

REFERAT By- og Planudvalget d. 21-03-2018

- Mødedato** Onsdag d. 21. marts 2018 kl. 17:00
- Mødested** Kanalbyen i Fredericia, Sønder Voldgade 10, 1. sal
- Mødedeltagere** Steen Wrist Aerts, Kenny Bruun Olsen, Lars Ejby Pedersen, Ole Steen Hansen (Fraværr), John Nyborg, Tina Horne, Karsten Byrgesen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Regnskab 2017 og Spar/Lån 2017-2018, By- og Planudvalget.....	4
Orientering: Opgaver i forbindelse med udvikling af Kanalbyen.....	7
Frigivelse af anlægsmidler - Kanalbyen.....	8
Igangsætning, LP 358, Boligområde, Krogsagervej.....	9
Igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg, Boligområde, Korskildevej.....	11
Igangsætning af lokalplanlægning for kolonihavområdet ved Egeskovvej.....	13
Forslag til Ophævelse af lokalplan 150A.....	16
Forslag til lokalplan 353 - Boligområde Skanseparken.....	18
Dispensation fra lokalplan 304 til reklameskiltning.....	20
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 280, Boligområde vest for Østerby, til ændring af terræn..	23
Orientering: Miljøgodkendelse til sortering og neddeling af plastaffald til RenoFyn ApS.....	25
Orientering: Miljøtilsynsplan 2018-2022.....	26
Lukket: Orientering.....	27

Punkt 20: Godkendelse af dagsorden

Sagsresumé

Sagsbeskrivelse:

Indstillinger

Fagafdelingen indstiller

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Godkendt.

Punkt 21: Regnskab 2017 og Spar/Lån 2017-2018, By- og Planudvalget

18/1083

Sagsresumé

I forbindelse med regnskabsafslutningen udarbejder fagafdelingerne og stabene en opgørelse af regnskabet samt spar/lån. Opgørelsen skal sendes videre til godkendelse i byrådet.

Denne sag indeholder regnskabsresultatet 2017 inkl. spar/lån for By- og Planudvalgets område.

Regnskabsresultatet for 2017 viser samlet et mindreforbrug på udvalgets ramme på 33,047 mio. kr. Det foreslås at overføre 34,613 mio. kr. til 2018 (se afsnittet ”Afvigelse” nedenfor).

Sagsbeskrivelse:

By- og Planudvalget skal i forbindelse med denne økonomirapportering godkende regnskabet for 2017, Spar/Lån for 2017/2018.

Regnskabsresultat for 2017 inkl. Spar/lån:

	Regnskab 2017	Korrigeret budget	Rest + = overskud - = underskud	Spar/lån + = lån - = spar	Afvigelse
Mio. kr.					
<i>Skattefinansieret område:</i>					
Serviceudgifter	4,234	4,537	0,303	-0,303	0,000
<u>Drift i alt</u>	4,234	4,537	0,303	-0,303	0,000
<u>Anlæg i alt</u>					
Skattefinansieret anlæg	30,392	35,942	5,550	-7,249	-1,699
Skattefinansieret område i alt	34,626	40,479	5,853	-7,552	-1,699
<u>Jordforsyning anlæg</u>	0,337	1,157	0,820	-0,687	0,133
<i>Finansforskydninger</i>					
<i>Indskud i Landsbygefonden</i>	12,667	39,041	26,374	-26,374	0,000
<u>Total</u>	47,630	80,677	33,047	-34,613	-1,566

Regnskab 2017

Serviceudgifter

Det samlede resultat på serviceudgifterne viser et mindreforbrug på 0,303 mio. kr., der overføres til dækning af merforbrug på Økonomiudvalget, da udgifter vedrørende By- og Planudvalget er afholdt her.

Anlæg

Under skattefinansieret anlæg har der været et mindreforbrug på 5,550 mio. kr. Årsagen hertil er primært tidsmæssige forskydninger i forbindelse med gennemførelse af byfornyelsesprojekter.

Spar/lån

For en yderligere specifikation af sagerne henvises der til vedhæftede bilag.

Landsbyggefonden: Der er tale om tidsmæssige forskydninger i kommunens indskud til Landsbyggefonden.

Afvigelse

I forbindelse med regnskabsafslutningen for 2017 er der foretaget en gennemgang af udvalgets opsparede midler på serviceudgifter og anlæg i henhold til bilag på sagen. I gennemgangen er igangværende projekter og prioriterede midler opgjort.

Afvigelsen vedrørende skattefinansieret anlæg skyldes, at projektet med etablering af cykelsti i Bøgeskov og Egeskov som bekendt er blevet væsentligt dyrere end forventet på grund af udfordringer med gennemførelse af de oprindeligt planlagte anlægsarbejder. Der søges i forbindelse med regnskabsafslutningen om efterbevilling på 1,605 mio. kr. vedrørende projektet. Desuden er der et mindre merforbrug på enkelte sager vedrørende nedrivning af faldefærdige ejendomme.

Aflæggelse af anlægsregnskaber over 2 mio. kr.

Nedenstående anlæg afsluttes endeligt i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskab 2017:

XA-50067 ”BM areal ved Skærbækvej” afsluttes med et forbrug på 4,626 mio. kr.

XA-50194 ”BM Argentinervej” afsluttes med et forbrug på 10,971 mio. kr.

XA-50080 ”BM erhvervsområde Børup” afsluttes med et forbrug på 43,976 mio. kr.

XA-50140 ”Cykelsti Bredstrup” afsluttes med et forbrug på 5,326 mio. kr.

XA-50177 ”Cykelsti Bøgeskov” afsluttes med et forbrug på 19,412 mio. kr.

XA-50238 ”Pulje til gang i byen” afsluttes med et forbrug på 4,994 mio. kr.

Økonomiske konsekvenser

Der henvises til afsnittene ”Sagsbeskrivelse”, ”Regnskab 2017” og ”Spar/lån”.

Vurdering

Der henvises til afsnittene ”Sagsbeskrivelse”, ”Regnskab 2017” og ”Spar/lån”.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller:

1. at regnskab 2017 tages til efterretning
2. at Spar/lån videresendes Økonomiudvalg og Byråd til endelig prioritering og beslutning

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Godkendt som indstillet.

Bilag

By- og Planudvalget - indberettet spar-lån 2017-2018.xlsx

Specifikation spar-lån 2017-2018 - By- og Planudvalget.xlsx

Punkt 22: Orientering: Opgaver i forbindelse med udvikling af Kanalbyen

18/1702

Sagsresumé

I denne sag orienteres der om arbejdet i relation til Kanalbyen, herunder lokalplanlægning, sammenbinding med bymidten, infrastruktur og udvikling af detailhandel.

Sagsbeskrivelse:

Kanalbyen er Fredericia Kommunes største og vigtigste byomdannelsesområde. Området er udlagt til boligformål, erhverv, detailhandel, kultur og offentlig service.

