

# REFERAT By- og Planudvalget d. 03-09-2018

**Mødedato** Mandag d. 03. september 2018 kl. 15:30

**Mødested** Mødelokale 505

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

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udpegning af medlem fra byrådet til deltagelse i åstedsforretning.....	4
Igangsætning, LP 358, Boligområde, Krogsagervej.....	5
Igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg, Boligområde, Korskildevej.....	8

## **Punkt 63: Godkendelse af dagsorden**

### **Sagsresumé**

Sagsbeskrivelse:

### **Indstillinger**

Fagafdelingen indstiller

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 03-09-2018**

Godkendt.

# Punkt 64: Udpegning af medlem fra byrådet til deltagelse i åstedsforretning

18/6483

## Sagsresumé

Der skal udpeges medlemmer til ekspropriationsudvalget, der forestår afviklingen af åstedsforretninger jf. vejlovens § 101, når Fredericia Kommune eksproprierer ejendomme.

### Sagsbeskrivelse:

I henhold til § 101 i vejloven (lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v.), skal der i åstedsforretninger i forbindelse med ekspropriation deltage mindst et medlem fra den kommunalbestyrelse, der er vejbestyrelse, og et medlem af dette kommunale råd skal lede åstedsforretningen.

Denne opgave varetages i Fredericia kommune af Ekspropriationsudvalget, der traditionelt har bestået af to udvalgsmedlemmer udpeget af og blandt By- og Teknikudvalgets medlemmer, hvoraf den ene er formand for Ekspropriationsudvalget og den anden er stedfortræder.

Mindst et af de udpegede medlemmer af Ekspropriationsudvalget skal deltage i alle åstedsforretninger i kommunen jf. vejlovens § 101.

Efter afholdt åstedsforretning redegør Ekspropriationsudvalget efterfølgende over for By- og Planudvalget for de forhold, som blev drøftet ved forretningen og fremkommer med eventuelle løsningsforslag. Der kan under åstedsforretningen drøftes konkrete erstatningsforslag, hvis dette vurderes hensigtsmæssigt. Erstatningsforslag skal afspejle markedsværdien og altid fremsættes med forbehold for byrådets godkendelse. Ekspropriationsudvalget indstiller herefter selve ekspropriationsbeslutningen til afgørelse i byrådet.

Ud over de udpegede medlemmer deltager der en administrativ medarbejder i åstedsforretningen, der fører protokollen.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen

## Vurdering

Teknik & Miljø anbefaler, at der udpeges to medlemmer af udvalget til Ekspropriationsudvalget.

## Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

- at By- og Planudvalget, blandt sine medlemmer, udpeger to medlemmer til Ekspropriationsudvalget, hvoraf den ene udpeges som formand og den anden som medlem og stedfortræder for formanden.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 03-09-2018

Udvalget udpegede Steen Wrist Ørts og Kenny Bruun Olsen – sidstnævnte som stedfortræder.

# Punkt 65: 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>.

Bygherres ønske om at opføre 16 boliger forudsætter, at minimumsgrundstørrelsen reduceres til 200 m<sup>2</sup> 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 bevaringsværdi 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 bystruktur, 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 m<sup>2</sup> for lokalplanens område, igangsættes
3. at lokalplanens afgrænsning fastsættes som vist på bilag
4. At der besluttes om bygning med bevaringsværdi 4 kan nedrives ved byudvikling

### Nye oplysninger

Sagen var på dagsordenen til By- og Planmødet den 21. marts 2018. Her blev den udsat ”med henblik på nærmere vurderinger”. Disse nærmere vurderinger foreligger nu.

Teknik & Miljø har vurderet de foreliggende projektskitser ud fra parametrene vedtaget i By- og Planudvalget den 15. august: Naboinvolvering, geografisk placering, efterspørgsel, merværdi for området som helhed, tæthed, højde, afstand til skel, solorientering, støj, opholdsarealer, grønne områder, trafikbetjening, regnvandshåndtering, bevægelse og seniorvenlighed.

I forhold til geografisk placering bør det overvejes, hvorvidt man ønsker bebyggelse på stedet og nedrivning af den bevaringsværdige bygning. På den ene side er det en attraktiv placering nær hal, skole, plejecenter og indkøbsmuligheder. På den anden side kan der argumenteres for, at ny bebyggelse vil gå ud over et præg af landsbymiljø, som findes ved Erritsø Bygade.

Ejeren af ejendommen har været i dialog med fire af de seks nærmeste naboer. Naboerne har som ventet fokus på højde og afstand til skel. En enkelt tilkendegiver, at han foretrækker status quo.

Projektet scorer lidt over middel på efterspørgsel, solorientering, opholdsarealer, grønne områder og sociale relationer/nærmiljø. Det scorer relativt lavt på merværdi for området som helhed, tæthed (mange boliger i forhold til områdets areal), højde (højere end omgivende byggeri), afstand til skel (der ønskes byggeri relativt tæt på naboer), støj (der må forventes nogen støj fra Erritsø Bygade) og mulighed for bevægelse/passage for omkringboende. På den baggrund anbefaler Teknik & Miljø, at der ikke igangsættes lokalplanlægning på det foreliggende grundlag, men at der evt. optages dialog med ansøger om at videreudvikle projektet.

### Revideret indstilling:

Teknik & Miljø indstiller,

1. at der gives afslag på igangsætning af lokalplanlægning på baggrund af de foreliggende projektskitser.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 03-09-2018

Godkendt som indstillet.

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

Udsat med henblik på nærmere vurderinger.

## Bilag

situationsplan skitse 2.pdf

# Punkt 66: 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 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup> for åben-lav og 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav.

Bygherres ønske om at opføre 8 boliger forudsætter, at minimumsgrundstørrelsen reduceres til 330 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> for lokalplanens område, igangsættes

3. at lokalplanens afgrænsning fastsættes som vist på bilag

### **Nye oplysninger**

Sagen var på dagsordenen til By- og Planmødet den 21. marts 2018. Her blev den udsat ”med henblik på nærmere vurderinger”. Disse nærmere vurderinger foreligger nu.

Teknik & Miljø har vurderet de foreliggende projektskitser ud fra parametrene drøftet i By- og Planudvalget den 30. maj: Naboinvolvering, geografisk placering, efterspørgsel, merværdi for området som helhed, tæthed, højde, afstand til skel, solorientering, støj, opholdsarealer, grønne områder, trafikbetjening, regnvandshåndtering, bevægelse og seniorvenlighed.

Projektudvikleren har været i dialog med fem af de nærmeste naboer. De fleste tilkendegiver, at de ikke har noget imod, at der bygges tæt-lav, men at det ikke må blive for højt (2 etager). En tilkendegiver, at han ikke ønsker projektet.

Projektet scorer højt på efterspørgsel, højde (svarer til omgivelserne), solorientering, opholdsarealer, grønne områder, sociale relationer/nærmiljø og senior-/børnevenlighed. Det scorer knap så højt på afstand til skel. På den baggrund anbefaler Teknik & Miljø, at der igangsættes lokalplanlægning og udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Det vurderes, at der vil være ressourcer i administrationen til at gå videre med projektet i løbet af efteråret 2018.

### **Indstillinger (uændret):**

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 m<sup>2</sup> 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 03-09-2018**

Godkendt som indstillet.

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

Udsat med henblik på nærmere vurderinger.

### **Bilag**

tæt-lav boliger ved Korskildevej 10, Erritsø.pdf