

REFERAT By- og Planudvalget d. 06-11-2019

Mødedato Onsdag d. 06. november 2019 kl. 17:00

Mødested Meldahls Rådhus – Byens Tingstue

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering: Nordic City Network - Lab V i Fredericia.....	4
Orientering: Lokalplan 328 Facader og Skilte i bymidten, status.....	5
3. budgetopfølgning 2019 for By- og Planudvalget.....	6
Igangsætning af Lokalplan for Boliger GI Færgevej 43, Snoghøj.....	9
Forslag til Lokalplan 354, boligområde, Ryeshøj Nordbyen.....	11
Forslag til Lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret og Kommuneplantillæg nr. 9.....	13
Endelig vedtagelse af lokalplan 338 for kolonihaveområde ved Egeskovvej.....	15
Endelig vedtagelse af Lokalplan 366 Boliger ved Overmarken, Skærbæk.....	17
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 291 til opførelse af 141 boliger.....	20
Fredericia for Verdensmålene.....	22
Orientering: Områdefornyelse i Øgadekvarteret.....	25
Kongensgade 103 Byfornyelse.....	29
Lukket: Evt. skovrejsning på to kommunale arealer.....	31
Lukket: Orientering.....	32

Punkt 69: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Punkt 70: Orientering: Nordic City Network - Lab V i Fredericia

19/8128

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Fredericia Kommune har været vært for Nordic City Lab V den 16. - 17. september 2019, hvor 70 byplanlæggere og politikere fra byer i Sverige, Norge og Danmark deltog.

By- og Planudvalget vil på udvalgsrådet blive præsenteret for forløbet, en opsamling på dagene og output af de forskellige workshops.

Sagsbeskrivelse:

Kommunen er medlem af det byplanfaglige netværk Nordic City Network, som er en tænketank for byplanlæggere og designere, dedikeret til at udvikle nordiske byer som attraktive, innovative og demokratiske vidensbyer.

Temaet for Lab V var ”Byens pladser og forbindelserne mellem dem”. Det tager afsæt i ønsket om at arbejde med at styrke synergien mellem Kanalbyen og den gamle fæstningsby. Fokus er endvidere på byliv, identitet og udvikling samt at understøtte sammenhængskraften internt mellem byens pladser og forbindelser.

Netværket kalder det aktuelle udviklingsarbejde for labs/laboratorier for at betone, at der er tale om en arbejdsproces.

Metoden

I de seneste 5-10 år har man set en eksperimentel udvikling af nye byrum. I Fredericia har vi også iværksat flere tiltag, herunder ”Gang i byen” og ”C-byen”. Vi fortsætter eksperimenterne i Fredericia med fokus på, at det ikke kun skal være eksperter, der danner meningene – metoden skal være samarbejde og dialog.

Arbejdet i lab’et blev organiseret som byvandring, hvor der skulle diskuteres og arbejdes direkte i byrummene.

Deltagerne var erhvervsfolk, foreninger, UngeByrådet fra Fredericia samt politikere og embedsmænd fra de nordiske lande.

Outputet er plancher, film og billeder som dokumentation af dagen. Teknik & Miljø har indsamlet det omfangsrige materiale som en værdifuld inspirationskilde i det videre arbejde med bymidten.

De udvalgte pladser og forbindelseslinjer var Axeltorv, Rådhuspladsen, J.B. Nielsens Plads og Fynsgadeaksen.

I forbindelse med lab’et inviterede borgmesteren de nordiske politikere til at deltage i et særskilt møde til drøftelse af byudvikling på politisk plan.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at samarbejdsmetoden har fungeret efter hensigten som en enkel, effektiv og produktiv arbejdsmetode, som genererer et bredt udvalg af idéer og forslag til det videre arbejde med byudvikling i byen/kommunen. Metoden vurderes også at kunne implementeres i andre afdelinger.

Både eksterne og lokale deltagere til lab’et har givet meget positive tilbagemeldinger angående indholdet, metoden og afviklingen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Taget til efterretning.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Punkt 71: Orientering: Lokalplan 328 Facader og Skilte i bymidten, status

14/5598

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Teknik & Miljø er ved at udarbejde et forslag til Lokalplan 328 – Facader og skilte i Fredericia Bymidte. Lokalplanen regulerer facader og skilte inden for lokalplanens område.

Teknik & Miljø vil gerne inden lokalplanforslaget bringes til vedtagelse drøfte skiltning og facader med By- og Planudvalget.

Lokalplanen er første del af et bedre plangrundlag for bevaring og udvikling af bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer og den historiske byplan inden for voldene – i balance med nutidens behov og til understøttelse og sikring af liv i byen.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanområdet omfatter Fredericia Bymidte og skal sikre fortsat bevaring af de vigtigste historiske kvaliteter, som mange steder er fremhævet på fornem vis med midler fra bevaringsfonden, og samtidig tillade rum til at tænke nyt.

Lokalplanen er en såkaldt temalokalplan, som typisk regulerer et eller flere temaer i et større område. Teknik & Miljø vil på de to kommende møder i By- og Planudvalget diskutere henholdsvis skiltning og facader.

Lokalplanen og fremtidig regulering

I lokalplanen reguleres bevaringsværdige bygninger med afsæt i planlovens bestemmelser om kompetencenormer. Det betyder, at byrådet har beslutningsretten og -pligten i forhold til ændringer af facader og skilte. I praksis uddelegeres denne ret og pligt til administrationen, som vil indgå i en rådgivende dialog med bygherre om restaurering og udvikling af de enkelte bevaringsværdige bygninger. Beslutninger kan efter en delegationsplan føres i de politiske udvalg, hvis det er nødvendigt. Lokalplanen støttes af en vejledning om udvikling og restaurering af bevaringsværdige bygninger i Fredericia Bymidte.

Facader og skilte på ikke-bevaringsværdige bygninger og nye bygninger reguleres efter bestemmelser, der sikrer en minimumskvalitet. Dette er vigtigt, da de omkringliggende bevaringsværdige bygningers kvalitet afgøres af den kontekst, som bygningerne står i. Desuden afhænger bymidtens samlede kvaliteter også af de ikke-bevaringsværdige bygningers kvalitet. Lokalplanen erstatter ikke lokalplanpligt eller -ret (muligheden for at lave en lokalplan), hvis et fremtidig nybyggeri giver anledning hertil.

Endeligt er lokalplanen første skridt til et bedre plangrundlag for bevaring og udvikling af den historiske byplan inden for voldene. Fremover følger udarbejdelse af en vejledning om bevaringsværdige bygninger, bevarende lokalplanlægning af konkrete kulturmiljøer og en vejledning til nybyggeri inden for voldene.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Ingen

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at udvalget drøfter sagen og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Taget til efterretning.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Punkt 72: 3. budgetopfølgning 2019 for By- og Planudvalget

19/8258

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Koncernområdet forventer i 2019, at der er et mindreforbrug på 0,412 mio. kr. på serviceudgifter i forhold til udvalgets andel af servicerammen, hvilket er uændret sammenlignet med 2. budgetopfølgning.

Mindreforbruget på de 0,412 mio. kr. skyldes primært reducerede udgifter til ydelsesstøtte vedrørende byfornyelse.

Koncernområdet forventer i 2019 overensstemmelse mellem forventet forbrug og udvalgets andel af anlægsloftet.

Koncernområdet forventer et mindreforbrug på 0,250 mio. kr. vedrørende Landsbyggefonden.

Der søges i 3. budgetopfølgning om reduktion af udvalgets anlægsbudget med 11,000 mio. kr. i konsekvens af budgetlægningen 2020-2023. Der er tale om forskydning af restmidler i byfornyelsespuljen, byfornyelse Bajonetten 11 samt etablering af ny motorvejsrampe i Erritsø. Herudover reserveres 5,000 mio. kr. til afslutning af anlægsprojekter. På anlæg lægges således netto 6,000 mio. kr. i kassen og indgår i finansieringen af anlægsbudget 2020-2023.

Sagsbeskrivelse:

Udvalgets økonomi gennemgås ved tre årlige politiske budgetopfølgninger. Ved disse budgetopfølgninger fremlægger koncernchefen økonomien for deres respektive områder.

Efter gennemgang og behandling i fagudvalget skal budgetopfølgningen sendes videre til godkendelse i byrådet. Budgetopfølgningerne skal sikre, at byrådet løbende informeres om kommunens økonomi, herunder om serviceramme og anlægsloft overholdes.

Ved budgetopfølgningerne kan budgettet rettes til, så det er i overensstemmelse med ny lovgivning, byrådsbeslutninger, fejl og mangler. Hvis koncernområdet ser behov for tilretninger af budgettet herudover, skal disse kunne finansieres inden for udvalgets egen ramme.

Ved budgetopfølgningerne foretages en vurdering af udvalgets økonomi i forhold til udvalgets andel af rammerne for hhv. serviceudgifter og anlæg.

Økonomiske konsekvenser

Nedenstående tabel viser udvalgsrådets andel af servicerammen og anlægsloftet samt det forventede regnskab. Eventuelle afvigelser er et udtryk for enten et pres eller råderum på rammerne.