Strategisk Udvikling arbejder med:

- Lokalplanlægning
- Sammenbinding af den eksisterende bymidte med Kanalbyen – ”Gang i byen”
- Udbygning og opgradering af Kanalbyens infrastruktur, herunder parkering
- Udvikling af detailhandel

Som en del af sammenbindingen af den eksisterende og den nye bydel er der fokus på Gothersgade som den centrale akse, der skal binde den historiske bymidte sammen med havnen og Kanalbyen.

Havnemiljøet skaber byliv med krydstogtturisme, lystsejlere, de midlertidige aktiviteter på havnen (Grow Your City, C-byen samt events knyttet til Kanalbyen) samtidig med byudviklingen med kanaler og byggeri. Et nyt anlæg til klimasikring omkring Gl. Havn stod færdig i 2015, og det er udformet, så det understøtter mulighederne for ophold ved havnen.

For at skabe en sammenhæng mellem den historiske del af byen med det nuværende handelsområde og Kanalbyen arbejdes der på at etablere gågademiljø og detailhandel i den sydlige ende af Gothersgade, da dette er den naturlige forbindelse fra bymidten til det nye byområde og det planlagte detailhandelsområde.

Der er fokus på at udvikle en bydel, som indbyder til ophold og bosætning. Det skal være godt at være der for såvel beboere som besøgende.

På udvalgsrådet bliver der orienteret nærmere om arbejdet i relation til Kanalbyen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ingen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Taget til efterretning.

Punkt 23: Frigivelse af anlægsmidler - Kanalbyen

18/1656

Sagsresumé

Der er i 2018 afsat 4,062 mio. til kommunale anlægsprojekter i relation til Kanalbyen. Teknik & Miljø indstiller, at disse midler frigives.

Sagsbeskrivelse:

Der er store aktiviteter i Kanalbyen med byggeaktivitet i Sønder Voldgade samt ved byggefelt 7 på hjørnet af Oldenborggade og Kongensgade.

For at sikre ensartet tilslutning til sideveje og tilstødende områder er det nødvendigt at kende de fremtidige vejkofter i det tilstødende område.

Det er derfor på nuværende tidspunkt nødvendigt at projektere de kommende vejombygninger på en række strækninger, således at Fredericia Kommunes projekter udvikles i takt med udbygningen i Kanalbyen.

I 2018 er der behov for projektering af vejprojekt for Sønder Voldgade, Sundegade og Vendersgade i Sønder voldgadekvarteret. Der projekteres ligeledes for Oldenborggade mellem Prinsessegade og Kongensgade samt for Kongensgade fra Oldenborggade mod syd.

Teknik & Miljø vurderer, at det i løbet af 2018 bliver nødvendigt at foretage indledende anlægsarbejder samt at foretage forskellige midlertidige tiltag.

Afhængig af byggeaktiviteten i løbet af året kan det ligeledes blive nødvendigt at igangsætte egentlige ombygninger af nogle af de nævnte strækninger.

Økonomiske konsekvenser

Tekst (beløb i mio. kr.)	TB 2018	TB 2019	TB 2020	TB2021	Anlægs- bevilling	Fri- givelse
XA50208 Kommunal andel af anlæg Fredericia C.					4,062	4,062

I alt (- = kasseindlæg/
+ = kasseudlæg) 0,000 0,000 0,000 0,000

Der er afsat 4,062 mio. kr. i budget 2018

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at det er nødvendigt, at midlerne frigives, således at der kan sikres fremdrift i takt med udviklingen og byggeaktiviteterne i Kanalbyen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales Økonomiudvalget og Byrådet, at budget og bevilling tilrettes med de i afsnittet økonomiske konsekvenser anviste ændringer.

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Anbefales.

Punkt 24: Igangsætning, LP 358, Boligområde, Krogsagervej

17/9912

Sagsresumé

Kommunen har modtaget en anmodning om igangsætning af lokalplan- og kommuneplantillægsarbejde med henblik på at muliggøre opførelse af en mindre tæt-lav boligbebyggelse på en grund, Krogsagervej 2, i Erritsø. Ønsket er at opføre op til 16 boliger, hvilket vil kræve et kommuneplantillæg, som reducerer minimumsgrundstørrelsen fra 400 til 200 m².

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har modtaget en anmodning fra bygherre om udarbejdelse af en lokalplan samt et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre opførelse af op til 16 tæt-lav boliger i op til to plan ved Krogsagervej i Erritsø.

Området omkring Erritsø Bygade rummer i dag en del forskellige boligbebyggelser med stor variation i både arkitektonisk udtryk og bebyggelsestype. Der er i området flere eksempler på tæt-lav bebyggelse og senest er der, i området over for Erritsø Kirke, vedtaget en lokalplan for tæt-lav boliger. Opførelse af yderligere tæt-lav boliger vil derfor kunne indpasses i den eksisterende boligbebyggelse.

Lokalplanområdet omfatter grunden beliggende Krogsagervej 2, som i dag er bebygget med et bevaringsværdigt stuehus. Grunden omgives af tæt-lav bebyggelse og parcelhusbebyggelse. Den ligger i nærhed til skole, pasningsordninger, indkøb, svømmehal og rekreative grønne områder, såsom boldbaner ved Erritsø Idrætscenter og Kildeskoven med sø og fredskov.

Grundens areal er på ca. 3800 m².

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.C.1B – Bydelscenter, Erritsø Butikstov og Erritsø Bygade, som fastlægger områdets anvendelse til centerområde, herunder dagligvare- og udvalgsvarebutikker, offentlige formål, liberale erhverv, restaurant o. lign., mindre fremstillings- og servicevirksomhed i tilknytning til butik samt boliger.

Bebyggelsesprocenten i området må maksimalt være 60.

Ifølge kommuneplanens generelle rammer skal minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse være 400 m².

Bygherres ønske om at opføre 16 boliger forudsætter, at minimumsgrundstørrelsen reduceres til 200 m² med et kommuneplantillæg. Ændringen vil kun være gældende inden for lokalplanområdet.

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanen skal gøre det muligt at omdanne en stor parcelhusgrund til tæt-lav boliger. Der er på området en bygning fra 1899, som har bevarings værdi 4. Denne bygning ønsker man ikke at inddrage i den nye bebyggelse.

Bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden kommunens tilladelse. Det skal derfor indgå i overvejelserne, om man vil give tilladelse til nedrivning. Bygningen er vurderet til at have en fin stand. Den er fritliggende og er derfor ikke en del af en eksisterende by struktur, men har arkitektonisk tilknytning til andre bygninger uden for matriklen. For tilladelse til nedrivning kan tale, at dette er forudsætningen for at efterkomme det indkomne ønske om mulighed for at byudvikle grunden for derigennem at imødekomme den stigende efterspørgsel på tæt-lav boliger i Erritsø.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der – trods den reducerede minimumsgrundstørrelse – kan opnås en attraktiv bebyggelse. I lokalplanen vil der blive stillet krav til placeringen, orienteringen og indretningen af de fælles fri- og opholdsarealer for at sikre gode rekreative muligheder, som tillige vil understøtte det sociale liv i bebyggelsen. Ligeledes vurderes, at der med den nye lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg vil blive skabt et plangrundlag, som kan sikre områdets fremtidige anvendelse som et tæt-lav boligområde, der imødekommer den stigende efterspørgsel på denne boligform/type i Fredericia kommune.

