en fremgangsmåde til dels at arbejde med processen for denne type projekter, herunder tidlig inddragelse af naboerne, dels at arbejde med kvaliteten i projekterne.

### Sagsbeskrivelse:

Plan & Arkitektur oplever for øjeblikket en relativt stor efterspørgsel på lokalplaner for såkaldt tæt-lav byggeri, dvs. sammenbyggede boliger i op til to etagers højde og en bebyggelsesprocent på op til 35.

Når et tidligere ubebygget areal bebygges med tæt-lav byggeri, har det nogle konsekvenser for naboer og evt. øvrige beboere i nærområdet. I forbindelse med lokalplansager for tæt-lav byggeri oplever Plan & Arkitektur ofte, at der kommer indsigelser, primært pga. risiko for indbliksgener, og fordi der gives mulighed for at bygge for tæt på skel, at der bliver for mange boliger på for lidt plads, samt at det giver øget trafik.

By- og Planudvalget ønsker øget fokus på processen omkring projekternes tilblivelse, herunder øget tidlig dialog med naboer, øget fokus på de nye byggeriers samspil med omgivelserne samt på kvaliteten i selve byggerierne.

I bilag 1 gives et bud på nogle overordnede principper og nogle konkrete retningslinjer for vurdering af ansøgninger om nye lokalplaner for tæt-lav byggeri i eksisterende byområder.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at anvendelse af principperne og retningslinjerne i bilag 1 kan forbedre processerne omkring nye tæt-lav projekter, så tilfredsheden hos omkringboende bliver større. Derudover kan det forbedre kvaliteten og attraktiviteten af byggerierne til gavn for både projektudviklere og kommende beboere. Endelig giver de administrationen og politikerne et konkret værktøj til vurdering af projekterne.

## Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

- at By- og Planudvalget beslutter, at der fremover arbejdes efter principperne i bilag 1 ved forespørgsler om tæt-lav byggeri i eksisterende byområder.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018

Godkendt som indstillet.

## Bilag

Principper for byfortætning i eksisterende byområder.DOCX

# Punkt 55: Forslag til lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest

16/8305

## Sagsresumé

Der er udarbejdet et udkast til Forslag til lokalplan 343, der udlægger et areal i Vestbyen, nærmere bestemt området mellem Skovkrogen, Vejlevej, Tantes have og Stoustrup Skov og Fuglsang Skov, til boligformål. Der forventes at kunne udstykkes ca. 107 parcelhusgrunde, og der udlægges et areal til rækkehusbebyggelse på ca. 25 boliger. Desuden udlægges areal til etablering af vådområde som erstatning for nedlæggelsen af en beskyttet mose i Børup, samt arealer, der giver mulighed for at etablere opstuvning af overfladevand i synergi med vandløbsåbning og udlægning af naturarealer. Planen indeholder en række bestemmelser, der skal sikre, at boligområdet i videst muligt omfang tilpasses det omgivende værdifulde landskab som beskrevet i kommuneplanen.

## Sagsbeskrivelse:

På baggrund af et politisk ønske om at kunne tilbyde flere byggegrunde, gerne i grønne omgivelser og med nem adgang til gode indkøbsmuligheder og øvrige bymæssige funktioner, blev der i december 2017 igangsat et arbejde med at udarbejde en lokalplan for et ca. 34 ha stort område beliggende i Vestbyen. Området afgrænses mod øst af det eksisterende boligområde langs Fuglsang Allé, mod nord af centerområdet ved Vejlevej, mod vest af arealer udlagt til erhvervsområde ved Skærbækvej og mod syd af Stoustrup Skov og Fuglsang Skov.

Området ligger på nordsiden af Erritsødalen, der gennemløbes af Erritsø Bæk, og som er et markant dalstrøg, der strækker sig fra rundkørslen ved Vejle Landevej/Skærbækvej til Strandvejen ved Lillebælt. Området er tæt forbundet med naturarealerne omkring Erritsø Bæk og udgør en landskabelig helhed. Erritsødalen er grundet landskabskarakteren udlagt som bevaringsværdigt landskab og indgår tillige i et større uforstyrret landskabsstrøg. Den sydligste del af lokalplanområdet er en del af det bevaringsværdige landskab og en del af det større uforstyrrede landskab. Området er i kommuneplanen udlagt til naturområde, herunder til ekstensiv landbrugsdrift og rekreative formål. Der er inden for lokalplanområdet og flere steder langs skovbryn beskyttede diger.

