

REFERAT By- og Planudvalget d. 09-03-2021

Mødedato Tirsdag d. 09. marts 2021 kl. 15:45

Mødested Online - Teams

Mødedeltagere Søren Larsen, Kenny Bruun Olsen, Lars Ejby Pedersen, John Nyborg, Tina Horne, Karsten Byrgesen, Turan Savas

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg for boliger ved Skærbækvej i Skærbæk.....	4
Forslag til lokalplan 378 for erhvervsområde ved Ydre Ringvej.....	6
Lukket: Orientering.....	8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Sagsbeskrivelse:

Indstillinger

Fagafdelingen indstiller

Beslutning i By- og Planudvalget den 09-03-2021

Godkendt.

Punkt 2: Igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg for boliger ved Skærbækvej i Skærbæk

20/8357

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Fredericia Kommune har modtaget en anmodning om opstart af en ny lokalplan samt kommuneplantillæg for boliger ved Skærbækvej/Langelandsvej i Skærbæk. Lokalplanen skal muliggøre, at der opføres ca. 90 boliger i form af tæt-lav rækkehuse i ét plan, fordelt på de to matrikler.

Teknik & Miljø indstiller, at arbejdet med en ny lokalplan og kommuneplantillæg for boligbebyggelsen på Skærbækvej 85 igangsættes.

Sagsbeskrivelse:

Fredericia Kommune har modtaget en anmodning fra en udvikler om opstart af en ny lokalplan for boliger ved Skærbækvej/Langelandsgade i Skærbæk. Udvikleren har foreslået et projekt, som udlægger et areal på ca. 5 ha til boligbebyggelse med 93 rækkehuse, samt tilhørende fællesfaciliteter og grønne fællesarealer. Lokalplanen skal dermed bidrage med flere attraktive boliger i den nordlige del af Skærbæk.

Området

Lokalplanområdet er i dag dyrket landbrugsjord, men er i kommuneplanen udlagt til boligområde. Området afgrænses mod vest af Skærbækvej. På den anden side af vejen er der landbrug, samt en ny boligbebyggelse under opførelse - Overmarken - som har samme udvikler. Mod nord afgrænses området af landbrugsjord, som er udlagt til bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen. Mod nordøst afgrænses området også af landbrugsjord, og mod sydøst grænser lokalplanområdet op til et eksisterende boligområde med blandet tæt-lav og etagebebyggelse. Syd for området ligger et erhvervsområde med en eksisterende virksomhed, Quorning Boats.

Området har gode infrastrukturelle forbindelser til resten af kommunen, samt relativ nærhed til indkøb, skole og institutioner. Desuden kan området kobles til den nye kommende supercykelsti, der anlægges langs Skærbækvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen vil have til formål at muliggøre, at området udvikles som et nyt attraktivt boligområde. For at opnå dette vil lokalplanen udlægge området til bebyggelse med rækkehuse fordelt på to forskellige bygningstypologier (kaldet havehusene og teglhusene), i størrelse fra 65-125 m², så der appelleres til et bredt befolkningsudsnit. Lokalplanen vil også sikre, at området får tilstrækkelige kvalitative udearealer til fælles ophold, tilstrækkeligt antal parkeringspladser mv., samt at regnvandshåndtering sikres på grunden.

Kommuneplanen

Størstedelen af området er i Fredericia Kommuneplan omfattet af ramme S.B.12, som udlægger arealet til boligformål. Lokalplanen vil være i overensstemmelse med denne ramme.

En mindre del af områdets sydlige del, er omfattet af kommuneplanramme S.E.1B, som også omfatter området med virksomheden Quorning Boats mod syd og udlægger arealet til erhverv i miljøklasse 4-5. Lokalplanen er i strid med kommuneplanramme S.E.1B, og der er behov for en bufferzone mellem det eksisterende erhvervsområde og det kommende boligområde. Derfor udarbejdes et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen. Tillægget udlægger den del af området, der er omfattet af ramme S.E.1B, til Teknisk område, som i lokalplanen vil blive friholdt for byggeri.