Der er efterspurgt yderligere visualisering på et luftfoto af skitsen i bilaget til denne sag – denne vil blive eftersendt inden udvalgs mødet.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at udarbejdelse af en lokalplan for matr. nr. 23a, Erritsø by, Erritsø igangsættes
2. at udarbejdelse af et tilhørende kommuneplantillæg, som reducerer minimumsgrundstørrelsen til 200 m² for lokalplanens område, igangsættes
3. at lokalplanens afgrænsning fastsættes som vist på bilag
4. At der besluttet om bygning med bevaringsværdi 4 kan nedrives ved byudvikling

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Udsat med henblik på nærmere vurderinger.

Bilag

situationsplan skitse 2.pdf

Punkt 25: Igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg, Boligområde, Korskildevej

17/9336

Sagsresumé

Kommunen har modtaget en anmodning om igangsætning af lokalplan- og kommuneplantillægsarbejde med henblik på at muliggøre opførelse af en mindre tæt-lav boligbebyggelse på en grund, Korskildevej 10, i Erritsø. Ønsket er at opføre 8 boliger, hvilket vil kræve et kommuneplantillæg, som reducerer minimumsgrundstørrelsen fra 400 til 330 m².

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har modtaget en anmodning fra en bygherre om udarbejdelse af en lokalplan samt et tillæg til kommuneplan 2017-2029. Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre opførelse af 8 tæt-lav boliger i op til to plan ved Korskildevej 10 i Erritsø.

Området omkring Erritsø Bygade rummer i dag en del forskellige boligbebyggelser med stor variation i både arkitektonisk udtryk og bebyggelsestype. Der er i området flere eksempler på tæt-lav bebyggelse, og senest er der, i området over for Erritsø Kirke, vedtaget en lokalplan for tæt-lav boliger. Opførelse af yderligere tæt-lav boliger vil derfor kunne indpasses i den eksisterende boligbebyggelse.

Lokalplanområdet omfatter grunden beliggende Korskildevej 10, som i dag er bebygget med et ældre stuehus og diverse udhuse. Grunden omgives af parcelhusbebyggelse og tæt-lav bebyggelse, og den ligger i umiddelbar nærhed af en etageboligbebyggelse.

Grundens areal er på ca. 3400 m².

Aflysning af gældende byplanvedtægt

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 35, som udlægger arealet til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan aflyses Byplanvedtægt 35 for det område, som den nye lokalplan omfatter.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.B.14 – Boligområde ved Gl. Landevej og Møllebo Allé, som fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 30 for åben-lav, 40 for tæt-lav og 60 for etageboliger. Minimumsgrundstørrelsen er sat til 700 m² for åben-lav og 400 m² for tæt-lav.

Bygherres ønske om at opføre 8 boliger forudsætter, at minimumsgrundstørrelsen reduceres til 330 m² med et kommuneplantillæg. Ændringen vil kun være gældende inden for lokalplanområdet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der – trods den reducerede minimumsgrundstørrelse – kan opnås en attraktiv bebyggelse. I lokalplanen vil der blive stillet krav til placeringen samt til orienteringen og indretningen af de fælles fri- og opholdsarealer for at sikre gode rekreative muligheder, som tillige vil understøtte det sociale liv i bebyggelsen. Ligeledes vurderes, at der med den nye lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg vil blive skabt et plangrundlag, som kan sikre områdets fremtidige anvendelse som et tæt-lav boligområde, der imødekommer den stigende efterspørgsel på denne boligform/type i Fredericia Kommune.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at udarbejdelse af en lokalplan for matr. nr. 120b, Erritsø by, Erritsø igangsættes

2. at udarbejdelse af et tilhørende kommuneplantillæg, som reducerer minimumsgrundstørrelsen til 330 m² for lokalplanens område, igangsættes

3. at lokalplanens afgrænsning fastsættes som vist på bilag

Bilag

Tæt-lav boliger ved Korskildevej 10, Erritsø

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Udsat med henblik på nærmere vurderinger.

Bilag

tæt-lav boliger ved Korskildevej 10, Erritsø.pdf

Punkt 26: Igangsætning af lokalplanlægning for kolonihavområdet ved Egeskovvej

15/5340

Sagsresumé

Et flertal i By- og Planudvalget besluttede på udvalgsrådet den 29. marts 2017, at der ikke skulle arbejdes videre med at tilvejebringe en lokalplan, der ændrer status af kolonihaveområdet ved Egeskovvej til helårsbeboelse, samt at der på den baggrund skulle igangsættes en dialog med grundejerforeningen om andre muligheder. Baggrunden var, at der ikke er realistiske muligheder for at sikre, at de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj kan overholdes. Denne sag lægger op til konkret igangsættelse af lokalplanlægning, der muliggør større kolonihavehuse, end den nuværende lokalplan fra 1978 tillader. Teknik & Miljø anbefaler, at der i den ny lokalplan fastlægges en maksimalstørrelse for kolonihavehuse i området på enten 60 m² eller 80 m².

Sagsbeskrivelse:

På baggrund af By- og Planudvalgets beslutning den 29. marts 2017 er Teknik & Miljø i dialog med Grundejerforeningen for kolonihaverne ved Egeskovvej om de fremtidige muligheder for området.

Det er grundejerforeningens ønske, at der udarbejdes en ny lokalplan, som muliggør en lovliggørelse af det eksisterende byggeri i området. Deres indstilling er således, at der udarbejdes en ny lokalplan, som muliggør opførelse af byggeri med en størrelse på op til 120 m² til beboelse/ophold og 40 m² garage/udhus.

Herudover er andre forhold blevet drøftet med grundejerforeningen. Dette gælder blandt andet bygningers afstand til skel, bygningers ydre fremtræden og hegn.

Grundejerforeningen har efterfølgende fremsendt skriftlige bemærkninger omkring byggeriets størrelse mm. Disse bemærkninger er vedlagt som bilag 1.

Med den gældende lokalplan 4 fra 1978 er det muligt at opføre bebyggelse med et samlet grundareal på op til 35 m². Herudover omfatter lokalplanen en række bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

Lokalplan 4 kan findes her:

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_179884_APPROVED_1158443652018.pdf

Lovgivning og vejledning

En kolonihave defineres i [Kolonihaveloven](#) som "en havelod i et kolonihaveområde", der består af mindst 5 havelodder, dvs. grunde. Der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold.

I vejledning til lov om kolonihaver anbefales, at størrelsen på et kolonihave hus skal være maksimalt op til omkring 40 m², hvortil kommer en småbygning (drivhus/udhus) på op til 10 m². Det er hensigten med bestemmelserne i en lokalplan for et kolonihaveområde, at bebyggelsens størrelse reguleres på en måde, så det undgås, at husene får karakter af mindre sommerhuse.

Man skelner skarpt mellem selve kolonihaven og en eventuel bebyggelse – altså et kolonihavehus. På den måde adskiller kolonihaveområder sig fra sommerhusområder, som primært er beregnet til beboelse.