## Lokalplanens indhold

Intentionen med lokalplanen er at åbne mulighed for en ny, attraktiv boligbebyggelse i pagt med og under respekt for det omkringliggende landskabs værdier. Områdets beliggenhed tæt på skove og i tilknytning til Erritsødalen fordrer en bevidst bearbejdning af sammenhængene og overgangene mellem bebyggede områder og de landskabelige omgivelser. I den foreliggende bebyggelsesplan arbejdes der derfor bevidst med at trække landskabet med ind i bebyggelsen på en måde, så det urbane præg nedtones, og således at landskabet opleves som integreret i bebyggelsen. Vejudlæggene i bebyggelsesplanen får en særlig rolle, da de, ud over at skulle lede beboerne til og fra deres bolig, skal fungere som grønne landskabelige kiler, der binder bebyggelsen sammen med det omgivende landskab. Ideen er, at man oplever koblingen til landskabet fra de arealer, hvor man naturligt færdes mest, i stedet for som i mere traditionelle udstykninger, hvor de grønne strøg ofte henligger ubenyttede på bagsiden af bebyggelserne. Helt konkret sikrer lokalplanen en overvægt af grønne elementer i form af græsarealer og træplantninger i forhold til de belagte arealer både langs stamveje og i boligvængerne. Boligvejene i den vestlige og sydlige del af bebyggelsen vil opleves som åbne forbindelser ud i landskabet, set fra boligområdet, og set fra det omgivende landskab vil de opleves som grønne kiler ind i bebyggelsen. Denne åbenhed ud mod landskabet er desuden medvirkende til, at flere grunde i udstykningen får gode muligheder for udsigt til landskabet.

Det rørlagte vandløb, Ullerup Bæk, som løber i dalbunden langs lokalplanområdets vestlige del, vil blive åbnet, og et ca. 100 m bredt bælte udlægges dels til håndtering af overfladevand fra bebyggelsen, dels til etablering af erstatningsnatur.

Løsningerne til håndteringen af overfladevand vil blive i form af regnvandsbassiner udformet som naturlige søer med permanent vandspejl, suppleret med større arealer, som ved større regn hændelser vil blive oversvømmet.

Den nævnte erstatningsnatur er i form af et vådområde/mose, der skal etableres som erstatning for en beskyttet mose, som er tilladt nedlagt med henblik på at muliggøre en planlagt sporudvidelse på kombiterminalen ved Taulov. Forudsætningen for dispensationen hertil, der blev meddelt i september 2016 til BaneDanmark, var, at der til erstatning for den beskyttede mose, der ønskedes nedlagt, skulle etableres et nyt mose-/vådområde på mindst 10.800 m<sup>2</sup>. Dette skulle efter præcis anvisning fra kommunen etableres på en nærmere angiven del af matr.nr. 4s Stoustrup Fredericia Jorder. Dette muliggøres med den kommende lokalplan. Det er BaneDanmark, der skal afholde udgifterne til etablering af vådområdet/mosen, som bliver en del af lokalplanområdets grønne struktur.

Lokalplanen har med sine bestemmelser til hensigt at sikre en tilpasning af bebyggelsen til det omgivende landskab og til eksisterende nabobebyggelse. Derfor må de østligste grunde, som ligger tæt på nabobebyggelsen, de vestligste og

sydligste grunde, som ligger tættest på de rekreative naturområder og skovbryn, kun bebygges i ét plan. De øvrige dele af udstykningen må bebygges i op til 2 plan.

Det er samtidig hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet, både i udformning, arkitektur og materialevalg. Derfor er der i lokalplanen indskrevet bestemmelser omkring materialer og tagformer, som skal sikre en harmonisk og imødekommende bebyggelse, der i videst muligt omfang er tilpasset landskabet. Mht. tagformer handler det konkret om, at der ikke gives mulighed for bebyggelse med afvalmede tage. Huse med afvalmede tage har typisk meget brede udhæng hele vejen rundt og virker derfor ekstra store, hvilket ikke er i harmoni med intentionerne om, at bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab. Arkitektonisk set er der en ubalance i parcelluse med afvalmede tage, idet omfanget af tagfladen opleves væsentlig større end husets facader. Det giver taget en tyngde, som, yderligere forstærket af de mørke slagskygger, visuelt trykker huset ned mod jorden. Bestemmelsen anvendes i flere af kommunens lokalplaner, bl.a. i lokalplanen for Argentinervej. Bestemmelsen vurderes ikke at ville påvirke grundsalget.

Planen disponerer et areal til støjvold, der som afværgeforanstaltning skal sikre mulighed for etablering af centerfunktioner i området nord for lokalplanområdet. Støjvolden vil samtidig medvirke til at reducere påvirkning af lokalplanområdet med trafikstøj. Med støjvoldens placering i den nordlige del af lokalplanområdet vil volden ikke vil give skyggepåvirkninger ind i lokalplanområdet. Samtidig vil den medvirke positivt til at definere det landskabelige rum i lokalplanområdet.

#### Forhold til kommuneplan 2017 – 2029

Anvendelsen til boligområde og naturområde er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der skal derfor ikke udarbejdes tillæg til denne.

#### Miljøvurdering

Lokalplanforslaget ledsages af en miljørapport, der behandler lokalplanens miljøpåvirkning af omgivelserne og omgivelsernes påvirkning af lokalplanområdet.

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- Landskab
- Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna
- Befolkning og menneskers sundhed (luft og støj) samt materielle goder
- Kulturarv og arkæologi
- Jordbund og grundvand
- Overfladevand og klima
- Det indbyrdes forhold mellem ovenstående

Planforslaget og miljørapporten er vedlagt indstillingen som bilag. Der er udarbejdet et ikke-teknisk resumé af miljørapporten, som indgår i lokalplanforslaget.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen ejer i dag ca. en fjerdedel af jorden inden for lokalplanområdet. Ønskes planen realiseret som en kommunal udstykning, skal der derfor ske opkøb af jord.