Tabel 1

Mio. kr.	Ramme	Forventet regnskab
Serviceudgifter	4,869	4,457
Anlægsloft	40,821	40,821

Nedenstående tabel viser udvalgsrådets økonomi udtrykt ved det vedtagne og korrigerede budget samt det forventede regnskab ved 3. budgetopfølgning.

Tabel 2

Mio. kr.	Vedttaget budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab
By- og Planudvalget	64,605	53,215	37,315
Serviceudgifter	4,879	4,807	4,457
Anlæg	25,725	24,715	18,715

Jordforsyning/Danmark C	28,501	17,446	8,146
Indskud Landsbyggefonden	5,500	6,247	5,997

På serviceudgifter er reduktionen på 0,072 mio. kr. fra vedtaget til korrigeret budget konsekvensen af udvalgets beslutning i 2. budgetopfølgning om afdrag på gæld ultimo 2018 vedrørende projektet Veteraner som ressource.

Forskellen på vedtaget og korrigeret budget på anlæg udgør et mindreforbrug på 1,010 mio. kr., som primært vedrører byrådets beslutning om forskydning af anlæg samt tillægsbevilling til områdefornyelse i Øgadekvarteret.

På jordforsyning/Danmark C og Indskud Landsbyggefonden udgør forskellen mellem vedtaget budget og korrigeret budget samlet et mindreforbrug på 10,308 mio. kr., som alene kan henføres til sagen om forskydning af anlæg behandlet på byrådets møde den 17. juni 2019.

I forbindelse med budgetlægningen 2020-2023 er der truffet beslutninger, som tilrettes i konsekvens heraf på anlægsbudgettet i 2019 og som indgår i finansieringen af anlæg i budget 2020-2023:

- Byfornyelsespulje forskydning til 2020 med 1,750 mio. kr.
- Byfornyelsesprojekt Bajonetten 11 forskydning af 2,250 mio. kr. til 2020
- Motorvejsramper forskydning til 2021 og 2022 med i alt 7,000 mio. kr.

Endvidere er der indarbejdet en reservation af 5,000 mio. kr. til afslutning af anlægsprojekter. Beløbet kan indeholdes indenfor kommunens anlægsløft.

Dette betyder samlet set et netto indlæg i kassen på anlæg på 6,000 mio. kr. i 2019.

Status på politiske tiltag er vedlagt som bilag til orientering.

Vurdering

Serviceudgifter

By- og Planudvalgets 3. budgetopfølgning viser et forventet mindreforbrug på 0,412 mio. kr. i forhold til udvalgets andel af servicerrammen. Afvigelsen vedrører primært reduktion af budget på driftssikring af boligbyggeri, hvor en række lån er betalt og kommunens andel via ydelsesstøtte hermed er faldet samt justeringen på projekt Veteraner som ressource. Den forventede afvigelse er uændret i forhold til 2. budgetopfølgning. I forbindelse med budgetvedtagelsen 2020-2023 er budgetjusteringen på 0,350 mio. kr. vedrørende lavere ydelsesstøtte indarbejdet i de kommende års budgetter.

Anlæg

På anlæg er budgettet i alt justeret ned med 11,000 mio. kr. vedrørende forskydning af projekter, som indgår i budgetlægningen for 2020-2023. Herudover er der reserveret 5,000 mio. kr. til afslutning af anlægsprojekter.

Jordforsyning

På byggemodning er budgettet i alt justeret ned med 9,300 mio. kr. vedrørende byggemodningerne på Østergade og i Fuglsang Vest.

Indskud Landsbyggefonden

Der er indregnet et forventet mindreforbrug på 0,250 mio. kr. på midler afsat til kommunens eventuelle andel af udgifter til skimmelsvampsager i boligforeninger. I forbindelse med budgetvedtagelsen 2020-2023 er reduktion også indarbejdet i de kommende år

Indstillinger

Økonomi og Personale og koncernområdet indstiller

1. at resultatet af 3. budgetopfølgning godkendes og fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet
2. at status på politiske tiltag tages til efterretning

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Status på politiske ændringer buget 2019.pdf

Punkt 73: Igangsætning af Lokalplan for Boliger Gl Færgevej 43, Snoghøj

18/9719

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Der ønskes udarbejdet nyt plangrundlag for at muliggøre opførelsen af 8 attraktive, tæt-lave boliger vest for Snoghøj, med udsigt til Lillebælt. Projektet forudsætter, at Byrådet vil give tilladelse til nedrivning af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.

Den største del af området ligger i landzone indenfor kystnærhedszonen, grænsende op til store landskabelige og naturmæssige værdier i kystforlandet mod Lillebælt.

Inddragelse af området til byzone forudsætter en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. En mindre del af området ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvor der ikke må etableres nye anlæg og bebyggelse. Herudover er der en statslig interesse, at kysterne friholdes for unødvendig ny bebyggelse.

Efter en forudgående dialog har Miljøstyrelsen tilkendegivet, at nyt byggeri ikke bør blive højere end det eksisterende, og at det i retning langs kystlinjen bør holde sig indenfor rammerne af det eksisterende byggeri, for at undgå et veto.

Sagsbeskrivelse:

I forbindelse med Kommuneplan 2017 indsendte ejeren af Gl. Færgevej 43 et ønske om at få ejendommen udlagt til boligformål. Dette blev der givet afslag på, da det tidsmæssigt ikke ville have været muligt at gennemføre den nødvendige proces i forbindelse med revisionen af kommuneplanen.

Ejeren fik også den tilbagemelding, at hvis der er politisk opbakning til en ændret anvendelse af Gl. Færgevej 43 med nedrivning af bevaringsværdige bygninger samt nye udstykninger til etageboliger og/eller tæt-lav boliger, ville der efter endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017-2029 kunne igangsættes en planlægningsproces.

Efter vedtagelsen af kommuneplanen søgte ejeren på ny. Projektet omfatter Gl. Færgevej 43, matr. nr. 2bs Erritsø by, Erritsø samt naboejendommen, matr. nr. 2ig Erritsø by, Erritsø. Naboejendommen ligger i byzone uden væsentlige bindinger – bortset fra jernbanestøj, som belaster begge ejendomme.

Gl. Færgevej 43 er i dag bebygget med i alt 966 m². Bebyggelsen er opført i 1932 -1943 og udgør en tidligere landbrugsejendom. Bygningerne er trelænget med flere sammenbyggede tilbygninger. Den ene længe udgør beboelse, og resten udgør de tidligere driftsbygninger. Disse anvendes i dag til autoreparation og bilhandel. Dele af bebyggelsen (bygningerne 1, 2 og 3) er registreret som bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 4, og kan ikke nedrives uden Byrådets godkendelse efter en forudgående offentlig høring.

Ejendommen har ingen jordtilliggende længere, og ifølge ejeren er bygningerne ikke længere optimale for den nuværende erhvervmæssige anvendelse. Bebyggelsen er i nogenlunde god stand, men den meget store husdybde på hovedlængen gør ejendommen vanskeligt anvendelig, efter ejerens opfattelse.

Gl. Færgevej 43 grænser mod nord og vest op til byzonearealer i Snoghøj med fritliggende enfamiliehuse, Snoghøj Højskole mv. Mod nord ligger et større hotel og konferencecenter (Trinity). Ejendommen ligger på kanten af og grænser mod syd og øst op til kystnære naturområder med naturtyper som overdrev, mose og sø, der er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens §3. Det tilgrænsende område er udpeget som en økologisk forbindelse og Gl. Færgevej 43 er udpeget som potentiel økologisk forbindelse.

De nye boligerne påtænkes opført i 1 ½ etage med tilhørende sammenbygget garage i én etage med fladt tag, hvorpå der kan etableres terrasse. Boligerne udlægges i 4 enklaver à 2 sammenbyggede boliger og vejbetjenes fra Gl. Færgevej ad den eksisterende overkørsel.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Ifølge Kommuneplan 2017 – 2029 ligger Gl. Færgevej 43 indenfor Rammeområde E.R.2 - Rekreativt område vest for Snoghøj Folkehøjskole. Naboarealet matr. nr. 2 ig Erritsø by, Erritsø ligger indenfor rammeområde E.B.8 - Boligområde vest for Gl. Lillebæltbro. For at muliggøre opførelsen af nye boliger vil det være nødvendigt, at Gl. Færgevej 43 overføres til byzone, og f.eks. lægges under rammeområde E.B.8, ved et tillæg til kommuneplanen.

Grundet den kystnære beliggenhed i kystnærhedszonen vil der skulle redegøres for den særlige planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelse for et arealudlæg til boligformål netop her, jf. planlovens § 5.b, stk.1, nr. 1. Arealet omfattet af strandbeskyttelse vil dog ikke kunne bebygges.

I dialogen med staten blev kommunen gjort opmærksom på, at kravene til begrundelsen i forbindelse med en evt. planlægning er at sikre, at lokaliseringen i udgangspunktet sker i størst mulig afstand fra kysten og fortrinsvis bagved eksisterende bebyggelse, og i øvrigt kan realiseres inden for planlovens rammer og er afvejet i forhold til kystnærhedszonens natur- og landskabsinteresser.

Ejerens rådgiver har udarbejdet en række fotos, som viser, at den eksisterende bygning kun lige kan skimtes fra kysten, og er meget diskret i landskabet. Det vil nyt byggeri også kunne være, f.eks. sikret ved bestemmelser om dæmpede farver i en ny lokalplan.