Det fremgår af kolonihaveloven, at bebyggelse i et kolonihaveområde ikke må anvendes til helårsbeboelse. En typisk regel er, at kolonihavehuset må bebos i sommerhalvåret, mens der i vinterhalvåret (fra 1. oktober til 31. marts) kun undtagelsesvis må overnattes, f.eks. i forbindelse med ferie eller weekendophold.

Byggeri i kolonihaveområder kræver ikke byggetilladelse. Det er ejers ansvar, at lokalplanen overholdes. Kommunen har dog et ansvar for, at ulovlige forhold, som kommunen bliver bekendt med, bliver lovliggjort.

Faktiske forhold

Området anvendes i dag som kolonihaveområde, som rekreativt område og til helårsbeboelse.

Siden etableringen af kolonihaverne er husene generelt blevet større og større, og mange ligner i dag sommerhuse med moderne faciliteter som el, varmt vand, køkken, toilet, bad, telefon, TV osv.

Kolonihaverne har også gennem tiden ændret funktion fra nyttehaver til fritidshaver.

Omkring halvdelen af kolonihaverne i området anvendes formentlig som helårsboliger.

Der er i dag efter Teknik & Miljøs opgørelse en bred vifte af størrelser på bebyggelse i området. Denne vifte er fra omkring 35 m² til omkring 120-140 m². Det meste byggeri har en størrelse på omkring 80-100 m².

Grundejerne har fået mulighed for at give kommunen en opgørelse af det eksisterende byggeri på deres grund. Kun omkring halvdelen grundejerne har gjort dette. Derfor er det vanskeligt at komme med en samlet opgørelse for eksisterende byggeri på baggrund af grundejernes opgørelse.

Den gennemsnitlige grundstørrelse er omkring 800 m². Det er væsentligt mere end sædvanligt for kolonihaver, der normalt er på 3-400 m². I forhold til normalen for kolonihaver er der tillige den forskel, at i kolonihaveområdet ved Egeskovvej er grundene udstykket og ejes af brugerne/beboerne. Normalen er, at grundene er lejet af brugerne/beboerne.

En del af bebyggelsen samt anvendelsen af en del af husene til helårsbeboelse er i strid med den gældende lokalplan. Forventningen og det politiske sigte har igennem efterhånden mange år været, at der kunne udarbejdes en ny lokalplan, som i stort omfang ville lovliggøre bestående ulovlige forhold. Derfor har administrationen i forhold til lovliggørelse af de ulovlige forhold afventet udarbejdelse af en sådan ny lokalplan, idet det ville være meningsløst at kræve fysisk lovliggørelse i form af nedrivning af bygninger og fraflytning, når der var udsigt til en snarlig retlig lovliggørelse.

Tidligere lokalplanforslag

Der blev i februar 2007 offentliggjort et forslag til lokalplan for området.

Baggrunden for udarbejdelsen af forslaget til lokalplan var med nogle nye bestemmelser at gøre det muligt at renovere og udvide kolonihavehusene, så de fysiske rammer levede op til de aktuelle behov. Anvendelsen som kolonihaveområde blev fastholdt i lokalplanforslaget.

Bestemmelserne for bebyggelse i lokalplanforslaget var, at bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke måtte overstige 10, idet der dog være en størrelsesgrænse for kolonihavehuse på 80 m².

På hver grund måtte der foruden et kolonihavehus opføres carport, drivhuse, udhuse og lignende med et areal på sammenlagt maks. 21 m².

Lokalplanen blev aldrig vedtaget endeligt, og lokalplanforslaget bortfaldt derfor efter 3 år. Årsagen hertil var dels behandling af en ændring for området fra varige kolonihaver til ikke-varige kolonihaver, og dels at kommunen fra Miljøstyrelsen afventede et forslag til kommuneplantillæg for udvidelse af raffinaderiet og fastlæggelse af en sikkerhedszone omkring dette.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Det er Teknik & Miljøs anbefaling, at der udarbejdes en ny lokalplan for at muliggøre bebyggelse på over den nuværende størrelsesgrænse på 35 m². Dette vil gøre det muligt at renovere og udvide kolonihavehusene, så de fysiske rammer lever op til tidssvarende behov. Området vil kunne bære det, da det som nævnt ikke er et traditionelt kolonihaveområde med små lejede lodder på 3-400 m², men et udstykket område med individuelt ejede grunde på ca. 800 m².

I forhold til lovgivningen skal en ny lokalplan regulere bebyggelsens omfang, således at områdets anvendelse til kolonihaveområde fastholdes. Dette betyder, at bebyggelsens omfang skal begrænses, således at området ikke får præg af at være et sommerhusområde med større bebyggelser, der kan anvendes til helårsbeboelse.

Teknik & Miljø foreslår følgende alternativer i forhold til den størrelse kolonihavehuse, som den nye lokalplan skal give mulighed for:

1) 60 m² kolonihavehus samt 21 m² til udhus, carport, drivhus eller lignende: Vil fastholde områdets anvendelse som kolonihaveområde og begrænse omfanget af ulovlig anvendelse til helårsbeboelse kraftigt. Forslaget vil formentlig kunne accepteres af staten i forhold til lovgivningen.

2) 80 m² kolonihavehus samt 21 m² til udhus, carport, drivhus eller lignende: Svarer til det tidligere og bortfaldte lokalplanforslag. Det vil i begrænset omfang kunne reducere omfanget af ulovlig anvendelse til helårsbeboelse og derved

i et vist omfang fastholde området reelle anvendelse som kolonihaveområde. Forslaget vil formentlig kunne accepteres af staten i forhold til lovgivningen.

Som nævnt ønsker grundejerforeningen mulighed for huse på op til 120 m². En sådan løsning vil efter Teknik & Miljø vurdering kunne medvirke til udfordringer med yderligere helårsbeboelse i området, som i givet fald vil få yderligere karakter af et boligområde med en uhensigtsmæssig placering på grund af virksomhedsstøjen fra det nærliggende raffinaderi. Der vil samtidig være tale om et boligområde, som det vil være vanskeligt at regulere, f.eks. i forhold til brandsikkerhed, fordi kolonihavehuse som nævnt ikke kræver byggetilladelse. Derudover vurderer Teknik & Miljø, at en lokalplan, der tillader nye kolonihavehuse på 120 m², sandsynligvis ikke vil kunne accepteres af staten i forhold til lovgivningen på området.

Der er som nævnt en del byggeri i området, som er ulovligt i forhold til den gældende lokalplan, og som ikke vil kunne lovliggøres af den nye lokalplan. I de tilfælde vil der efter lokalplanens vedtagelse skulle ske en konkret vurdering af, hvorvidt der kan ske retlig eller fysisk lovliggørelse.

Teknik & Miljø anbefaler, at det meddeles kolonihaveejerne, at der nu er igangsat ny lokalplanlægning for området, at der fremadrettet vil blive grebet ind overfor igangsætning af byggeri større end 35 m², samt at helårsbeboelse i området ikke er tilladt og heller ikke vil blive det med den nye lokalplan. Når den nye lokalplan er vedtaget, vil der kunne bygges i henhold til denne.