I planforslaget er der lagt op til, at der vælges løsninger og materialer, som hæver sig over den gængse standard, med henblik på at hæve attraktionen af og herlighedsværdien i området. Teknik & Miljø har foretaget beregninger, der viser, at udgifterne til jordkøb, byggemodning og de valgte løsninger kan opvejes af indtægterne ved grundsalget.

### **Vurdering**

Teknik & Miljø vurderer, at der med lokalplanen gives mulighed for udvikling af et attraktivt boligområde, som kombinerer gode landskabelige værdier med spillerum for den enkelte boligejer, og som derfor vil appellere til en bred skare af boligkøbere. Ligeledes etableres mulighed for et positivt samspil mellem tiltag for etablering og genopretning af natur, realisering af biologiske spredningsveje, klimatilpasning i form af reguleret afledning af overfladevand og dermed bidrag til reduktion af hændelser med vand på veje og i kældre samt bevarelse og positiv udnyttelse af beskyttede naturtyper og kulturarv.

Samtidig udnyttes terrænets naturlige fald og landskabets værdier aktivt til at skabe et attraktivt boligområde med muligheder for styrkelse af befolkningens (beboernes) sundhed og trivsel. Lokalplanen er desuden i god overensstemmelse med den øvrige og overordnede planlægning for Fredericia Kommune, herunder varetagelse af hensyn til etablering af centerfunktioner i området nord for lokalplanområdet samt sammenhæng med det eksisterende boligområde Fuglsang Øst og udnyttelse af eksisterende infrastruktur i tilknytning til vejnet, stiforbindelser og forsyning.

Konsulentfirmaet Sweco, der har lavet miljøvurderingen, konkluderer følgende: ”Samlet vurderes planforslaget, med arealdisponeringen af området og rammerne for arealanvendelsen indenfor delområderne, at være en bemærkelsesværdig helstøbt og fremsynet planlægning”.

## **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet,

- at forslag til lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest, vedtages og sammen med miljørapporten sendes i offentlig høring i 8 uger.
- at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre, redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanforslaget.

## **Bilag**

Miljørapport LP 343 – Boliger, Fuglsang Vest

LP 343\_Miljøscreeningsskema

Forslag LP 343 – Boliger, Fuglsang Vest

### **Beslutning i Byrådet den 03-09-2018**

Godkendt.

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 27-08-2018**

Anbefales.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018**

Anbefales, idet By- og Planudvalget dog indstiller, at forbuddet imod huse med afvalmede tages ud af lokalplanforslaget.

## **Bilag**

Miljørapport LP 343 - Boliger, Fuglsang Vest.pdf

LP 343\_Miljøscreeningsskema.pdf

Forslag LP 343 - Boliger, Fuglsang Vest.pdf

# Punkt 56: Forslag til Lokalplan 362 - Boliger ved Højgård, Ullerup Nord

18/4042

## Sagsresumé

Teknik & Miljø har udarbejdet forslag til Lokalplan 362 – Boliger ved Højgård, Ullerup Nord. Lokalplanen vil muliggøre realisering af et spændende og attraktivt kvarter i god sammenhæng med den eksisterende by.

Konkret drejer det sig om en parcelhusbebyggelse med ca. 46 grunde på min. 800 m<sup>2</sup> med tilhørende infrastruktur, opholdsarealer og grønne områder. Det er vurderet, at lokalplanforslaget ikke kræver udarbejdelse af miljørapport.

Teknik & Miljø anbefaler, at forslag til Lokalplan 362 vedtages og udsendes i offentlig høring.

## Sagsbeskrivelse:

Det udarbejdede lokalplanforslag omfatter et område, der afgrænses af Ydre Ringvej, Bredstrupvej og Vestre Kobbelvej. Området er i dag i landbrugsmæssig drift, og der er en landbrugsejendom i området.

Nord og vest for Ydre Ringvej grænser området op til det åbne land med dyrkede arealer, naturområder og rekreative områder samt spredtliggende gårde. Syd for området ligger Ullerup-kvarteret med store boligområder og tilhørende daginstitution. Øst for området ligger golfbanen, som på sigt påtænkes udvidet på arealet nordøst for det nye boligområde.

Lokalplanområdet udgør ca. 15 ha, og der forventes at blive mulighed for at opføre ca. 46 boliger som åben-lav bebyggelse med en grundstørrelse på min. 800 m<sup>2</sup>. Den forholdsvis lave udnyttelse af området til boligbebyggelse skal ses i sammenhæng med, at forholdsvis store arealer friholdes for bebyggelse pga. støj fra omkringliggende veje og erhvervsvirksomheder.

Lokalplanen har til formål at fastlægge udstykningsprincipper, vejadgang, bebyggelsesomfang for parcelhusbebyggelse, grønne områder og infrastruktur for området.