Herudover har Teknik- og Miljø deltaget i en besigtigelse sammen med Planværkstedet d. 21/2-19, som efterfølgende udarbejdede et landskabsnotat, som blev sendt til ejerens rådgiver, med krav om at projektet skulle tilpasses, så det holder sig inden for notatets anbefalinger.

I august 2019 har rådgiveren fremsendt et tilrettet projekt for 8 tæt-lave boliger. De nye boliger holder sig næsten inden for fodaftrykket af det eksisterende byggeri.

Teknik- og Miljø har vurderet projektet (situationsplan mv. modtaget 5/8-19) i forhold til By- og Planudvalgets principper for fortætning. Generelt vurderes projektet meget højt. I top ligger geografisk placering, attraktivitet, tæthed, byggeriets højde, opholdsarealer, grønne områder, trafikbetjening og regnvandshåndtering. Støjpåvirkning og merværdi for området som helhed ligger lavest - helt i bund. Opholdsarealer vil skulle støjafskærmes på grund af jernbanestøj. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger vil ændre lokalområdets historiske visuelle fortælling, ligesom ny bebyggelse vil ændre synsoplevelsen af området. Bygrænsen vil f.eks. blive mere synlig.

Teknik og Miljø vurderer, at overskridelserne af fodaftrykket er minimal, at der er gode planlægningsmæssige begrundelser for anvendelsesændringen (se indstillingen), og at der med argumentationen ud fra fotovisualiseringerne set fra Lillebælt er sikret tilstrækkelig afvejning ift. natur- og landskabsinteresserne.

Nedrivning af de bevaringsværdige bygninger vil kræve Byrådets godkendelse efter en særskilt høringsperiode (8 ugers offentlig høring).

Hvis der er politisk opbakning til en ændret anvendelse af Gl. Færgevej 43, nedrivning af de bevaringsværdige bygninger og det påtænkte projekt med 8 tæt-lav boliger, kan Teknik & Miljø anbefale, at der igangsættes en planlægningsproces, hvor områdets anvendelse ændres til tæt-lav boligformål.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at By- og Planudvalget beslutter

1. at der igangsættes udarbejdelsen af nyt plangrundlag. Herunder,
2. at der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor det indgår i begrundelsen, at der er tale om nedrivning af eksisterende byggeri og opførelse af nyt i stort set samme omfang og placering, i tilknytning til eksisterende byzone og infrastruktur,
3. at der inden udarbejdelse af kommuneplantillæg afholdes en forudgående offentlig høring med indkaldelse af ideer og forslag (herunder dialog med Hotel Trinity),
4. at der udarbejdes forslag til lokalplan for 8 tæt-lave boliger, med tilhørende miljøvurdering, idet det forinden afklares, hvilken betydningen bygningernes bevaringsværdi reelt har – ved,
5. at der på baggrund af ejerens ansøgning om nedrivningstilladelse afholdes en 8 ugers offentlig høring, og at høringsresultaterne forelægges By- og Planudvalget til fornyet stillingtagen, inden der arbejdes videre med tilvejebringelse af nyt plangrundlag.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Bilag skitser.docx

Punkt 74: Forslag til Lokalplan 354, boligområde, Ryeshøj Nordbyen

17/3759

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Der er udarbejdet et udkast til Forslag til lokalplan 354, boligområde, Ryeshøj i Nordbyen, da den gældende lokalplan 47 ved Thorvaldsensvej, Nordre Kobbelvej m.fl. opleves som utidssvarende af beboerne i området og samtidig er vanskelig at administrere for kommunen.

By- og Planudvalget har den 7. februar 2018 igangsat udarbejdelsen af en ny lokalplan for et afgrænset område ved Thorvaldsensvej og Nordre Kobbelvej. By- og Planudvalget har den 19. september 2018 besluttet at lokalplanområdet skulle omfatte hele lokalplan 47's område.

Sagsbeskrivelse:

På baggrund af flere forundersøgelser foretaget blandt beboerne inden for gældende lokalplan 47, blev det klarlagt, at der var et stort behov for modernisering af plangrundlaget gældende for hele den eksisterende lokalplan 47's område. Der er også blevet afholdt flere borger/informationsmøder ude i Nordbyen, der har givet yderligere input til lokalplanindholdet.

Derfor blev der igangsat et arbejde med at udarbejde en ny lokalplan for det ca. 500.000 m² store boligområde, Ryeshøj, i den nordlige del af Fredericia by. Lokalplanområdet er et allerede eksisterende boligområde nord for Nordre Ringvej/Heerupsvej og øst for Treldevej. Mod øst ligger et industriområde, mod nord er der åbent land i form af landbrugsareal og mod vest ligger Hyby Fælled.

Lokalplanens indhold

Intentionen med lokalplanen er at imødekomme behovet for at forny og fremtidssikre boligområdet som et attraktivt og nutidigt boligområde. Med den nye lokalplan er der foretaget ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, i form af højere bebyggelsesprocent, nye retningslinjer for små bygninger og lign., forslag til tilpasning af byggelinjer og nye bestemmelser for materialevalg, farver og lign.

Bebyggelsesprocent

Flere af de eksisterende rækkehuse (tæt-lav boligbebyggelse) giver på mange af grundene en bebyggelsesprocent på over 50, hvilket er langt over det maksimale bebyggelsesprocent på 25 i den eksisterende lokalplan 47. Der er derfor udfordringer hver gang, der søges om mindre bygninger i form af carporte, skure eller lign., hvilket er til frustration for borgerne og kræver en del ressourcer at håndtere i administrationen. Derfor er der i den nye lokalplan fastsat en bebyggelsesprocent på 60.

Bebyggelsens ydre fremtræden

I vedhæftede lokalplanforslag gives der også et behov for at kunne opdatere sin bolig i form af f.eks. anden form for materialevalg eller farve. Derfor gives der mulighed for samme materialevalg eller farve som i de nye boligområder i Fredericia Kommune.

Byggelinjer

I vedhæftede lokalplanforslag er eksisterende byggelinje på Nordre Kobbelvej, Thorvaldsensvej og Heerupsvej på 5 m reduceret til 2,5 m fra nuværende vejskel. På stamvejene Zartmannsvej, Anchersvej, Sybergsvej, Bissensvej, Sonnesvej, Tuxensvej, Carl Blochs Vej, Albert Naursvej og Mønstedsvænget ophæves byggelinjen helt.

Overkørsler

I vedhæftede lokalplanforslag gives der ved tæt-lav boligbebyggelse ikke fra den enkelte grund mulighed for etablering af overkørsel direkte til fordelingsvejene Nordre Kobbelvej, Thorvaldsensvej og Heerupsvej.

Forhold til Kommuneplan 2017-2029

Ønsket om at få ændret de bebyggelsesregulerende bestemmelser er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i form af kommuneplanramme N.B.5 – Boliger ved Ryeshøj. Den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse er 40 i kommuneplanen. Som forudsætning for den nye lokalplan er der udarbejdet kommuneplantillæg, der giver mulighed for en højere bebyggelsesprocent end 40.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik og Miljø vurderer, at der med lokalplanen kan sikres, at området fortsat er et attraktivt bosætningsområde med mulighed for både at fastholde og tiltrække nye borgere i boligområdet. Det vurderes ligeledes, at området bliver sidestillet med andre nye boligområder i Fredericia Kommune i forhold til de bestemmelser, der er i lokalplanforslaget.

Der er også en forventning om, at en efterfølgende proces efter lokalplanens vedtagelse, med indberetning af byggeri i BBR, lovliggørelse af diverse byggeri samt en ensretning af sagsbehandling i området, vil blive lettere for både borgerne og administrationen.

Teknik & Miljø anbefaler, at de fleste byggelinjer ved vejene i området ophæves – dog fastholdes en reduceret byggelinje på 2,5 m på Nordre Kobbelvej, Thorvaldsensvej og Heerupsvej. På den måde tilgodeses der stadig et visuelt hensyn om åbenhed i området på de tre fordelingsveje, der er adgang til området. Alternativt kan alle byggelinjerne ophæves, hvis der lægges vægt på ens regler i området.

I spørgsmålet om overkørsler skal der foretages en afvejning af trafiksikkerhedsmæssige hensyn i forhold til borgernes ønsker/behov. Teknik & Miljø vurderer, at overkørsler ikke bør tillades fra tæt-lav byggeri ud mod fordelingsvejene af trafiksikkerhedsmæssige hensyn. Alternativt kan der gives mulighed for overkørsler også fra tæt-lav byggeri, da fordelingsvejene alligevel ikke helt kan friholdes for overkørsler.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at By- og Planudvalget

1. Træffer beslutning om løsning mht. byggelinjer og overkørsler,

samt anbefaler over for Økonomiudvalget og Byrådet,

2. At forslag til lokalplan 354 Boligområde, Ryeshøj, Nordbyen, vedtages og sammen med kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 4 uger.
3. At Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Anbefales idet udvalget ønsker, at alle byggelinjer mod vejene fjernes, så reglerne ensertes, og der gives mulighed for overkørsler direkte til fordelingsvejene.