Håndteringen af de ulovlige forhold i området vil skulle foregå uanset, om der igangsættes/gennemføres ny lokalplanlægning for området eller ej.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at sige noget om ressourceforbruget forbundet med dette. Der bliver redegjort nærmere for opgaven og regelgrundlaget på udvalgsrådet.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for kolonihaveområdet
2. at udvalget fastlægger lokalplanens maksimalstørrelse for kolonihavehuse i området til enten 60 m² eller 80 m²

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Udvalget besluttede at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for kolonihaveområdet med en maksimalstørrelse for kolonihavehuse på 80 m².

Bilag

Jeres resume af indstilling til politikerne

Punkt 27: Forslag til Ophævelse af lokalplan 150A

18/952

Sagsresumé

Lokalplan 150A Karréerne Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade omfatter karréerne omkring Danmarksstræde i bymidten. Hensigten var at skabe mulighed for en overdækket hande!sgade/butikscenter, der imidlertid aldrig er blevet til noget og næppe heller bliver det. Lokalplanens bestemmelser indebærer bl.a. særlige krav om etablering af parkeringsarealet for butikscenteret. Disse bestemmelser er uhensigtsmæssige. Efter beslutning herom i By- og Planudvalget er der derfor udarbejdet et forslag til Ophævelse af Lokalplan 150A, der foreslås udsendt i offentlig høring.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplan 150A Karréerne Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade omfatter karréerne omkring Danmarksstræde i bymidten. Lokalplanen blev vedtaget i 1997 og er vedlagt som bilag.

Hensigten med lokalplanen var at muliggøre at udvikle karréerne til en overdækket hande!sgade/butikscenter med gående adgang fra alle sider og kørende adgang fra Jyllandsgade og Danmarksgade til parkeringsfaciliteter bl.a. i form af tagparkering. Parkeringsarealerne skal etableres ved opførelse af nybyggeri og ved ændret anvendelse.

Da der i dag ikke er planer om at opføre et butikscenter i bymidten, blandt andet på grund af dalende antal butikker som følge af voksende nethandel samt bymidtens udvikling mod syd, anses lokalplan 150A for at være forældet. Lokalplanens krav om etablering af parkeringsarealer, passende til centerformål, forbliver imidlertid gældende så længe, lokalplanen er gældende.

By- og Planudvalget har på denne baggrund besluttet at igangsætte ophævelse af lokalplan 150A og dermed frigøre arealet til en løbende udvikling, ombygning og opgradering af bygningsmassen.

På den baggrund har Teknik & Miljø udarbejdet et udkast til forslag til Ophævelse af lokalplan 150A, Karréerne Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade, se bilag.

Retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen

Ifølge planlovens § 33 er det muligt at aflyse lokalplaner for arealer i byzone uden vedtagelse af en ny lokalplan. Forløbet følger den samme procedure som ved vedtagelse af almindelige lokalplaner.

For det areal, hvor lokalplanen ophæves, gælder herefter kommuneplanens rammer: B.C.1, der udlægger det til centerformål og muliggør, at det anvendes til blandt andet boliger, service, liberale erhverv og erhverv, herunder detailhandel, samt de generelle rammer. Desuden vil de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet gælde.

Bymidtelokalplanen nr. 164, Facader og Skilte i Fredericia Bymidte er fortsat gældende for arealet, idet den kun regulerer temaet om facader og skilte.

Fremtidige projekter skal vurderes for at afklare, om der er pligt til at udarbejde og vedtage en ny lokalplan. Byrådet kan jf. planlovens § 12 modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Konsekvensen af ikke at ophæve lokalplanen

Såfremt lokalplan 150A ikke ophæves, vil dens bestemmelser være gældende for alt byggeri, herunder bl.a. boliger, på trods af at lokalplanen er møntet på opførelse af et detailhandelscenter med tilhørende parkeringsfaciliteter mv.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening af konsekvenserne af aflysningen af planen. Det er vurderet, at aflysningen af lokalplan 150A ikke har en væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslaget om ophævelse af lokalplan 150A.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Det vurderes, at lokalplanen har mistet sin aktualitet og ikke vil blive brugt som plangrundlag til opførelse af et butikscenter.

Den hæmmer dermed den almindelige, løbende udvikling af karréerne, hvorfor det er hensigtsmæssigt at ophæve lokalplanen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og By-rådet,

1. at forslaget til Ophævelse af lokalplan 150A vedtages og udsendes i offentlig høring i 4 uger, og
2. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelsen af forslaget til Ophævelse af lokalplan 150A

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Anbefales.

Bilag

Forslag til Ophævelse af lokalplan 150A

Lokalplan 150A

Punkt 28: Forslag til lokalplan 353 - Boligområde Skanseparken

13/5710

Sagsresumé

Der er udarbejdet et Forslag til lokalplan 353 - Boligområde Skanseparken. Lokalplanforslaget fastholder områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og giver derudover også mulighed for opførelsen af et aktivitetshus og mindre bygninger til udhusformål. En del af udhusbebyggelsen etableres som carporte indenfor udlagte parkeringsarealer, idet højst 50 % af parkeringsbåsene bebygges.

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. Disse tiltag skal sikre gode boligforhold og attraktive fælles fri- og opholdsarealer og kan derved være med til at forebygge en udvikling i negativ boligsocial retning.

Lokalplanområdet er på ca. 72.000 m² og ligger i den nordlige del af byen. Området afgrænses mod nord og øst af Avlsbrugervej, mod syd af Indre Ringvej og mod vest af Skansevej. Mod nordøst grænser lokalplanområdet op til Trelde skanse, som er et fredet fortidsminde.

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.

Med forslag til Lokalplan 353 er udarbejdet et plangrundlag, som dels skal sikre, at helheden i området fastholdes og understøttes, dels giver mulighed for opførelse af aktivitetshus og mindre bygninger til udhusformål, og som sikrer, at der i Skanseparken fortsat vil være gode boligforhold med fælles fri- og opholdsarealer, der indeholder stor variation af aktiviteter og rekreative muligheder. Samtidig er der sikret en kobling til den omkringliggende bydel via et sammenhængende stisystem.

Aflysning af gældende byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 for område omkring Kaltoftevej vedtaget 5. februar 1964 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af den nye lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 5 for den del, der er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til etageboligbebyggelse i op til tre etager med dertil hørende servicefaciliteter og aktivitetshus. Områdets bebyggelsesprocent fastsættes til 60.

Området vejforsynes via eksisterende overkørsler fra Avlsbrugervej og Indre Ringvej,

Planen udlægger byggefelter i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelses placering samt byggefelt til placering af det nye aktivitetshus. Samtidig skal planen sikre anlæggelsen af fælles fri- og opholdsarealer centralt beliggende i bebyggelsen og et sammenhængende stisystem.

Miljøvurdering

Planforslaget er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at en miljøvurdering derfor ikke er nødvendig.