Formålet er desuden at udlægge de grønne områder med en central placering i boligområdet, så de indbyder til ophold, leg og aktiviteter og dermed bidrager til at styrke fællesskaber og samvær i området. De grønne områder gives en landskabelig bearbejdning og beplantning, så de tilpasses omgivelserne.

Endelig udlægges et areal mellem bebyggelsen og de omkringliggende veje som støjbuffer. Arealet er dimensioneret, så det bliver muligt at opføre en støjvold ud mod Ydre Ringvej, Bredstrupvej og Vestre Kobbelvej. Overgangen fra boligområdet til de omkringliggende landområder bearbejdes, så støjvolden kan indgå i en landskabelig helhed.

Øst for området (Vestre Kobbelvej 9 og 11) er der lokaliseret hhv. en hundepension og en virksomhed, som miljøbehandler biler. Hundepensionen er p.t. ikke i drift. Begge virksomheder ligger i landzone. Lokalplanen sikrer, at begge virksomheder kan fortsætte deres virke på de vilkår, der fremgår af hhv. miljøgodkendelse og landzonetilladelse.

Lokalplanområdet vil med planens vedtagelse blive overført til byzone.

Lokalplanens planlagte anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanramme V.B.14.

## Økonomiske konsekvenser

Arealet, som lokalplanforslaget omfatter, er i privat eje. Kommunen vil få udgifter til at erhverve jorden og til at gennemføre en efterfølgende byggemodning. På baggrund af beregninger af økonomien vurderes det, at der vil være en passende balance mellem udgifterne til jorderhvervelse samt byggemodning og indtægterne ved det efterfølgende salg af parcelhusgrunde.

Det skal bemærkes, at VejleMuseerne har tilkendegivet, at lokalplanområdet kan rumme mange væsentlige fortidsminder. VejleMuseerne anbefaler derfor, at der forud for anlægsarbejder i det kommende lokalplanområde gennemføres arkæologiske forundersøgelser efter reglerne i museumslovens § 26. Der er indhentet budget for forundersøgelser, som beløber sig til ca. 365.000 kr. inkl. moms (maksimumsbudget for forundersøgelsen).

## Vurdering

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 og sikrer således mulighed for at realisere kommunens mål for området.

Lokalplanen vil muliggøre realisering af et spændende og attraktivt kvarter i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i Ullerup.

Ullerup-kvarteret vil med denne lokalplan kunne udbygges med et nyt, spændende og attraktivt boligområde, som passer godt sammen med den eksisterende bebyggelse. Målet er at understøtte mangfoldighed i områdets boligbebyggelse, herunder gennem variation i facadeudtryk, tagkonstruktioner og materiale- og farvevalg, med respekt for god arkitektur.

## **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles overfor Økonomiudvalget og Byrådet,

1. at forslag til Lokalplan 362 udsendes i offentlig høring i 8 uger, og
2. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af planforslaget.

## **Beslutning i Byrådet den 03-09-2018**

Godkendt.

## **Beslutning i Økonomiudvalget den 27-08-2018**

Anbefales.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018**

Anbefales.

## **Bilag**

362 Boliger ved Højgård - Ullerup NordNy05072018.pdf

# Punkt 57: Endelig vedtagelse af lokalplan 353 Boligområde, Skanseparken

13/5710

## Sagsresumé

Forslag til lokalplan 353 "Boligområde Skanseparken" har været udsendt i offentlig høring i perioden 4. maj til 1. juni 2018. Der er indkommet to indsigelser fra henholdsvis boli.nu og Flemming Rønskjold, som er nærmeste nabo til lokalplanområdet.

Indsigelserne er modsatrettede og drejer sig hovedsageligt om det grønne bælte, der adskiller Skanseparken og grundene langs Klåvervej.

### Sagsbeskrivelse:

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra boligforeningen boli.nu, som planlægger en omfattende renovering af bebyggelsen. Målet er at højne kvaliteten af boligområdet, og ønsket er derfor at få mulighed for at opføre et aktivitetshus, der kan danne rammen om forskellige fællesaktiviteter for områdets beboere, samt mindre bygninger og overdækninger til el-scootere, cykler og ophold og garager og carporte.

Området er mod nord, øst og vest omkranset af parcelhus- og rækkehusbebyggelser og mod vest af Kirstinebjergskolen og et mindre centerområde med bygninger til detailhandelsformål, vandværk og daginstitution.

### Offentlig høring

Lokalplanen har været udsendt i offentlig høring 4. maj - 1. juni 2018. I offentlighedsperioden er der indkommet tre bemærkninger, heraf en melding om ingen kommentarer.

Boli.nu ønsker, at bestemmelserne facadebeklædning lempes. De ønsker mulighed for at anvende forskelligartede facadeplader foruden aluminium kompositplader, pudset, vandskuret, blank murværk eller træbeklædning.

Boli.nu ønsker endvidere, at en bestemmelse om etablering af trægrupper langs lokalplanens stlige skel slettes. Boligselskabet har udarbejdet en plan for renovering og indretning af friarealerne, hvor yderligere beplantning ikke indgår.

Flemming Rønskjold har indsendt indsigelse imod lokalplanen, idet han ønsker, at lokalplanen skal foreskrive et 8 m bredt beplantningsbælte langs planens østskel.