Fraværende:

Ole Steen Hansen
Kenny Bruun Olsen

Beslutning i Økonomiudvalget den 25-11-2019

Anbefales.

Beslutning i Byrådet den 02-12-2019

Godkendt.

Bilag

Forslag Kommuneplantillæg nr. 16_politisk behandling

LP 354, Ryeshøj Nordbyen.pdf

Punkt 75: Forslag til Lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret og Kommuneplantillæg nr. 9

19/3045

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til Lokalplan 368 Boliger i en del af Stjerne kvarteret, Fredericia Vest, samt Kommuneplantillæg 9. Lokalplanen muliggør opførelse af fire mindre tæt-lav boligbebyggelser og moderniserer den nuværende regulering af parcelhuskvarteret. Kommuneplantillægget tillader tæt-lav bebyggelse inden for lokalplanens område.

Lokalplanen blev igangsat af udvalget d. 15. maj 2019, og det bagvedliggende projekt er blevet vurderet i forhold til By- og Planudvalgets principper for byfortætning.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanområdet omfatter store dele af Stjerne kvarteret. Lokalplanen har to overordnede spor: Dels sætter lokalplanen rammerne for tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) på fire matrikler i kvarteret, dels aflyses den eksisterende byplan (en deklARATION fra slut 1960'erne), der regulerer parcelhuskvarteret i dag, og afløses af lokalplanens nye og mere moderne bestemmelser.

I forhold til tæt-lav bebyggelsen ønsker en bygherre at ombygge tre tidligere skolehjem til rækkehuse. I parcelhuskvarteret er der i alt fire skolehjem, hvor det sidste stadig er i funktion og ejes af Region Syddanmark. Lokalplanen opstiller rammer for udvikling af alle fire skolehjem, således at det sidste skolehjem på sigt også kan ombygges til tæt-lav boliger eller udstykkes til parcelhusgrunde. Det er bygherres intension, at de eksisterende bygninger skal ombygges og genanvendes. Hvert skolehjem kan med lokalplanen ændres til rækkehuse bestående af op til 4 boliger i ét plan. På den østlige og vestlige side af rækkehuset indrettes der fælles opholdsareal. Et areal i områdets nordlige del reserveres til vejadgang og fælles parkering, hvorved den øvrige del af grunden friholdes for trafik. Lokalplanen stiller krav til, at rækkehusene kan integreres i det eksisterende parcelhuskvarter, specielt i forhold til højde, omfang af byggeriet og afskærmning af parkeringsarealet mod nabomatrikler.

I forhold til ny og mere moderne regulering af de eksisterende parcelhuse fastholdes de bærende kvaliteter i kvarteret, men bestemmelser om udvalgte forhold som materialevalg og tagkonstruktioner gøres mere simple. Det er intensionen, at lokalplanen favner, at fremtidens parcelhuse ikke nødvendigvis er et nybygget parcelhus på en bar mark, men i høj grad også er et moderniseret, ombygget og energirenoveret parcelhus fra 1960'erne og 1970'erne.

Afløsning af gældende deklARATION og lokalplan

Området er i dag omfattet af "DeklarATION for et villaområde nord for Prangervej" og lokalplan 86 - Boligområde ved Regulusvænget og Capellavænget, som udlægger arealet til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan aflyses "DeklarATION for et villaområde nord for Prangervej" og lokalplan 86 - Boligområde ved Regulusvænget og Capellavænget.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet ligger i rammeområde V.B.3 – Boligområde Stjerne kvarteret, som fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af åben-lav. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 30 for åben-lav. Minimumsgrundstørrelsen er sat til 700 m². Kommuneplantillægget muliggør tæt-lav anvendelse.

Foroffentlighed og informationsmøde

Oplægget til kommuneplantillægget har været udsendt i foroffentlig høring med henblik på indkaldelse af ideer og forslag. Teknik & Miljø har modtaget 10 henvendelser. Tre af henvendelserne har været overvejende positivt stemt for tæt-lav bebyggelse, og 7 af henvendelserne har modsat været overvejende negative overfor tæt-lav bebyggelse. Der har desuden, i samarbejde med grundejerforeningen, været afholdt et informationsmøde med ca. 70 deltagere. Et notat med kommentarerne fra foroffentligheden og med referat af informationsmøde er vedlagt som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der kan opnås en attraktiv bebyggelse, som også tilfører parcelhuskvarteret værdier. Tæt-lav projektet blev i forbindelse med igangsætningen af lokalplanen vurderet i forhold til By- og Planudvalgets principper for byfortætning, hvor det bl.a. trækker op, at byggeriet kun er i én etage.

I lokalplanforslaget stilles der krav til indretningen af de fælles opholdsarealer for at sikre gode rekreative muligheder, som tillige vil understøtte det sociale liv i bebyggelsen.

Ligeledes vurderes, at tæt-lav bebyggelsen imødekommer en stigende efterspørgsel på denne boligform/type i Fredericia Kommune, og at der med lokalplanforslaget og det tilhørende kommuneplantillæg vil blive skabt et plangrundlag, som kan sikre, at denne kan tilpasses til den eksisterende parcelhusbebyggelse.

Endelige vil lokalplanforslaget stille ejerne af de eksisterende parcelhuse bedre i forhold til moderniseringer, ombygninger eller energirenoveringer af de enkelte parcelhusene.

Indstillinger

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

1. at forslag til lokalplan 368 og kommuneplantillæg 9 udsendes i offentlig høring i 8 uger, og
2. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af planforslaget

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Anbefales.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Lars Ejby Pedersen

Beslutning i Økonomiudvalget den 25-11-2019

Anbefales.

Beslutning i Byrådet den 02-12-2019

Godkendt.

Bilag

Forslag Lokalplan 368 - d. 21.10.2017

Forslag Kommuneplantillæg nr. 9 - d. 21.10.19

Foroffentlighed hvidbog

Foroffentlighed indkomne bemærkninger vurdering

Punkt 76: Endelig vedtagelse af lokalplan 338 for kolonihaveområde ved Egeskovvej

15/5340

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Lokalplan 338 for kolonihaveområde ved Egeskovvej blev vedtaget som forslag i december 2018 og har været i offentlig høring i 8 uger. I den forbindelse er der kommet 29 bemærkninger fra borgere og virksomhed. Bemærkningerne omhandler primært ønsker om fremtidig anvendelse som område med helårsboliger, flere kvadratmeter til bebyggelse, udvidelse af sommerperiode samt etablering af støjvold langs Vestre Ringvej. Der har undervejs i processen, herunder efter høringsperiodens afslutning i februar, været dialog mellem Fredericia Kommune og grundejerforeningen for området.

Sagsbeskrivelse:

Byrådet vedtog den 3. december 2018 at offentliggøre et forslag til lokalplan 338 for et kolonihaveområde ved Egeskovvej i høring i 8 uger.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til kolonihaver, fredskov og almen vandforsyning. Der sker således ikke en ændring i forhold til den eksisterende anvendelse i området. Lokalplanen fastholder, at kolonihavehusene ikke må anvendes til helårsbeboelse.

Den gældende lokalplan nr. 4 giver mulighed for en samlet bebyggelse på 35 m². Lokalplan 338 vil give mulighed for at udvide de eksisterende bygninger eller opføre større bygninger på de enkelte kolonihavegrunde, så kolonihavehuse kan have en størrelse på maks. 80 m² og drivhuse, udhuse, overdækninger, garage/carporte mm kan have et samlet areal på maks. 21 m².

Lokalplanen har bestemmelser om udstykning, bebyggelsens omfang og udearealers tilstand. Lokalplanens hensigt er ikke at bestemme, hvordan det enkelte kolonihavehus ser ud eller indrettes. Derfor lægger lokalplanen heller ikke op til en bestemt række materialer eller måder at bygge husene op på. Der er dog en række hensyn, der primært sigter på mulige genevirkninger af bebyggelsen.

Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes til tag- og udvendige bygningssider. Der må monteres solceller, der i denne sammenhæng sidestilles med vinduespartier og ikke regnes som et tagmateriale.

Der er endvidere fastsat afstande for bebyggelsens afstand til skel og vej. Kravene til omfang og afstand mellem bygninger er fastsat af primært to årsager: Brandhensyn og nabogener. Det vigtigste er at undgå brandspredning. Overbebyggelse og for tæt bebyggelse skaber brandfare. Det typiske kolonihavehus er opført i lette og som oftest brændbare materialer, og denne byggestil kræver en god sikkerhedsafstand til naboens kolonihavehus.

Der er for at bevare områdets grønne struktur bestemmelse om, at hegning skal ske med levende hegn. Lokalplanen fastlægger, at eksisterende fredskovareal skal fastholdes i sin nuværende tilstand. Vejstrukturen fastholdes med sin nuværende udformning.

Der har siden afslutning på den offentlige høring været dialog, herunder møde, med grundejerforeningen og deres advokat omkring lokalplanens indhold og et forslag fra grundejerforeningen om at ophæve den gældende lokalplan uden at vedtage lokalplan 338.

Referat fra møde med grundejerforeningen og notat om konsekvenserne ved at ophæve den gældende lokalplan er vedlagt som bilag.