Planforslaget er vedlagt indstillingen som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der med lokalplanen skabes et plangrundlag, som fremadrettet og mere tidssvarende end det hidtidige plangrundlag sikrer den fremtidige anvendelse af området som et boligområde med gode fælles fri- og opholdsarealer med stor variation af aktiviteter og rekreative muligheder.

Ligeledes vurderes det, at opførelsen af et aktivitetshus vil have en positiv effekt på det sociale liv i bebyggelsen.

Den ønskede anvendelse er forsat i overensstemmelse med kommuneplanen, og der skal ikke udarbejdes tillæg til denne.

Indstillinger

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

1. at Forslag til Lokalplan 353, Boligområde Skanseparken, vedtages og sendes i offentlig høring i 4 uger
2. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre, redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanforslaget

Bilag

LP 353 Boligområde, Skanseparken

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Anbefales.

Bilag

LP 353 Boligområde, Skanseparken.pdf

Punkt 29: Dispensation fra lokalplan 304 til reklameskiltning

17/9474

Sagsresumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om dispensation til bibeholdelse af diverse opsatte reklameskilte på bygningen beliggende Sanddal Bakke 30 (COZY). Teknik & Miljø anbefaler på baggrund af lokalplanen og dens intentioner, at en del af skiltningen lovliggøres via dispensation mv., og at andre dele skal fjernes.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning fra Tina og Søren Møller, COZY Cafe og Restaurant, om dispensation til lovliggørelse af diverse opsatte skilte på bygningen beliggende Sanddal Bakke 30.

På hver facade er der opsat minimum 3 skilte. Skiltene består af:

- Sponsorskilte fra et ølfirma (5 stk.)
- Skiltning, der fortæller, at COZY har åbnet i 365 dage om året, og at man kan få dagens ret (6 stk.)
- Skilte vedrørende åbningstider (2 stk.)
- Logo (skrift) på glaspartier og i nogle vinduer og på dør (12 diverse folieskilte)
- Banner på taget (1 stk.)

Fotos af skiltene kan ses i bilag 1.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 304, Fredericia Lystbådehavn, delområde I, byggefelt B. Lokalplanen fastsætter følgende bestemmelser, der er relevante for denne sag:

§ 9.4 – Bebyggelse inden for byggefelt B, C, E og F kan kun opføres med ydervæg af træ med ligesidet sadeltag belagt med sort tagpap.

Alle bygninger skal være sortmalet eller fremstå som ubehandlet træ.

§ 9.8 – Facadeskilte skal underordne sig facaden og må ikke få karakter af facadebeklædning eller dække for vinduer eller bygningsdetaljer.

§ 9.10 - Der må kun opsættes skilt med virksomhedens navn. Der må ikke reklameres for produkter på permanente skilte.

§ 9.11 – All anden permanent skiltning skal ske som henvisningskilte ved tilkørsel til området eller ved indgang til virksomheden. Henvisning til flere virksomheder samme sted skal ske på ét samlet skilt.

Ansøgers begrundelse for dispensationsansøgningen er følgende:

- Sponsorskiltningen fra det pågældende ølfirma er vital for COZY's samarbejdsaftale med dette.
- Den øvrige skiltning er vigtigt, da synlighed er nødvendig for at virksomheden kan overleve.
- COZY's beliggenhed på lystbådehavnen er med til at gøre lystbådehavnen mere attraktiv for Fredericia og gæster.

Supplerende oplysninger:

Sagen blev udsat med henblik på nærmere oplysninger om mulighederne for ikke-permanente, "løse" reklameskilte og andre reklamegenstande ved virksomheden.

I Lokalplan 304 er en del af formålsparagraffen:

*§ 1
At fastlægge bestemmelser som sikrer, at ny bebyggelse skaber en god helhedsvirkning og fremtræder med et samlet fællespræg i overensstemmelse med områdets maritime karakter;*

Det fremgår af planlovens § 18, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med en lokalplans formålsbestemmelser, idet de anses for at være en del af lokalplanens principper. Der kan ifølge planlovens § 19, stk. 1 ikke dispenseres fra en lokalplans principper.

Lokalplanens formålsparagraf er nærmere udspecificeret i § 9, Bebyggelsens ydre fremtræden:

§ 9.1

Bebyggelse indenfor hvert af byggefelterne A, B, C, D, E og F skal fremtræde som en samlet helhed i form, farver og materialer.

§ 9.7

Skiltning, facadebelysning samt opsætning af markiser og solafskærmning og andet facadeudstyr skal ske i overensstemmelse med bygningens fagdeling (opdeling i mur- og vinduespartier).

§ 9.8

Facadeskilte skal underordne sig facaden og må ikke få karakter af facadebeklædning eller dække for vinduer eller bygningsdetaljer.

§ 9.9

Der må ikke anvendes lysende skiltning. Facadeskilte kan belyses med spots.

9.10

Der må kun opsættes skilt med virksomhedens navn. Der må ikke reklameres for produkter på permanente skilte.

9.11

Al anden permanent skiltning skal ske som henvisningskilte ved tilkørsel til området eller ved indgang til virksomheden. Henvisning til flere virksomheder samme sted skal ske på ét samlet skilt.

Lokalplanen forskriver ikke noget om midlertidig opstilling af reklameskilte og andre reklamegenstande. I planloven er begrebet ”midlertidig” så godt som ikke eksisterende. Begreber som ”midlertidig” og ”kortvarig” er noget, som i relation til planlovens bestemmelser kun undtagelsesvis og meget sjældent bruges. Det kan hænde ved ændring af ganske kortvarig karakter, hvilket ifølge gængs praksis er en periode på under 6 uger og ikke omfatter periodisk tilbagevendende ”kortvarige” eller ”midlertidige” ændringer.

Det er på ovenstående baggrund Teknik & Miljø's vurdering, at ikke-permanent skiltning ved virksomheden i form af ”løse” skilte og reklamegenstande vil skulle underordne sig principperne i lokalplanen. Hvis der er tale om ”løse” skilte og reklamegenstande, der fast stilles op i åbningstiden, vil de i realiteten have karakter af permanente løsninger – altså være en omgåelse af bestemmelserne i lokalplanen.

Da det samtidig er vanskeligt at forestille sig midlertidige eller kortvarige løsninger, der lever op til praksis, jf. ovenfor, findes der næppe brugbare løsninger med ”løs” reklameskiltning ved virksomheden, som er i overensstemmelse med lokalplanen og dens principper.

På udvalgs mødet den 7. februar 2018 blev der herudover spurgt til årsagen til, at andre caféer og spisesteder mv. i Fredericia må skilte i betydeligt omfang, mens Cozy ikke har denne mulighed. Årsagen hertil er bestemmelserne i den lokalplan, der gælder for Lystbådehavnen. De er temmelig restriktive i modsætning til bestemmelserne i det plangrundlag, der er gældende andre steder.

På ovenstående baggrund fastholder Teknik & Miljø sin indstilling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Den omhandlede skiltning er ikke i overensstemmelse med § 9.10 i lokalplanen.

I lignende sager med restaurationer er der givet mulighed for opsætning af mindre skilte med åbningstider og/eller et menukort ved indgangspartiet. Det vurderes relevant at give ansøger lignende muligheder for skiltning ved indgangspartiet.