Miljøforhold

Der er kendskab til potentielle støjgener fra Skærbækvej langs områdets vestlige afgrænsning og fra virksomheden Quorning Boats syd for området. Udvikler har fået foretaget en støjregdegørelse i forbindelse med udviklingen af skitseprojektet, som påviser, at disse støjgener kan imødekommes, så støjgrænserne overholdes. Dette opnås dels ved at etablere en støjvold langs Skærbækvej, og dels ved at holde en minimumafstand mellem ny bebyggelse til boligformål og det eksisterende erhverv mod syd via den nævnte bufferzone.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Det foreslåede projekt er blevet vurderet i forhold til By- og Planudvalgets ”Principper for byfortætning” samt i forhold til et nyt bæredygtighedsværktøj, som Teknik & Miljø arbejder med på forsøgsbasis.

Den indledende vurdering i forhold til Principper for Byfortætning indikerede et fornuftigt projekt, dog med mulighed for forbedringer af bl.a. de fælles opholdsarealers størrelse og indretning, boligernes udformning og orientering, regnvandshåndtering og støjpåvirkning på grunden, samt merværdien for nærområdet/bydelen.

Bæredygtighedsværktøjet pegede endvidere på mulighed for forbedringer f.eks. ved, at boligernes tæthed blev sænket (i særdeleshed i den sydlige halvdel af området), at der blev kigget på placeringen og variationen af boligerne samt at interessenter i nærområdet (herunder erhvervet syd for området) blev inddraget.

Bæredygtighedsværktøjet belyste også behovet for en mere konkret løsning for regnvandshåndtering, samt muligheden for at variere boligerne i højden, med boliger i halvanden og to etager, hvilket udvikler dog ikke umiddelbart ønsker at arbejde med.

På baggrund af de nævnte vurderinger, samt den indledende dialog generelt, har bygherre arbejdet med at optimere boligernes orientering i forhold til sol, samt at skabe et større sammenhængende grønt areal i midten af det sydlige område, ved at flytte randbebyggelser længere ud mod skel. Der har også været dialog om indretningen af fællesarealerne, herunder anvendelsen af egnstypisk beplantning, der sikrer området en høj biodiversitet.

Teknik & Miljø vurderer, at lokalplanen, samlet set, vil bidrage til en positiv udvikling ved Skærbæk, og at projektet med få justeringer gennem den videre dialog, kan resultere i et attraktivt nyt boligområde, der understøtter et bredt udbud af forskellige boligtyper.

Det vurderes videre, at ændringen i kommuneplanen ikke vil påvirke det eksisterende erhverv syd for lokalplanområdet negativt i forhold til den nuværende situation.

Endeligt vurderer Teknik & Miljø, at støjgener fra Skærbækvej og erhvervet syd for området kan imødekommes, ved etablering af støjvold langs vejen, samt byggelinje som skal sikre respektafstand mod syd.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at arbejdet med en ny lokalplan og kommuneplantillæg for boligbebyggelsen på Skærbækvej 85, Skærbæk igangsættes.

Beslutning i By- og Planudvalget den 09-03-2021

Igangsættes idet der skal sikres dialog med Quorning Boats og Skærbæk Beboerforening i den videre proces.

Bilag

12-02-2021_Skærbækvej85_Bebyggelsesplan2.pdf

Punkt 3: Forslag til lokalplan 378 for erhvervsområde ved Ydre Ringvej

20/5780

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

By- og Planudvalget godkendte den 18. august 2020, at der arbejdes videre med planarbejde og miljøvurdering for ændret anvendelse af et område til erhverv ved Ydre Ringvej.

Teknik og Miljø har udarbejdet et forslag til lokalplan 378 for et erhvervsområde ved Ydre Ringvej, der muliggør, at området kan anvendes til erhvervsformål. Lokalplanen ledsages af en miljørapport. En virksomhed ønsker at etablere et brintanlæg på en del af lokalplanområdet.