Forholdet til Kommuneplan 2013 - 2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan Fredericia 2013-2025.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at lokalplanens muliggørelse af bebyggelse med en omfang på over den nuværende størrelsesgrænse på 35 m2 vil gøre det muligt at renovere og udvide kolonihavehusene, så de fysiske rammer lever bedre op til nutidens behov.

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.

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 gennemføres ny lokalplanlægning for området eller ej. Teknik & Miljø har udarbejdet et notat, ”NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan nr. 338 for kolonihaveområde ved Egeskovvej”, med udkast til Byrådets vurdering og svar til de bemærkninger/indsigelser, der er indkommet i høringsperioden.

Det er administrationens vurdering, at det vil være muligt at ændre de bebyggelsesregulerende bestemmelser således, at der gives mulighed for en samlet bebyggelse på 101 m2, hvoraf et kolonihavehus højst må have en samlet størrelse på 80 m2.

Det er administrationens indstilling, at den seneste dialog med Grundejerforeningen og deres advokat om ikke-varige kolonihaver og ophævelse af lokalplangrundlag ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen eller til, at den ikke bør vedtages.

Indstillinger

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

1. at lokalplanen ændres således, at der gives mulighed for et samlet bebygget areal på 101 m2, hvoraf et kolonihavehus højst må have en samlet størrelse på 80 m2.
2. at lokalplan 338 for kolonihaveområde ved Egeskovvej vedtages endeligt, og
3. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af planforslaget og miljørapporten.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Anbefales.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Beslutning i Økonomiudvalget den 25-11-2019

Anbefales.

Beslutning i Byrådet den 02-12-2019

Godkendt.

Bilag

Lokalplan 338 for kolonihaveområde ved Egeskovvej

notat om bemærkninger til lokalplan 338

hvidbog kolonihaver

Punkt 77: Endelig vedtagelse af Lokalplan 366 Boliger ved Overmarken, Skærbæk

18/3268

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Der opleves generelt en stigende efterspørgsel efter tæt-lav boliger. I Skærbæk ved Overmarken vil ejeren af et areal gerne udvikle området til netop denne boligtype. Forslag til Lokalplan 366 Boliger ved Overmarken, Skærbæk har været i høring, og der er indkommet 5 bemærkninger, som i hovedtræk handler om den øgede mængde trafik, terrænregulering og støj.

Sagsbeskrivelse:

På Byrådets møde d. 9. september blev det besluttet at udsende forslag til Lokalplan 366 Boliger ved Overmarken, Skærbæk i offentlig høring i 4 uger. Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanforslaget var dels en stigende efterspørgsel, dels et ønske fra ejeren af arealet om at opføre tæt-lav bebyggelse, hvilket den eksisterende lokalplan ikke giver mulighed for.

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen er der udarbejdet et plangrundlag, der giver mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i området Overmarken, som er beliggende i den nordlige del af Skærbæk. Med lokalplanen fastlægges desuden bebyggelsesstruktur, vejadgang, bebyggelsens omfang og omfanget af grønne områder. Især ved anvendelse til tæt-lav boliger er det intentionen at planlægge for en attraktiv bebyggelse med et varieret udbud af boligtyper og – størrelser, indbydende og varierede fælles opholdsarealer og åbne grønne kiler, som formår at trække oplevelsen af det omkringliggende landskab ind i bebyggelsen.

Lokalplanområdet udgør ca. 37.000 m² og må udstykkes til åben-lav boligbebyggelse med en minimumsgrundstørrelse på 700 m² og til tæt-lav boligbebyggelse med en minimumsgrundstørrelse på 400 m². Ved tæt-lav boligbebyggelse må ideelle andele af lokalplanområdets friarealer medregnes i grundstørrelsen. Den maksimale bebyggelsesprocent er hhv. 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav.

Forhold til kommuneplan 2017 – 2029

Anvendelsen til boligområde er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Offentlig høring

I høringsperioden er der i alt indkommet 5 bemærkninger/indsigelser fra naboer og grundejerforeninger, beboerforeninger og udvikler. Desuden har forvaltningen enkelte forslag til rettelser. Indsigelserne og et sammenfattende notat er vedlagt som bilag.

Indsigelserne drejer sig primært om:

- Trafikale forhold
- Terrænregulering
- Støj

Trafikale forhold:

Her omhandler bemærkningerne overvejende trafiksikkerheden for de bløde trafikanter, især skolebørn.

Terrænregulering:

Der fremsættes ønske om muligheden for at opnå en mere neutral jordbalance i forbindelse med byggemodning af området, og dermed større fleksibilitet i relation til terrænregulering.

Støj:

Bemærkninger omhandlende støj går dels på den øgede menneskelige aktivitet, dels på trafikstøj.

De indkomne bemærkninger er samlet i en hvidbog og behandlet i et notat, som begge er vedlagt indstillingen som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at indsigelserne og forvaltningens forslag til rettelser, giver anledning til enkelte ændringer i lokalplanen.

1. Bemærkningen omhandlende trafik, helt konkret trafikikkerheden for de bløde trafikanter på stisystemerne, foreslås imødekommet, og for at sikre mulighed for at skabe gode oversigtsforhold foreslås følgende ændring:

§9.7 Hegn

Det levende hegn langs markvejen, som betjener ejendommen Skærbæk Ringvej 44, skal bevares. Hegnet er markeret på kortbilag 3 - Eksisterende forhold, 4.1 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse og 4.2 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Ændres til:

Det levende hegn langs markvejen, som betjener ejendommen Skærbæk Ringvej 44, skal bevares. Rydning af hegn må kun forekomme hvor det er nødvendigt ved stitilslutninger og sikring af oversigtsforhold. Hegnet er markeret på kortbilag 3 - Eksisterende forhold, 4.1 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse og 4.2 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

2. Ønsket om mulighed for mere fleksibel terrænregulering foreslås efterkommet og følgende rettelse foreslås:

I redegørelsen

Terrænregulering

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.

Inden for lokalplanområdet forekommer enkelte fugtige lavninger, som er vist på kortbilag 3 - Eksisterende forhold. Hvis det, af hensyn til klimasikring af husene inden for disse lavninger vurderes nødvendigt, at terrænregulere mere end +/- 0,5 m, kan der ansøges om dette i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Ændres til:

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,6 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.

Inden for lokalplanområdet forekommer enkelte fugtige og lavtliggende områder, som er vist på kortbilag 3 - Eksisterende forhold. Hvis det, af hensyn til klimasikring af husene inden for disse lavninger vurderes nødvendigt, at terrænregulere mere end +/- 0,6 m, kan der ansøges om dette i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

I bestemmelserne:

§ 10.1 Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget herfra er klimasikring af boliger inden for de på kortbilag 3 – Eksisterende forhold, viste fugtige lavninger. Dog kræves særskilt ansøgning herom.

Ændres til:

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,6 m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget herfra er klimasikring af boliger inden for de på kortbilag 3 – Eksisterende forhold, viste fugtige og lavtliggende områder. Dog kræves særskilt ansøgning herom.

Kortbilag 3 – Eksisterende forhold:

Tilrettes og medtager et lavtliggende område i lokalplanområdets sydvestlige del.

3. Rettelse af formulering vedr. udformning af bebyggelsen:

§7.3 .

Ved anvendelse til tæt-lav må boligerne sammenbygges i naboskel indenfor lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelthuse. Ved rækkehusbebyggelse skal der ske mindst én forskydning á min. 1,0 m i facadelinjen, når der bygges mere end fire boliger sammen. Boliger og private opholdsarealer skal vinkles og orienteres så der opnås god soleksponering og interessante uderum at færdes i.

Ændres til:

Ved anvendelse til tæt-lav må boligerne sammenbygges i naboskel indenfor lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelthuse. Ved rækkehusbebyggelse skal der ske mindst én forskydning á min. 1,0 m i facadelinjen, eller forskydning mellem hver af de enkelte boliger på min. 40 cm, når der bygges mere end fire boliger sammen. Boliger og private opholdsarealer skal vinkles og orienteres så der opnås god soleksponering og interessante uderum at færdes i.

Indsigelser og bemærkninger i relation til støj fra menneskelig aktivitet og trafik giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen, idet det vurderes at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

Indstillinger

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

at lokalplan 366 vedtages endeligt med de beskrevne ændringer, idet administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Anbefales.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Lars Ejby Pedersen

Beslutning i Økonomiudvalget den 25-11-2019

Anbefales.

Beslutning i Byrådet den 02-12-2019

Godkendt.

Bilag

LP 366 - til dagsorden

Notat - indkomne bemærkninger

Hvidbog - LP 366

Punkt 78: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 291 til opførelse af 141 boliger

19/3862

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Der søges om dispensation til opførelse af 141 boliger, mindre overskridelser af byggefelter, antal p-pladser, anlæggelse af 1 forbindelsesvej med parkering langs det østlige skel og ændring beplantning langs østligt skel. Ifølge Lokalplan 291, som er gældende for området, må der opføres 90 boliger.

Teknik & Miljø finder, at der er grundlag for at meddele dispensation.

Sagsbeskrivelse:

Arkitekt firmaet Luplau og Poulsen har søgt om tilladelse til opførelse af 141 boliger på ejendommen beliggende Mosegårdsvej 5.

Bebyggelsen varierer fra 2 til 4 etager og organiseret i 3 områder med hver sin identitet.