Det vurderes endvidere, at skiltning omkring dagens ret og åbningsdage vil kunne være i overensstemmelse med § 9.11 i lokalplanen, hvis skiltningen begrænses til ét skilt ved indgangspartiet.

Banneret, der dækker stor dele af bygningen tagside ud imod Strandvejen, er hverken i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanens skiltebestemmelser eller med intentionerne bag lokalplanens § 9.4, hvoraf det fremgår, at tage skal være udført i sort tagpap. Formålet med bestemmelsen i § 9.4 er at skabe et bestemt og ønsket bygningsudtryk i området.

Sponsorskiltningen vurderes ikke at være i overensstemmelse lokalplanens § 9.10, og en dispensation til sponsorskiltningen vil kunne ændre det udtryk af området, som lokalplanen tilsigter.

Med baggrund i ønsket om synlighed i området vurderes det, at diverse folieskilte på glaspartier, vinduer og dør i deres nuværende form vil kunne bibeholdes ud fra en konkret vurdering.

Ved udvalgets stillingtagen til sagen bør der være opmærksomhed på, at bygningen kan ses fra en længere strækning af Strandvejen samt fra Sanddal Bakke, Jesper Banks Vej og havnebassinet.

Endvidere er det vigtigt, at udvalget holder sig for øje, at en dispensation vil danne præcedens i forhold til øvrig bebyggelse inden for lokalplanområdet, og at der er ikke tidligere er givet dispensation til skiltning eller banner i området. Der vil også kunne opstå forventninger fra virksomheder i andre lokalplanområder om tilsvarende dispensationer til reklameskiltning.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. At der meddeles dispensation til:

- o Bibeholdelse af de opsatte folieskilte og logoer på glaspartier, vinduer og døre
- o Opsætning/bibeholdelse af ét skilt, som fortæller COZY har åben 365 dage om året samt om dagens ret
- o Opsætning/bibeholdelse af et mindre folieskilt eller skilt ved/på indgangsdøren med oplysninger om åbningstider og/eller menu

2. At der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation til at bibeholde øvrig skiltning og tagbanner, og at der derfor varsles påbud om fjernelse af disse.

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Godkendt som indstillet.

Beslutning i By- og Planudvalget den 07-02-2018

Sagen udsat.

Bilag

Fotos til udvalget af Cozy.docx

VS: Opfølgning på møde d. 3. november 2017 - Dispensationsansøgning for skilte.docx

Punkt 30: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 280, Boligområde vest for Østerby, til ændring af terræn

18/1776

Sagsresumé

Kommunen har fra Dan Mark Ejendomme A/S modtaget en ansøgning om lovliggørelse af en ulovlig terrænregulering i det område, som er omfattet af Lokalplan 280, Boligområde vest for Østerby. Terrænreguleringen blev foretaget af den daværende ejer i forbindelse med byggemodningen af området.

Dan Mark Ejendomme A/S har udarbejdet en landskabsplan, hvori der er taget udgangspunkt i det eksisterende terræn og endvidere taget højde for håndtering af overfladevand i området. Desuden er der sikret gode rekreative muligheder både for de kommende beboere i området og for andre.

Da problemerne med materialevandring mv. er ophørt som følge af det plantedække, som er opstået, og der er risiko for, at disse problemer vil genopstå i en periode, hvis terrænet føres tilbage til den oprindelige tilstand, anbefaler Teknik & Miljø, at der meddeles dispensation på vilkår, at landskabsplanen realiseres.

Sagsbeskrivelse:

Dan Mark Ejendomme A/S administrerer den private og stort set ubebyggede udstykning på Fjord Allé i Østerby på vegne af de to pengeinstitutter, der ejer søger arealet. Dan Mark Ejendomme A/S søger om dispensation fra den gældende lokalplan for området, Lokalplan 280, til lovliggørelse af en ulovlig terrænregulering i området, der blev foretaget i forbindelse med den daværende ejers byggemodning af området.

Dan Mark Ejendomme A/S har udarbejdet en landskabsplan, hvori der er taget udgangspunkt i det eksisterende terræn og endvidere taget højde for håndtering af overfladevand i området.

Landskabsplanen tager afsæt i det omkringliggende fjordlandskab og integrerer den eksisterende infrastruktur og nabobebyggelserne. Målet er, at dens tiltag og elementer skal højne værdien af de enkelte byggegrunde og fællesarealerne. Især de nye stier forbindes logisk med de omkringliggende eksisterende bebyggelser, og derfor er tiltagene og oplevelselementerne ikke kun af værdi for de kommende beboere på Fjord Allé, men også for andre beboere i i Østerby og Trelde.

Nye vådområder og et forsinkelsesbassin vil sammen med fritlagte afvandingsrender øge områdets flora og fauna, samtidig med at de vil være ramme om attraktive rekreative elementer.

På baggrund af landskabsplanen ansøger Dan Mark Ejendomme A/S om lovliggørelse af det eksisterende terræn under forudsætning af realisering af landskabsplanen.

Det ulovlige forhold består i, at der i forbindelse med byggemodningen, der fandt sted i 2008, blev udlagt ca. 7.000 m³ overskudsjord i et område, hvor det ifølge lokalplanen kun var tilladt at terrænregulere med +/-0,5 meter. Et efterfølgende nivellement viste, at der var blevet foretaget terrænregulering på op til 3 meter. Terrænreguleringen blev foretaget til trods for, at det i sin tid var aftalen, at der udelukkende kunne ske terrænregulering i overensstemmelse med lokalplanen.

På den baggrund besluttede det daværende Teknisk Udvalg, at det ulovlige forhold skulle lovliggøres fysisk ved, at jorden skulle fjernes. Der blev derfor meddelt varsel om påbud og påbud efter planlovens § 63, stk. 1, jf. § 51.

Da påbuddet ikke blev efterkommet, blev sagen i oktober 2009 overdraget til Sydøstjyllands Politi med anmodning om, at politiet vurderede, om der var baggrund for at rejse tiltale mod områdets ejer og ejers rådgiver for overtrædelse af planloven. Politiet rejste tiltale, og i 2014 blev ejeren idømt bøde og dagbøder, uden at dette har ledt til en lovliggørelse af forholdene.

Det skal bemærkes, at den ulovlige terrænregulering med det samme gav anledning til store gener for ejerne af eksisterende boliger neden for lokalplanområdet. Store mængder lerjord blev ført med vandet ned i deres haver, hvor det blev aflejret. Kommunen modtog derfor klager over forholdene. Samtidig involverede Vejby Sogns Beboerforening sig i sagen med det sigte, at forholdene skulle retableres.

De åbne ar, som terrænreguleringen i sin tid medførte, og som ledte til materialetransport med vandet ned ad bakken, er væk, idet der for længst er opstået et tæt dække af græs/lave urter i området. Det er også vurderingen, at dette binder

jorden, så materialetransporten er ophørt. Kommunen har da heller ikke fået klager over dette i flere år.