Flemming Rønskjold har tidligere påpeget, at han mener, at der skal være et beplantningsbælte det pågældende sted, og han har klaget over, at boligselskabet ryddede det i 2013. Flemming Rønskjold har vedlagt billedokumentation for de gener, som han mener, at fraværet af beplantningsbæltet betyder for beboerne på Klåvervej, samt dokumentation for, at Byplanudvalget i 1962 krævede etablering af beplantningsbæltet i forbindelse med planlægningen af etageboligbebyggelsen.

Generne fra, at beplantningen er fjernet, omfatter ifølge Flemming Rønskjold:

- Indbliksgener (fra boligblokke samt færdig og ophold på fællesarealer i det grønne område),
- forblæste haver (pga. manglende afskærmende effekt fra tidligere beplantningsbælte),
- støjgener (fra biltrafik og ophold på fællesarealer) og
- lysgener (fra biltrafik og skræparkerer).

Da Flemming Rønskjold i forbindelse med fjernelsen af beplantningsbæltet henvendte sig til kommunen, blev det vurderet, at kommunen ikke har hjemmel til at kræve, at der etableres et beplantningsbælte på stedet, da krav om et sådant ikke er tinglyst på arealet.

Flemming Rønskjold fremfører endvidere ønske om, at parkeringsforhold langs stamvejen skærpes, og udtrykker ønske om, at eksisterende indretning i det grønne område langs stamvejen fjernes.

BaneDanmark tilkendegiver, at man ikke har bemærkninger til lokalplanforslaget.

Teknik & Miljø, finder behov for at præcisere lokalplanen ved at tilrette kortbilag 5 ved at markere båret langs lokalplanens Å, stskel som friareal jf. kortbilagets signaturforklaring.

Indsigelser med alle bilag er vedlagt indstillingen til orientering.

#### *Historik om beplantningsbåret*

I 1960'erne planlagde Boligministeriet for en række almenyttige boligområder i Danmark. I den forbindelse blev der planlagt for Skanseparken, og der blev stillet en række krav til udførelsen af byggeriet. Blandt andet blev det fra Byplanudvalgets side foreskrevet, at der skulle etableres et 8 m bredt plantebåret langs boligområdets Å, stskel. Som nævnt blev dette imidlertid ikke tinglyst på ejendommen.

Boligselskabet har i 2013 udført en renovering af Skanseparkens udearealer. I den forbindelse blev plantebåret ryddet, og arealet blev indrettet med græsarealer, beplantning, parkering og opholdsarealer. Beplantningsbåret er ikke nævnt i den eksisterende lokalplan.

Beboerne på Klåvervej, som er naboerne til arealet, blev ikke inddraget og opponerede mod denne renovering med baggrund i intentionerne fra 1962.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Vurdering**

Flemming Rønskjold og boli.nu's indsigelser peger i modsatte retninger:

- Flemming Rønskjold opponerer mod, at et tidligere påbudt beplantningsbåret til afskræmning ikke fremgår af lokalplanforslaget, idet han oplever at fraværet af beplantningsbåret har forringet kvaliteten af at bo på hans ejendom.
- Boli.nu har investeret i arealet med baggrund i en beboerdemokratisk proces og har etableret grønne arealer og opholdsmiljøer.

Teknik & Miljø vurderer, at det ikke er muligt at pålægge boligselskabet at etablere beplantning i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 353, da en lokalplan ikke medfører handlepligt.

Etablering af beplantningsbåre og/eller trægrupper langs stamvejen i Å 9 bør dog muliggøres. Ved at bevare bestemmelsen om beplantning i Å 9.6 vil det i tilfælde af nybyggeri langs stamvejen være angivet, at der kan etableres afskræmende beplantning.

Det foreslås, at Å 9.6 ændres til:

“Langs Å, stskiden af stamvejen kan der etableres tæt beplantning/trægrupper eller enkeltstående træer. Arealet må ikke bebygges yderligere.”

Teknik & Miljø vurderer desuden, at der bør foretages følgende ændringer i lokalplanen på baggrund af de indkomne indsigelser:

- Å 5.9 præciseres til at angive, at der må etableres “længdeparkering” på stamvejen. Oprindelig tekst angiver “parkering”.
- Å 8.2 ændres fra at foreskrive blandt andet “aluminium kompositplader” som facadebeklædning til at foreskrive blandt andet “facadeplader”.

### **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller, at

1. at det anbefales Økonomiudvalget og Byrådet, at lokalplan 353 vedtages endeligt, idet lokalplanen tilrettes i overensstemmelse med “NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 353” Boligområde

Skanseparken, og idet administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser

## **Bilag**

NOTAT " Indkomne bemærkninger til Lokalplan 353 " Boligområde Skanseparken.

LP 353 " samlede indsigelser " hvidbog

LP 353 " Boligområde, Skanseparken\_Endelig

## **Beslutning i Byrådet den 03-09-2018**

Godkendt.

## **Beslutning i Ækonomiudvalget den 27-08-2018**

Anbefales.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018**

Anbefales.