Nord for Mosegårdsvej og øst for Jomfruskoven placeres 3 punkthuse i 4 etager med delevenlige boliger på ca. 60 m².

På den åbne grønning i midten af området placeres 5 større punkthuse i 4 etager med boliger i varierende størrelser fra ca. 74 - 93 m². Disse orienterer sig ud mod det store grønne fællesareal med legeplads, træer, dam og plads til aktivitet og ophold.

I den sydlige del af området placeres 16 rækkehuse på 108 m². Boligerne orienterer sig forskelligt på grunden, men har alle deres primære udeophold mod syd og vest.

Der er i alt tale om i alt 141 boliger.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan 291 som bl.a. fastsætter følgende bestemmelser som ansøger søger dispensation fra:

Nuværende lokalplan siger: § 5.2. Der anlægges to boligveje med tre vendepladser.

Ansøger ønsker at der udover de lokalplanen udlagte veje, at anlægge en forbindelsesvej med parkering langs det østlige skel for, at undgå parkering langs Mosegårdsvej og sikre et bedre flow i området.

Nuværende lokalplan siger: § 5.6. I lokalplanområdet skal der etableres mindst 1½ parkeringspladser pr. bolig.

Parkeringsarealer etableres i tilknytning til boligvejene og i tilknytning til lokalplanens nordlige afgrænsning langs Mosegårdsvej, i princippet som vist på kortbilag 1.

Ansøger ønsker dispensation til kun at etablere 1 parkeringsplads pr. bolig, til de 3 punkthuse som er beliggende nord for Mosegårdsvej. Disse punkthuse indeholder delevenlige kollegieboliger og da disse mindre boliger på ca. 58 m² erfaringsmæssigt har et mindre behov for parkeringspladser ansøges om kun at etablere 1 parkeringsplads pr. bolig.

Nuværende lokalplan siger: § 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for lokalplanområdet som helhed. Der kan maksimum etableres 90 boliger.

Ansøger ønsker at opfører 141 boliger, med baggrund i et ønske om en variation af boligstørrelser, for at tilgodese et bredt udsnit af befolkningen. Lokalplanens bebyggelsesprocent overskrides ikke.

Nuværende lokalplan siger: § 7.2. Nye bygninger skal placeres indenfor byggefelterne A og B som vist på kortbilag 1.

Etageboligbebyggelsen opføres som forskudte kædehuse, hvor der sikres passage mellem husene med jævne mellemrum. Ansøger ønsker at fastholde lokalplanens princip om forskudte og vinklede bygninger, hvorfor der kommer mindre overskridelser af de organiske formede byggefelter. Princippet om forskudte huse, hvor der sikres passage mellem husene med jævne mellemrum fastholdes.

Nuværende lokalplan siger: §9.4. Der fremsendes plan for skærmende og sammenhængende beplantning i lokalplanens østlige skel til Byrådets godkendelse, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 2.

Naboskel er i dag markeret, som en tæt bølgeplantning der står flot såvel sommer som vinter og samtidigt skærmer for billygter. Derudover står der forskellige typer træer på nabogrunden mod skel – Birketræer, rødtjørn mm. Ansøgers intention er at fastholde bølgepur i naboskel, og plante en træække i et bælte langs skel i sammenhæng med parkeringen. Der kan i bilag beplantning ses billede og tegning fremsendt omkring afskærmning.

I henhold til § 19 i planloven kan kommunen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, byplanvedtægt mv., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette kan dog først ske, efter at der har været foretaget naboorientering.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at da bebyggelsesprocent overholdes, principperne i forhold til placering og variation i lokalplan fastholdes og områdets placering er i umiddelbar nærhed af flere større uddannelsesinstitutioner, at der kan være grundlag for at meddele en dispensation som ansøgt.

Teknik & Miljø vurderer yderligere, med baggrund i at der dispenseres til vej og parkering i mod det østlige skel, at der bør stilles vilkår om at sikre den eksisterende hæk og give mulighed for at ny beplantning kan vokse.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at ansøgning om dispensation sendes i naboorientering.
2. at administrationen bemyndiges til at meddele dispensation hvis der ikke indkommer væsentlige bemærkninger i naboorienteringen.
3. at der i dispensationen stilles vilkår om, at der under hele byggefasen etableres en afskærmning i en afstand på 3m fra midten af hæk (mod øst) som efterfølgende tilplantes med magnolietræer.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Situationsplan mosegårdsvej 5.pdf

Opgørelse over bolig antal og størrelser.pdf

Fredericia-beplantningsbælte mod østligt skel.pdf

Projektbeskrivelse Skovhaven- Fredericia.pdf

Lokalplan kortbilag 2.pdf

Punkt 79: Fredericia for Verdensmålene

19/3014

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Alle fagudvalg behandlede i september et udkast til kommunens nye strategi for bæredygtig udvikling med FN's 17 Verdensmål som overlægges. "Fredericia for Verdensmålene" foreligger nu - efter den offentlige høring i oktober - til fornyet behandling.

Alle fagudvalg får den tilsendt forud for møderne og skal drøfte den med henblik på endelig vedtagelse i Byrådet.

Sagsbeskrivelse:

Byrådet satte den 29. april gang i processen med at udarbejde kommunens nye strategi for bæredygtig udvikling med FN's 17 Verdensmål som overlægges. På møder i september fik alle udvalg mulighed for at kommentere det første udkast til "Fredericia for Verdensmålene" forud for den offentlige høring.

Den offentlige høring har været afholdt fra den 3. oktober til den 24. oktober. Arbejdsgruppen har indarbejdet relevante kommentarer og bemærkninger fra de politiske udvalg samt den offentlige høring, og der foreligger nu en version af "Fredericia for Verdensmålene" til endelig vedtagelse.

Alle fagudvalg får denne version til udvalgsmøderne i november med henblik på at sende videre til vedtagelse i Byrådet den 2. december. Det har været nødvendigt af hensyn til perioden for den offentlig høring, at eftersende bilaget til udvalgene forud for møderne, og det er dermed ikke vedlagt som bilag til sagen. Derudover får fagudvalgene en version af "Fredericia for Verdensmålene", der ikke er grafisk layoutet. Den layoutede version ligges på forud for Økonomiudvalgsrådet, således at det foreligger for såvel Økonomiudvalget og Byrådet på møderne.

Der vedlægges samtidig en liste, således at udvalgene kan se alle de ændringer, der er foretaget siden første udkast samt en oversigt over indkomne høringssvar. Økonomiudvalget og Byrådet får ligeledes et katalog med alle indkomne ideer og input, der er indkommet i forbindelse med udarbejdelsen af "Fredericia for Verdensmålene".

Nedenfor er der et overblik over temaerne i "Fredericia for Verdensmålene":

- Forord
- Introduktion?
- Vandet omkring os
- Læring, handlekraft og Fællesskaber
- Lige muligheder for et sundt og godt liv?
- Bæredygtig by og lokalsamfund?
- Livet i naturen
- Bæredygtig vækst og erhvervsudvikling?
- Bæredygtig forsyning og ansvarligt forbrug?
- Kommunen som bæredygtig koncern?

Planlovens § 33a

Ifølge planlovens § 33a skal kommunalbestyrelser inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en redegørelse for deres strategi for kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling i det 21. århundrede med oplysninger om, hvordan der skal arbejdes helhedsorienteret, tværfagligt og langsigtet, og hvordan befolkningen, virksomheder, organisationer og foreninger vil blive inddraget i arbejdet (lokal Agenda 21).

"Fredericia for Verdensmålene" udgør kommunens strategi for bæredygtig udvikling i henhold til Planlovens §33a gældende for perioden 2020 til 2023. Med vedtagelsen af "Fredericia for Verdensmålene" godkender Byrådet samtidig Fredericia Kommunes strategi for kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling i det 21. århundrede.

Ansøgning til WHO Healthy City Network

Fredericia Kommune har siden starten af 2018 været en del af WHO's netværk af Healthy Cities. Kommunen skal nu ansøge om deltagelse i næste fase, fase VII 2019-2024. Igennem medlemskabet forpligter kommunen sig til at arbejde med WHO's strategiske fokusområder: "People, Places, Participation, Prosperity, Peace & Planet". Arbejdet med WHO's strategiske fokusområder går på tværs af kommunen og er i tråd med FN's verdensmål. Derfor har ansøgningsarbejdet til

næste fase af Healthy Cities været koblet sammen med udarbejdelsen af ”Fredericia for Verdensmålene” og ansøgningen tager udgangspunkt i de førnævnte temaer.

Med vedtagelsen af ”Fredericia for Verdensmålene” godkender Byrådet samtidig Fredericia Kommunes ansøgning til fase VII 2019-2024 af WHO's netværk af Healthy Cities.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Det vurderes, at ”Fredericia for Verdensmålene” samler arbejdet med bæredygtig udvikling på tværs af alle fagudvalgsområder og omfatter alle aspekter af bæredygtighed - både grønne, sociale og økonomiske forhold.