Sagen er blevet behandlet i Teknisk Udvalg den 27. oktober 2009, den 23. august 2011, den 28. februar 2012, den 30. oktober 2012 samt den 10. juni 2014.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Som nævnt vurderes materialetransporten at være ophørt, idet det plantedække, der er opstået, holder på jorden. Rent landskabeligt er jorden placeret, så den falder naturligt ind i det omgivende terræn. I dag er det derfor vanskeligt at se, hvor terrænreguleringen i sin tid fandt sted.

Hvis den ulovligt påkørte jord fjernes og en eventuel fordeles på områdets øvrige arealer inden for de rammer, der fremgår af lokalplanen, vil der igen opstå åbne og ubeplantede ar i området. Der vil være risiko for, at der igen opstår en uønsket materialetransport ned ad bakken til gene for grundejerne nedenfor lokalplanområdet.

Fysisk genskabelse af de oprindelige terrænforhold vil også kunne give anledning til gener for beboerne i nærområdet i form af støj, støv mv.

På den baggrund er det vurderingen, at forholdene i dag har udviklet sig sådan, at det nu vil være bedre at lovliggøre den ulovligt foretagne terrænregulering retligt end fysisk.

Teknik & Miljø anbefaler derfor, at ansøgningen imødekommes, medmindre kommunen i forbindelse med den naboorientering, som vil skulle afholdes, før afgørelsen kan meddeles, modtager nye oplysninger og indvendinger af væsentlig betydning for vurderingen af sagen.

Forudsætningen må tillige være, at den fremsendte landskabsplan realiseres. Dette bør ske forholdsvis hurtigt. Teknik & Miljø anbefaler en frist på 2 år.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. At der meddeles dispensation fra § 9.7 i Lokalplan 280 til lovliggørelse og dermed opretholdelse af det ulovligt etablerede terræn,
- hvis kommunen i forbindelse med naboorienteringen ikke modtager nye oplysninger og indvendinger af væsentlig betydning for vurderingen af sagen, og
- på vilkår af, at den medsendte landskabsplan realiseres inden for en frist på 2 år

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Godkendt som indstillet.

Bilag

Bilag1 Landskabsplan.pdf

Punkt 31: Orientering: Miljøgodkendelse til sortering og neddeling af plastaffald til RenoFyn ApS

17/7760

Sagsresumé

Teknik & Miljø har den 11. januar 2018 meddelt miljøgodkendelse til sortering og neddeling af plastaffald samt håndtering af pap, papir og aviser til virksomheden RenoFyn ApS, Nordre Kobbelvej 19, Fredericia. Miljøgodkendelsen indeholder vilkår, der sikrer, at virksomheden kan drives uden væsentlige gener eller risiko for miljøet og omgivelserne i øvrigt.

Samtidig har Teknik & Miljø truffet afgørelse om, at aktiviteterne ikke medfører pligt til udarbejdelse af en miljøvurdering.

Sagsbeskrivelse:

RenoFyn ApS har den 3. oktober 2017 søgt om tilladelse til sortering og neddeling af plastaffald samt håndtering af pap, papir og aviser på Nordre Kobbelvej 19, Fredericia.

Virksomheden modtager blandet plastaffald, rene plasttyper, pap, papir og aviser. Affaldet modtages fra kommunale genbrugspladser, virksomheder og indsamlervirksomheder.

Plastaffaldet sorteres med henblik på mest mulig genanvendelse.

Plast til genvinding sendes til genvindingsanlæg for udvinding af PE, PP, PS og andet plast. Plast, der ikke kan genvindes, neddeles til energiudnyttelse i forbrændingsanlæg.

Med miljøgodkendelsens vilkår vurderer Teknik & Miljø, at virksomheden kan drives uden væsentlige gener for omgivelserne.

Teknik & Miljø har på baggrund af en screening af miljøforholdene truffet afgørelse om, at aktiviteterne ikke har væsentlig indflydelse på miljøforholdene i området. Der er således truffet afgørelse om, at der ikke er krav til udarbejdelse af en miljøvurdering.

Der er ikke indkommet klager inden for klagefristen, der udløb den 8. februar 2018.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ingen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Orienteringen blev taget til efterretning.

Bilag

Miljøvurderingscreeningsskema RenoFyn ApS, Nordre Kobbelvej 19, Fredericia.pdf

Miljøgodkendelse til RenoFyn ApS, Nordre Kobbelvej 19, Fredericia.pdf

Ansøgningskema, miljøvurdering af RenoFyn ApS, Nordre Kobbelvej 19, Fredericia.pdf

Afgørelse om ikke pligt til udarbejdelse af miljøvurdering, RenoFyn ApS, Nordre Kobbelvej 19.pdf

Udvalgskortbilag RenoFyn.pdf

Punkt 32: Orientering: Miljøtilsynsplan 2018-2022

18/447

Sagsresumé

Teknik & Miljø har udarbejdet en opdateret plan for Fredericia Kommunes miljøtilsyn gældende for perioden 2018-2022. Miljøtilsynsplanen, der er lovpligtig, skal offentliggøres for at give borgere, virksomheder og andre interesserede et indblik i kommunens prioriteringer og tilsynsindsats. Forinden skal den sendes i offentlig høring i 4 uger.

Sagsbeskrivelse:

Det er et lovkrav, at kommunerne skal udarbejde en 4-årig miljøtilsynsplan for miljøtilsyn på virksomheder og husdyrbrug.

Teknik & Miljø har på den baggrund udarbejdet en plan for Fredericia Kommunes miljøtilsyn i perioden 2018-2022. Planen er en opdateret udgave af Miljøtilsynsplan 2013-2017. Miljøtilsynsplan 2018-2022 indeholder blandt andet:

- En beskrivelse af, hvordan miljøtilsyn planlægges og udføres
- En beskrivelse af, hvordan der samarbejdes på tværs af afdelinger og med andre myndigheder og samarbejdspartnere
- En vurdering af de væsentligste miljøproblemer i Fredericia Kommune
- En oversigt over de mest forurenende store virksomheder og husdyrbrug

Miljøtilsynsplanen skal offentliggøres for at give borgere, virksomheder og andre interesserede et indblik i kommunens prioriteringer og tilsynsindsats. Offentliggørelsen sker på Miljøstyrelsens DMA portal (digital miljø administration, dma.mst.dk), hvortil der henvises fra kommunens hjemmeside.

Inden vedtagelse af planen skal den sendes i en 4 ugers offentlig høring, hvor enhver har ret til at komme med kommentarer, som evt. skal indarbejdes i planen.

Jf. delegationsplanen skal Miljø- og Teknikudvalget orienteres om miljøtilsynsplanen, inden den sendes i offentlig høring. Da der er sket en flytning af nogle af opgaverne efter miljøbeskyttelsesloven fra Miljø- og Teknikudvalget til By- og Planudvalget, orienteres By- og Planudvalget tilsvarende om miljøtilsynsplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ingen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at Miljøtilsynsplan 2018-2022 tages til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 21-03-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 21-03-2018

Taget til efterretning.

Bilag

Miljøtilsynsplan 2018-2022

Punkt 33: Lukket: Orientering

18/265