## **Bilag**

NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 353, Boligområde Skanseparken.ny

LP353-samlede indsigelser - hvidbog.pdf

LP 353 - Boligområde, Skanseparken\_Endelig.pdf

# Punkt 58: Endelig vedtagelse af lokalplan 357 Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej

18/400

## Sagsresumé

Forslag til lokalplan 357 – Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej har været udsendt i offentlig høring i perioden 4. maj til 29. juni 2018. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål og giver mulighed for opførelse af erhvervsbyggeri i miljøklasse 1-3 (kontorer, liberale erhverv, servicevirksomheder ol.).

Der er indkommet seks bemærkninger/indsigelser til forslaget primært omhandlende trafikale forhold og udsigt fra Lyng Kirke. Det vurderes, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

## Sagsbeskrivelse:

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra DLG, som ønsker at bygge deres hovedkontor på en grund, der ligger tæt på Den Nye Lillebæltsbro umiddelbart nord for motorvej E20. Kontorbyggeriet tænkes i første omgang at udgøre ca. 7.500 m<sup>2</sup> for at kunne rumme op mod 300 arbejdspladser, mødefaciliteter mm. Der ønskes desuden mulighed for en evt. senere udvidelse.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 42.700 m<sup>2</sup> og afgrænses mod nord af Ballesvej, mod vest af Kystvejen, mod syd af dyrkede marker og mod øst af en skovmæssig bevoksning, Lyngsbo Lejrskole og Lillebælt. I umiddelbar nærhed findes boligområder med dels parcelhuse og tæt-lav rækkehusbebyggelse, rekreative arealer, enkelte ældre fritliggende ejendomme og et erhvervsområde med nyere domicilbyggerier. Sydøst for området ligger den gamle ammoniakhavn med de karakteristiske runde ammoniaktanke, som er ca. 32 m høje, og nordvest for området ligger Lyng Kirke. Lokalplanområdet ligger desuden inden for kirkeomgivelserne for Lyng Kirke.

Med forslag til lokalplan 357 er der udarbejdet et plangrundlag, som dels skal muliggøre opførelse af erhvervsbyggeri i miljøklasse 1-3, dels skal sikre en økologisk forbindelse mellem naturområderne øst for og nordvest for lokalplanområdet. Det skal endvidere sikre, at der ved opførelse af byggeri, tages behørigt hensyn til Lyng Kirkes landskabelige beliggenhed og udsigten til og fra kirken.

## Forhold til kommuneplan 2017 – 2029

Anvendelsen til erhvervsområde er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Aflysning af gældende lokalplan og byplanvedtægt.

Lokalplanområdet vestligste del er omfattet af Lokalplan 50, vedtaget den 30. december 1981 af Fredericia Byråd. Den resterende del af lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 01, vedtaget den 14. november 1979 af Fredericia Byråd. Begge planer udlægger området til boligformål.

Med vedtagelsen af Lokalplan 357 ophæves Lokalplan 50 og Byplanvedtægt 01 for den del, der er omfattet af lokalplan 357.

## Offentlig høring

I høringsperioden er der indkommet syv bemærkninger/indsigelser fra bl.a. Lyng Kirkes menighedsråd, Haderslev Stift, Den Kongelige Bygningsinspektør, naboer og andre beboere. Indsigelserne og et sammenfattende notat er vedlagt som bilag.

Indsigelserne drejer sig primært om

- Trafikforhold og
- Udsigt fra Lyng Kirke

## *Trafikforhold:*

Kontordomicilet vil kunne rumme op mod 400 ansatte, som skal benytte vejnettet i nærområdet. Beboerne er bekymret for, at det vil give anledning til en for stor belastning.

## *Udsigt fra Lyng Kirke:*

Det fremføres, at udsigten over Lillebælt fra Lyng Kirke og dens næromgivelser vil blive domineret af det nye kontorbyggeri.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ballesvej, som er en privat fællesvej, er i dag en smal grusvej, som primært forsyner et mindre parcelhusområde og fungerer som adgangsvej for besøgende til Lyngsbo Lejrskole. Opførelsen af erhvervsbyggeri til 3-400 ansatte samt varelevering mv. vil betyde en væsentlig forøgelse i trafikken på Ballesvej samt på Kystvejen, som er en offentlig vej. Ballesvej vil derfor skulle udbygges, hvilket vil være uden omkostninger for kommunen. Til gengæld vil en trafiksanering på Kystvejen i form af hævet flade, hvor Ballesvej møder Kystvejen, og hastighedssænkende foranstaltninger i form af bump, muligvis være nødvendig.

## **Vurdering**

Teknik & Miljø vurderer, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Fredericia Kommune har været i dialog med Haderslev Stift, Den Kongelige Bygningsinspektør og bygherre i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 357 og har afsøgt muligheder for alternative placeringer af byggefeltene. Det har ikke været muligt at flytte byggefeltene længere mod syd og vest.

Fredericia Kommune vurderer, at det byggeri, som lokalplanen muliggør, i fornuftigt omfang tilpasses landskabet og tager hensyn til udsigten fra Lyng Kirke.