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at lokalplanforslag og miljørapport vedtages og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Sagsbeskrivelse:

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan for et erhvervsområde ved Ydre Ringvej, der muliggør, at området kan anvendes til erhvervsformål. Lokalplanområdet er ca. 12 ha og ligger i byzone.

En virksomhed ønsker at etablere et brintanlæg i en del af lokalplanområdet, hvorfor der er igangsat et arbejde for dette.

Lokalplanen disponerer området i to dele. Et grønt område med mulighed for etablering af en jordvold mod Ydre Ringvej og et bagvedliggende erhvervsområde.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at arealet op til Ydre Ringvej udformes, så det fremstår som et grønt område.

Der gives i lokalplanen mulighed for nødvendig støjafskærmning i lokalplanens område.

Med planlægningen kan der etableres overkørsel fra Ydre Ringvej.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med gældende kommuneplanrammer, hvorfor der ikke er udarbejdet et kommuneplantillæg.

Miljøvurdering

Planforslaget ledsages af en miljørapport, der behandler lokalplanens miljøpåvirkning af omgivelserne og omgivelsernes påvirkning af lokalplanområdet. Der er i miljørapporten taget udgangspunkt i etablering af et brintanlæg.

Forhold omkring risikovirksomhed og erhvervsstøj er behandlet i miljørapporten. Miljørapporten konkluderer, at man i forhold til erhvervsstøj i vidt omfang kan skærme brintanlæggets støjende aktiviteter. Rapporten konkluderer endvidere, at gældende støjgrænser vil kunne overholdes, og at støjniveauet ved boligerne i nærområdet, i Nordbyen og i Egeskov ikke vil ændres væsentligt. I forhold til risikobilledet konkluderer rapporten, at risikozonerne vil holde sig inden for egen matrikel, og at risikobilledet i forhold til omgivelserne dermed ikke vil ændre sig væsentligt.

Miljørapporten er vedlagt lokalplanforslaget som et selvstændigt dokument og som bilag til dagsordenspunktet.

Der er også igangsat en miljøvurdering af et brintanlæg som projekt. Det er Miljøstyrelsen, som er ansvarlig myndighed for projektet/ den kommende virksomhed, mens Fredericia Kommune er ansvarlig myndighed for lokalplanen.

Miljøstyrelsen og Fredericia Kommune har et samarbejde omkring planlægning og myndighedsbehandling af et brintanlæg.

Høring af risikomyndighederne

Da lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszoner for risikovirksomhederne Shell, FDO og Dong Råvareterminal, skal der jf. risikobekendtgørelsen foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen. En virksomhed kategoriseres som en risikovirksomhed, hvis den opbevarer farlige stoffer over en vis mængde, jf. risikobekendtgørelsens bilag 1. I Danmark er der omkring 150 risikovirksomheder.

Følgende risikomyndigheder er hørt: Trekantområdets Brandvæsen, Beredskabsstyrelsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet.

Beredskabsstyrelsen har i processen bemærket, at lokalplanområdet er beliggende inden for risikozonerne for en række risikovirksomheder, hvorfor der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal foretages en konkret risikomæssig afklaring, på et tilstrækkeligt oplyst grundlag. Der er ikke indkommet yderligere bemærkninger.

Høringssvarene er jf. risikobekendtgørelsen inddraget i forslaget til lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der med lokalplan 378 skabes det nødvendige plangrundlag, som kan sikre områdets fremtidige anvendelse som erhvervsområde.

Teknik & Miljø vurderer endvidere, at et brintanlæg vil overholde gældende støjgrænser og ikke vil ændre risikobilledet i området væsentligt.

Indstillinger

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

1. at lokalplanforslag og miljørapport vedtages og sendes i 8 ugers offentlig høring, og
2. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanforslaget og miljørapporten

Beslutning i By- og Planudvalget den 09-03-2021

Anbefales.

Bilag

Forslag til lokalplan 378 Erhverv ved Ydre Ringvej

Miljørapport lokalplan 378 for erhvervsområde ved Ydre Ringvej

Punkt 4: Lukket: Orientering

21/378