Det vurderes, at ”Fredericia for Verdensmålene” lever op til Planlovens §33a i forhold til redegøre for Fredericia Kommunes bidrag til en bæredygtig udvikling i det 21. århundrede. Samtidig vurderes det, ”Fredericia for Verdensmålene” bredt dækker de fokusområder, som man som medlem af WHO's netværk af Healthy Cities forpligter sig til at arbejde med, og dermed danne det rette grundlag for ansøgningen til fornyet medlemskab.

Indstillinger

Det indstilles, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet, at ”Fredericia for Verdensmålene” vedtages endeligt.

Beslutning i Uddannelsesudvalget den 05-11-2019

Anbefales.

Beslutning i Social- og Beskæftigelsesudvalget den 04-11-2019

Social- og Beskæftigelsesudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at godkende ”Fredericia for Verdensmålene”.

Fraværende:

Turan Savas

Beslutning i Senior- og Handicapudvalget den 04-11-2019

Anbefales.

Fraværende:

Bente Ankersen

Beslutning i Sundhedsudvalget den 04-11-2019

Godkendt.

Beslutning i Børne- og Skoleudvalget den 06-11-2019

Godkendt.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 06-11-2019

Anbefales idet udvalget ønsker, at alle udvalg får udarbejdet en årlig opfølgning til byrådet.

Fraværende:

Turan Savas

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Anbefales.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Lars Ejby Pedersen

Beslutning i Kultur- og Idrætsudvalget den 07-11-2019

Anbefales.

Fraværende:

Anette Hyre-Jensen

Beslutning i Økonomiudvalget den 25-11-2019

Anbefales.

Beslutning i Byrådet den 02-12-2019

Godkendt.

Bilag

Fredericia for Verdensmålene version til godkendelse .pdf

Ændringer foretaget i Fredericia for Verdensmålene siden udvalgmøder i september.pdf

Katalog med ideer og input fra strategiprocessen.pdf

Høringssvar til Fredericia for Verdensmålene oktober 2019 .pdf

Punkt 80: Orientering: Områdefornyelse i Øgadekvarteret

16/69

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

I marts 2017 vedtog Byrådet programmet for områdefornyelsen i Øgadekvarteret. I april gav Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen tilsagn til projektet. Områdefornyelsen skal være gennemført inden marts 2022. Den statslig refusionen skal være udbetalt og det endelige, reviderede regnskab skal fremsendes til styrelsen senest til september 2022. Ultimo oktober 2019 er alle områdefornyelsens forskønnelsesprojekter færdige. Forsøgsprojektet ”Veteraner som ressource i fællesskabet” er afsluttet med udgangen af september 2019. Pr. oktober 2019 er ca. 20 bygninger renoveret med enten byfornyelsesmidler eller bevaringsfondsmidler eller en kombination af begge.

Sagsbeskrivelse:

Områdefornyelsen ”Forskønnelse af Øgadekvarteret”

Områdefornyelsens forskønnelsesprojekter af de grønne og de offentlige rum er færdige i efteråret 2019. Pr. oktober 2019 er status på projekterne:

- a. OASEN/lommeparken og pumptracken er anlagt i hhv. 2017 og 2018. Kommunen og beboerne har varetaget driften frem til sommeren 2019. Frem til områdefornyelsens ophør varetages driften af FGU Trekanten, der integrerer opgaven i undervisningen med vægt på læring, plante- og redskabsfærdigheder, socialt samvær og fysisk aktivitet. Arealet er privat ejet, hvorfor projekterne er midlertidige. Kommunen kan bruge grunden frem til områdefornyelsens ophør, alternativt kan ”aktiviteterne rulles af” tidlige, hvis aktiviteterne ønskes stoppet.

Programmets målsætning om etablering er opnået.

Succeskriterier om samskabelse med beboerne og øvrige lokale aktører om planlægning, anlæg og drift er opnået med undtagelse af driften fra 2019 og frem.

- b. Depotgårdens forareal er forskønnet og taget i brug medio august. Projektet omfatter rydning i eksisterende beplantning og etablering af ny og synlig kant med nye kastanjetræer, bunddække, markante bil-stoppere i form af STORE granitsten, et mindre aktivitetsareal med redskaber samt ny belysning i hele kanten. Driften varetages fremover af Depotgården i samråd med Vej & Park.

Programmets målsætning om forskønnelse af arealet og samlokalisering af p-areal og aktivitetsareal for mindre børn og Depotgårdens brugere er opnået.

Succeskriterier om inddragelse af de lokale aktører og Depotgården i planlægning, anlæg og drift er opnået.

- c. Forskønnelse af gader og veje, her forstået som Falstersgade samt en del af Kongensstræde og Bjerregade tages i brug med udgangen af oktober 2019. Forskønnelsen omfatter etablering af 5 affaldsøer med i alt 11 nedgravede affaldsbeholdere; ensretning af de 3 gader; etablering af p-zoner i de 3 gader; opsætning af 6 plantekummer på udvalgte gadehjørner; etablering af 10 opholdszoner hver med bæk og plantekumme samt begrønning af 4 lygtepæle som forsøgsvis alternativ til gadetræer/grønt element i gaden.

Sideløbende med anlægsarbejdet indføres nyt opkrævningssystem i Affald & Genbrug. Der er etableret ny belysning (udskiftning af master og armatur) i de berørte gader. Udskudt fra 2019 lægges der i 2020 nyt slidlag med tilhørende ny opstribning af p-båse i gaderne.

Programmets målsætning om et identitetsskabende vejprofil; bilparkering på fortovene erstattes med p-zone; væk med uskøn og lugtende affald flydende i gaderne samt etablering af grønne tiltag er nået. Et antal beboere har meldt sig som deltagere i driften af det grønne.

Succeskriteriet om inddragelse af beboerne i processen og i driften er opnået. I hvilket omfang gaderne bliver brugt til ophold og dermed medvirker til mere aktivitet og fællesskab vil vise sig i fremtiden, men som udgangspunkt er succeskriterierne nået.

- d. Bygningsfornyelse

Områdefornyelsens formål er at give Øgadekvarteret et samlet løft af både boliger, bygninger og offentlige rum. Bl.a. derfor giver områdefornyelsen kommunen mulighed for at få en ekstraordinær stor andel af statens byfornyelsesramme. Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens tilsagn til byfornyelsesprojektet indebar adgang til 7 mio. kr. i statslig refusion. I det kommunale budget var der afsat midler til byfornyelse, så der i alt kunne gives 14 mio. kr. i støtte i Øgadekvarteret – 7 mio. fra kommunen og 7 mio. fra staten.

I november 2017 godkendte By- og Planudvalget en strategi for byfornyelse i Øgadekvarteret. Strategien var at løfte boligstandard og prioritere udlejningsboliger med de dårligste boliger og bygninger med flest utidssvarende forhold først.

Det blev i den forbindelse besluttet, at der fra ultimo 2017 kunne gives 60 % i støtte til projekter, der indebar både ind- og udvendig renovering, og i første omgang kun lejeboliger. Fra primo 2019 kunne endvidere gives 40 % i støtte til projekter, der kun indebar udvendig renovering, herunder også ejer- og andelsboliger.

Fra 2017 til aug. 2019 har 9 af Øgadekvarterets bygninger fået tildelt støtte eller tilsagn på støtte:

- 6 afsluttede sager, dvs. støtten er udbetalt
- 3 sager har fået tilsagn og der pågår renovering, dvs. støtten er ikke udbetalt
- 2 søger om støtte til september (Kongensgade 103 og Kongensstræde 52)
- 9 bygninger er renoveret på tag og facade, vinduer og døre mm.
- 12 boliger er renoveret
- 3 nye boliger er etableret, i tagrum som erstatning for klubværelser
- 4 klubværelser er nedlagt
- 6 private ejerboliger har fået tilskud til vinduer og døre
- 2 ejerforeninger har fået støtte til facader, vinduer og døre
- 2 udlejningsejendomme får støtte til toiletter, køkkener, altaner, facader og tag – se medsendte oversigt
- 6 har været på forhåndsdialog ("Boblere" - Har fået positiv tilkendegivelse af Fredericia Kommune), men de har endnu ikke søgt om støtte. 2 af disse sager omhandler ejendomshandel, hvor køber kalkulerer med muligheden for støtte.

For at vække bygningsejernes interesse for bygnings- og boligforbedring støttede kommunen 2015/2016 tre sager: Bjerregade 54 (renovering af bygning, ombygning af 10 tagværelser til 5 moderne boliger), Falstersgade 4 (renov. af bygning og forbedring af 4-6 boliger) og Oldenborggade 6 / Vendersgade 54 (renov. af bygning og forbedring af 7 boliger heraf 2 nye).

Samlet skema over økonomien i bygningsfornyelsessagerne fra 2017 til sept. -19:

År	Adresse	Totalt støttebeløb - tilsagn	Kommunal andel af støtte	Forventet udbetaling 2019	Forventet udbetaling 2020
2017	Dalegade 91A	47.000	23.500	47.000	
2017-18	Dronnin.g. 104	248.000	121.774	243.548	
2017	Falstersgade 3	26.000	13.000	26.000	
2017	Falstersgade 8	20.000	10.000	20.000	
2017	Falstersgade 10	28.000	14.000	28.000	
2019	Bajonetten 12	4.468.000	2.234.000	0	4.468.000
2019	Fynsgade 57	38.000	14.500	29.000	
2019	Kgs.stræde 52	552.000	276.000	552.000	
2019	Sjællandsgade 52	600.000	300.000	600.000	
Sum total		6.027.000	2.966.774	1.545.548	4.468.000

Som det fremgår, er der blevet givet i alt 6.027.000 i støtte ud af de oprindelige 14.000.000 – dvs. at 43% af det samlede beløb er blevet brugt.