Trafikale forhold udenfor lokalplanområdet kan ikke behandles med lokalplanen. Det må anerkendes, at projektet vil betyde en væsentlig forøgelse i trafikken på Ballesvej og Kystvejen. Det vil derfor være nødvendigt, at kommunen ser på mulighederne for en trafiksanering på Kystvejen, herunder f.eks. hastighedssænkende foranstaltninger og bearbejdning af krydset Ballesvej/Kystvejen.

## **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller,

1. at det anbefales Økonomiudvalget og Byrådet, at lokalplan 357 vedtages endeligt, idet administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

## **Bilag**

NOTAT – Indkomne bemærkninger til Lokalplan 357 – Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej

Hvidbog LP 357 – samlede indsigelser

LP 357 – Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej\_Endelig

### **Beslutning i Byrådet den 03-09-2018**

Godkendt.

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 27-08-2018**

Anbefales.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018**

Anbefales.

## **Bilag**

NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 357 - Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej.pdf

Hvidbog LP 357 - samlede indsigelser.pdf

LP 357 - Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej\_Endelig.pdf

## Punkt 59: Arkitekturpris 2018

18/6632

### Sagsresumé

Med denne sag skal By- og Planudvalget tage stilling til, hvorvidt der skal uddeles en kommunal arkitekturpris i 2018. Priserne foreslås tildelt på EU's officielle "Arkitekturens dag", den 1. oktober. Sigtet med ARKITEKTURENS DAG er at udbrede budskabet om den gode arkitektur, og med ARKITEKTURPRISEN FREDERICIA kan vi præmiere bygherrer, som har gjort en ekstraordinær indsats i forbindelse med deres byggeri og/eller anlæg.

### Sagsbeskrivelse:

ARKITEKTURENS DAG er en årlig lejlighed til at hylde arkitekturen. Det kan f.eks. gøres ved foredrag, udstillinger, arrangementer, formidling og præmieringer. Arkitektur tolkes her i ordets bredeste forstand, dvs. både nye og gamle huse, og både by og landskabsmiljøer.

Ordningen skal fremme kvalitet i både nybyggeri og anlægsarbejder samt i vedligeholdelsen af den eksisterende bygningsmasse.

Målet med arrangementet er at udbrede kendskabet til god arkitektur og give borgere oplevelsen af, at det kan betale sig at investere i kvalitet.

God arkitektur er ikke nødvendigvis dyrt, her tænkes i retning af æstetisk, farvesætnings- og materialemæssig kvalitet.

Arkitekturens dag arrangementet afholdes altid den første mandag i oktober.

ARKITEKTURPRISEN FREDERICIA er tænkt som en pris, der tildeles bygherrer, som har gjort en ekstraordinær indsats i forbindelse med deres byggeri og/eller anlæg.

Prisen skal sætte fokus på smukt nybyggeri og anlæg af høj kvalitet, på arkitektonisk nytænkning og på at øge interessen for renovering og transformering af gamle bygninger ved at fokusere på gode eksempler til inspiration for andre bygherrer og borgere.

Som med arkitekturens dag er ønsket at udbrede budskabet om den gode arkitektur, og prisoverrækkelser er en af måderne til at få god mediedækning og dermed nå bredt ud.

Det foreslås at der nedsættes en dommerkomite bestående af fagpersoner fra planafdelingen samt repræsentanter fra By- og Planudvalget.

Såfremt indstillingen godkendes udarbejdes en tids- og procesplan for uddelingen.

### Økonomiske konsekvenser

Der vil være mindre udgifter til præmier (en messingtavle som hovedpræmie samt et antal diplomer).

### Vurdering

Plan & Arkitektur vurderer, at uddeling af arkitekturpriser kan tilskynde investorer, bygherrer og borgere til at indtænke kvalitativ arkitektur i deres byggerier og projekter. På den måde kan vi bidrage til at prioritere kvalitet i de fysiske omgivelser for at skabe et godt miljø i byen og i landskabet til glæde for nuværende og kommende borgere, erhvervsvirksomheder og institutioner samt gæster. Her vil en præmieringsordning være med til at tegne Fredericia Kommunes profil.

Plan & Arkitektur vurderer, at overrækkelse af ARKITEKTURPRIS FREDERICIA til bygherrer og arkitekter vil kunne markere ARKITEKTURENS DAG på en positiv måde.

### Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

- at der tages initiativ til at uddele en arkitekturpris den 1. oktober 2018, og
- at der udpeges politiske repræsentanter til dommerkomiteen.

### Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018

By- og Planudvalget besluttede, at der uddeles en arkitekturpris som foreslået, og at udvalget deltager i arbejdet. Administrationen blev bemyndiget til at fastlægge processen.

# Punkt 60: Orientering: Revurdering af miljøgodkendelse af Ball Beverage Packaging Fredericia A/S

15/7725

## Sagsresumé

Ball Beverage Packaging Fredericia A/S' miljøgodkendelse fra 2009 er blevet revurderet. Virksomheden har i den forbindelse fået tilladelse til at udvide den årlige produktionskapacitet fra 2,25 milliarder aluminiumsdåser til 3 milliarder dåser.

Virksomheden har endvidere fået tilladelse til at lukke ned for det eksisterende luftrenseanlæg i en periode på 84 timer om året, uden at produktionen lukkes ned. Det giver virksomheden mulighed for at udføre en rensning af anlægget.

Beregninger viser, at virksomheden ikke kan overholde den fastsatte grænseværdi for støj ved nærmeste nabo i natperioden. Virksomheden skal derfor udarbejde en handleplan for at gennemføre foranstaltninger, der reducerer støjen.

## Sagsbeskrivelse:

Ball Beverage Packaging Fredericia A/S' miljøgodkendelse fra 21. januar 2009 er blevet revurderet. Virksomheden har i den forbindelse fået tilladelse til at udvide den årlige produktionskapacitet fra 2,25 milliarder aluminiumsdåser til 3 milliarder dåser.

Virksomheden har endvidere fået tilladelse til at lukke ned for eksisterende luftrenseanlæg i en periode på 84 timer om året, uden at produktionen lukkes ned. Det giver virksomheden mulighed for at udføre en rensning af anlægget.

Udvidelsen sker inden for rammerne af de eksisterende bygninger ved at opgradere eksisterende maskiner samt installere nye maskinanlæg. Den nye produktionslinje inkorporeres som en del af virksomhedens eksisterende drift. Der er derfor ikke sket store ændringer i vilkår og grænseværdier.

Ball's væsentligste miljøpåvirkninger er:

- Emissioner af organiske flygtige stoffer (VOC), der stammer fra overfladebehandling af dåserne
- Støj fra ventilationsanlæg, luftrenseanlæg og transport

Ball har haft problemer med at opretholde renseseffektiviteten i det termiske luftrenseanlæg, som fjerner organiske flygtige stoffer fra udledningsluften. Anledningen til problemet er, at silikater, der findes i virksomhedens lakprodukter, aflejres i anlægget. Dette er baggrunden for, at virksomheden har fået tilladelse til at lukke luftrenseanlægget ned i 84 timer pr. år, uden at produktionen lukkes ned. Det giver virksomheden mulighed for at udføre en rensning af anlægget. Der er stillet krav om, at nedlukningen skal planlægges således, at den foregår samtidig med planlagte vedligeholdelsesdage, hvor der sker reduceret udledning af procesluft fra overfladebehandlingsanlæggene. For at sikre at der ikke sker overskridelser af grænseværdien for emissioner af organiske opløsningsmidler i nedlukningsperioden, har virksomheden forlænget deres skorsten fra 13 til 22 meter.

Der er udført nye støjberegninger for Balls støjemissioner. De viser, at virksomheden ikke kan overholde den fastsatte grænseværdi for støj ved nærmeste nabo i natperioden. Der er derfor stillet vilkår om, at Ball skal udføre en kortlægning af støjkluder og efterfølgende udarbejde en handleplan for at gennemføre foranstaltninger, der kan reducere støjen til et niveau, der ligger under den gældende grænseværdi for støj.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Ingen.

## Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018

Taget til efterretning.

## Bilag

## Bilag 1 Oversigtskort

# **Punkt 61: Orientering: Miljøgodkendelse af gasmotor- og kedelanlæg på Fredericia Spildevand og Energi A/S**

17/9092

## **Sagsresumé**

Der er meddelt miljøgodkendelse af et gasmotor- og kedelanlæg på Fredericia Spildevand og Energi A/S, Røde Banke 16. Energianlæggene er etableret på centralreenseanlægget og udgør en del af selve reaseanlægget.

### **Sagsbeskrivelse:**

Fredericia Spildevand og Energi A/S har gennemført en udskiftning af en ældre gasmotor med en ny gasmotor, der drives af biogas. Samtidig har Fredericia Spildevand og Energi A/S nedlagt et mindre kedelanlæg samt ombygget et kedelanlæg med en indfyret effekt på 2,8 MW, så dette fremover kan anvende biogas eller naturgas som brændsel.

Udover en bedre udnyttelse af egenproduktion af biogas i en ny gasmotor betyder ændringen på kedelanlægget, at anvendelse af fyringsolie på Fredericia Spildevand og Energi A/S er udfaset. Endvidere bidrager Fredericia Spildevand og Energi A/S med overskudsvarme til fjernvarmenettet.

Anlægget ligger, jf. kommuneplanen, i byzone i erhvervsområdet E.E.5B (Erhvervsområde ved Røde Banke). Området må anvendes til rensningsanlæg og til erhverv i virksomhedsklasse 1-3. Da energianlæggene er en integreret del af reaseanlægget, er placeringen i overensstemmelse med plangrundlaget.

I miljøgodkendelsen er der fastsat vilkår for luftforurening. Øvrige emissioner fra energianlæggene er omfattet af miljøgodkendelse af 2. juni 2015 til drift af biogasanlæg på Røde Banke 16, 7000 Fredericia.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

## **Vurdering**

Ingen.

## **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 15-08-2018**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Miljøgodkendelse til drift af kedel- og gasmotoranlæg på Fredericia Spildevand og Energi AS, Røde Bank(1).pdf

## **Punkt 62: Lukket: Orientering**

18/265