Forsøgsprojekt – ”Veteraner som ressource i fællesskabet”

Forsøgsprojektet ”Veteraner som ressource i fællesskabet” er afsluttet med ophør af brobyggerens ansættelse ultimo september 2019. I forhold til succeskriterierne er projektets resultater følgende:

a. Delmål 1: Veteraner og voksne pårørende skal få merværdi

Ca. 50 veteraner og deres pårørende skulle være vist rundt på Depotgården, og der skulle være etableret et formaliseret netværk til byens øvrige veteransamarbejdspartnere.

Der har været ca. 12-13 rundvisninger med 1-2 personer, og der er etableret en uformel kontakt til div. veteranorganisationer. Efter projektets afslutning er Depotgården præsenteret for veteran-koordinatoren, som kan have den in mente i andre veteransammenhænge. Programmets evalueringsmål er delvist nået.

b. Delmål 2: Depotgården skal få merværdi

Depotgården skulle få 10 nye medlemmer, og 5 veteraner/pårørende skulle have meldt sig som frivillig i huset.

Der er kommet 11 nye veteranmedlemmer på Depotgården, og 1 har meldt sig som frivillig. Programmets evalueringsmål er på vej til at nås.

c. Delmål 3: Øgadekvarteret skal få merværdi

Ca. 100 beboere i Øgadekvarteret/byen skulle have fået ny viden om veteraner, og 2-3 veteraner skulle være var interesseret i at indgå i have/driftsgruppen.

Ca. 120 personer har deltaget i veterancaféaftenerne. Ingen veteraner har endnu meldt sig i have/driftsgruppen. Programmets evalueringsmål er delvis nået.

Kuben Management har udarbejdet en evaluering og opsamling på erfaringerne fra forsøgsprojektet. I evalueringen vurderes projektet at have skabt værdi på alle 3 parametre. Rapporten er vedlagt som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Områdefornyelsen bliver færdig i skrivende stund. Alle projekter holder sig inden for de budgetsatte beløb, undtaget gadeforskønnelsen, der blev tildelt en merbevilling.

De sidste fakturaer på gadeforskønnelsesprojektet er ikke modtaget endnu, hvorfor det endelige regnskab endnu ikke kendes.

Der kan i alt hjemtages 1 mio. kr. i refusion. Der er p.t. hjemtaget 122.236. Den resterende del af statsrefusionen – på ca. 880.000 kr. – hjemtages forventeligt i november 2019.

Veteranforsøgsprojektet er afsluttet. Der er hjemtaget 743.987 kr. Den resterende statsrefusion – ca. 255.000 kr. - hjemtages, når de sidste udgifter er afholdt, og regnskabet er færdigt - forventeligt i november 2019.

Mht. bygningsfornyelsen er ca. 6 ud af de oprindelige 14 mio. brugt.

Vurdering

Områdefornyelsens anlægsprojekter er gennemført som anvist i programmet. Succeskriterierne er opfyldt med undtagelse af driften af Oasen, som varetages med kvalitativt og socialt indhold af FGU Trekanten i stedet for kvarterets beboere.

Veteranprojektet er gennemført stort set som planlagt. Ikke alle evalueringsmålene er nået, men de er måske undervejs. I 2019 har 9 ud af i alt 11 veteraner meldt sig ind i Depotgården. Det tyder måske på, at projektet har krævet en længere opstartsfasen end forventet, og at resultaterne først begynder at vise sig i 2019 og frem.

I forhold til bygningsfornyelsen er der opnået forbedringer i et antal både bygninger og boliger. Mere ville kunne opnås, hvis de resterende 8 mio. af det oprindelige budget kunne blive brugt. Administrationen gør opmærksom på, at øremærkning af projekterne skal ske inden udgangen af 2020.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Taget til efterretning.

Fraværende:

Ole Steen Hansen
Lars Ejby Pedersen

Beslutning i Økonomiudvalget den 25-11-2019

Taget til efterretning.

Beslutning i Byrådet den 02-12-2019

Taget til efterretning.

Bilag

Evalueringsrapport

Punkt 81: Kongensgade 103 Byfornyelse

19/6679

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Ejendommen beliggende på hjørnet Kongensgade 103 / Falstergade indeholder i dag 6 lejligheder, 1 er renoveret og de 5 øvrige er i dårlig stand. Ligeledes rummer ejendommen et u-udlejet klublemål på tagetagen.

Ejeren ansøger om byfornyelsesstøtte fra puljen "Bygningsfornyelse under Områdefornyelse" til renovering af hele ejendommen, både ud- og indvendigt.

Sagsbeskrivelse:

Eksisterende forhold:

Ejendommen Kongensgade 103 er typisk beboelsesejendom i Øgadekvarteret. Ejendommen er opført i 1916, tegnet af Fredericias historiske byarkitekt Bodulf Billund, og har bevaringsværdien 4.

I dag rummer bygningen seks boliger med depoter og vaskerum i kælder.

De fem af boligerne rummer i dag små og utidssvarende toiletter og køkkener. Boligen på stuen tv. er renoveret med nyt køkken og bad/toilet.

Husets oprindelige bagtrappe er stadig i brug.

Huset har ikke altaner, og beboernes udendørs opholdsarealer er i gården.

I det øverste af mansardtagets tagrum er der indrettet 1 u-udlejet klubværelse.

Fremtidige forhold:

I ny-indretningen nedlægges bagtrappen og arealet inddrages i boligarealernes køkken og toilet/bad-rum.

Tagrummet i mansardtagets øverste del indrettes med en stor lejlighed på 4 værelser og eget bad og toilet.

Dvs. fremadrettet vil huset komme til, at rumme 7 reelle boliger, mod 6 i dag.

Alle boligerne tilgodeses med store altaner nogle i slippet mellem huset og dets nabohus på Falstergade og andre i gårdrummet. Dvs. der monteres ikke altaner på gadefacader. Den nye øverste taglejlighed tilgodeses ligeledes med en vestvendt tagterrasse skjult i tagfladen mod Kongensgade.

Alle lejlighederne får herved gode lysforhold med gennemlyste rum og bliver indrettet med eget køkken og eget badeværelse.

Samtidig med etableringen af lejligheder bliver bygningens facader restaureret iht. oprindelige materiale og farvevalg.

Mansardtaget nylægges med gl. dansk vingetegl

Hele projektets forventede renoveringsudgifter er på ca. 8,3 mio. kr.

Tidligere beslutninger:

Ingen

Økonomiske konsekvenser

SAG / ÅR Beløb i mio. kr.	TB 2019	TB 2020	TB 2021	TB 2022	TB 2023	Anlægs- bevilling	Fri- givelse
Kongensgade 103 Udgift (XA-50305-3)		5,10				5,10	5,10
Kongensgade 103 Indtægt (XA-50305-4)		-2,55				-2,55	-2,55
Byfornyelse Pulje - udgift (XA-50044-2)		-5,10					
Byfornyelse Pulje - indtægt (XA-50044-2)		2,55					

I
alt
- = kasseindlæg
+ = kasseudlæg

0,00

Vurdering

Da projektet både rummer indvendige og udvendige forbedringer kan det, Ifølge de kriterier, der er besluttet for byfornyelsesstøtte i Øgadekvarteret, og i dette tilfælde Kongensgade 103, opnås 60 % i støtte til hele projektet. Teknik & Miljø vurderer, at der bør gives denne støtte, da ejendommens boliger er utidssvarende, idet hverken klubværelser eller lejligheder lever op til nutidens standarder, og for at ejerne har mulighed for at realisere projektet. Bemærk at tilsagnet gives 2019 og udbetaling først kan ske 2020.

Renoveringsomkostninger: Dato 22.08.2019

Totale ombygningsudgifter: 8.293.198,-

60 % i støtte (afrundet): 4.975.919,- afrundet til 4.976.000,-

Bidrag til Byggeskadefonden, 1,5 %: 124.399,- afrundet til 124.000,-

Byf. støtte inkl. byggeskadefonden: 5.100.317,- afrundet til 5.100.000,-

Ejendommen vil være omfattet af Byggeskadefondens dækningsområde. Bidrag på 1,5 % af de totale ombygningsudgifter på 8.293.198,- kr. udgør 124.399,- kr. til Byggeskadefonden.

Indstillinger

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

1. at der træffes byfornyelsesbeslutning for Kongensgade 103
2. at budgettet tilrettes med de under "Økonomiske konsekvenser" anførte ændringer

Beslutning i By- og Planudvalget den 18-09-2019

Udsættes til efter vedtagelsen af budget 2020.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-11-2019

Der gives afslag på byfornyelsesstøtte til projektet, idet der efter vedtagelse af Budget 2020 ikke længere er tilstrækkelige midler.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Foto af Kongensgade 103

Punkt 82: Lukket: Evt. skovrejsning på to kommunale arealer

19/7913

Punkt 83: Lukket: Orientering

19/47