

REFERAT By- og Planudvalget d. 27-09-2021

Mødedato Mandag d. 27. september 2021 kl. 16:00

Mødested Meldahls Rådhus – Byens Tingstue

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Bredstrup Bygade - beslutning om maksimal bygningsmasse.....	4
Vedtagelse af forslag til lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø.....	6
Vedtagelse af forslag til delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By.....	8
Endelig vedtagelse af lokalplan 379 Boliger, Fuglsang Vest, etape 2 og tillæg nr. 20 til kommuneplan.....	10
Endelig vedtagelse af lokalplan 376 - Kanalbyen nord for Oldenborggade (genbehandling).....	12
Endelig vedtagelse af lokalplan 360 Boliger Ekkodalen, Erritsø.....	17
Underskriftsside.....	19

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Godkendt.

Punkt 2: Bredstrup Bygade - beslutning om maksimal bygningsmasse

20/4162

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Under udarbejdelse af lokalplan for ejendommen Bredstrup Bygade 9 er der indkommet bemærkninger fra foroffentlighedsfasen, der afstedkommer større ændringer af bebyggelsesplanen, således der kan bygges et samlet boligareal på op til 1600 m². Ændringerne imødekommer ikke bygherrens oprindelige ønske. Bygherren ønsker, at boligarealet skal være min. 1800 m².

By- og planudvalget skal tage stilling til, om lokalplanen skal give mulighed for op til hhv. 1600 m² eller 1800 m² boligareal.

Sagsbeskrivelse:

By- og Planudvalget traf i november 2017 beslutning om fornyet igangsætning af en lokalplan samt kommuneplantillæg for en ejendom beliggende på Bredstrup Bygade 9. Med beslutningen blev der givet mulighed for at lave en bebyggelsesplan, hvor den firelængede gårdstruktur ikke bevares, men afløses af en friere bebyggelsesstruktur. Det blev ligeledes besluttet, at der i lokalplanens bestemmelser skal lægges særlig vægt på bebyggelsens samspil med landsbymiljøet, herunder begrænset tæthed, samt på sikring af et harmonisk sammenspil med landskabet.

Den østlige del af grunden ligger i kommuneplanramme H.BE.6, som bl.a. tillader anvendelse til boligformål. Den vestlige del af grunden ligger i kommuneplanramme H.L.2, Naturområde i Elbodalen, hvis væsentligste anvendelse er som naturområde med rekreative formål. Området ligger i landzone og skal friholdes for yderligere bebyggelse. Området omkring Elbodalen er udpeget som landskabspark, og selve bebyggelsen Bredstrup Bygade 9 ligger i værdifuldt landskab.

Teknik og Miljø har, på baggrund af udvalgets beslutning om fornyet igangsætning, igennem en årrække været i dialog med udvikler omkring udarbejdelsen af en bebyggelsesplan. Udvikler har ønsket mulighed for opførelse af minimum 20 boliger, hvilket resulterede i en meget tæt bebyggelsesplan med boliger i to etager meget tæt på skel.

Oplæg til bebyggelsesplan blev sendt i høring hos naboer og beboerforening i forbindelse med foroffentlighedsfasen for kommuneplantillægget. I den forbindelse modtog forvaltningen tilbagemeldinger fra flere naboer og fra beboerforeningen. Generelt blev der udtrykt utilfredshed med bebyggelsens tæthed, højde og placering tæt på skel. Bilag 1 viser bygherres oprindelige bebyggelsesplan, samt den kritik der er rejst efter offentlighedsfasen.

På By- og Planudvalgets møde d. 21. april 2021 blev bebyggelsesplanen og de indkomne bemærkninger drøftet, og forvaltningen fik til opgave at arbejde videre med et oplæg til udvikler, som foreskrev en minimumsafstand til skel på 5 m og maksimalt 1 etage på boliger mod det nordlige skel af hensyn til indbliksgener og tilpasning til landskabet og erosionsdalen. Forvaltningen vurderede, at projektændringen ville reducere bebyggelsen til 16 boliger og en boligmasse på ca. 1600 m². Bilag 2 viser principperne for de aftalte ændringer. Oplægget blev præsenteret for bygherre, som efterfølgende har efterspurgt mulighed for at øge boligmassen til min. 1800 m² med henblik på at opføre 18 boliger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at der i alle tre oplæg er tale om en meget tæt bebyggelse i forhold til grundens størrelse, udformning og beliggenhed.

Området omkring Elbodalen er udpeget som landskabspark, og selve bebyggelsen Bredstrup Bygade 9 ligger i værdifuldt landskab. Bebyggelsens harmoniske sammenspil med landskabet og landsbymiljøet er her særlig vigtigt og bør derfor prioriteres i projektet.

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at bebyggelsen vil opleves væsentlig mere massiv ved 1800 m² end ved 1600 m², især oplevet fra Bredstrup Bygade. Dette skyldes en kombination af, at vejen er meget smal, og at bebyggelsen ligger relativt tæt på vejen (5 m fra kørebane kant). Bebyggelsens tæthed bevirker desuden, at tilkørselsforholdene til de enkelte boliger kan blive en udfordring, at det bliver vanskeligt at indpasse mindre bygninger til udhusformål, såsom redskabsskure og

carporte, og at de private opholdsarealer ved flere boliger bliver af ringe kvalitet i forhold til bl.a. solorientering, skygge og indbliksgener fra modstående bygning og placering meget tæt på Bredstrup Bygade.

I alle oplæg er der desuden en udfordring i forhold til, at befæstelsesgraden, som er 25 for dette område, overstiges markant. Dette betyder, at store mængder overfladevand skal kunne tilbageholdes på egen grund. I de foreliggende oplæg er der ikke afsat areal til bassin.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget, at:

1. Udvalget tager stilling til om lokalplanen skal give mulighed for op til 1600 m² eller op til 1800 m² boligareal.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Et flertal i udvalget bestående af Socialdemokratiet besluttede, at der skal gives mulighed for op til 1600 m² boligareal. Et mindretal bestående af Venstre og Ny Borgerlige ønskede 1800 m².

Bilag

Bilag 1 - oprindeligt projekt

Bilag 2 - princip for ændring

Punkt 3: Vedtagelse af forslag til lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø

20/5818

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Vækst, Teknik og Klima har udarbejdet et forslag til Lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø, med det formål, at muliggøre opførelse af tæt-lav eller alternativt åben-lav boligbebyggelse i max. 1 etage. Ud over at give mulighed for boligbebyggelse, skal lokalplanen sikre, at der fastlægges den overordnede placering og omfang af den kommende bebyggelse, samt sikre nødvendig vejadgang, parkeringsareal og fælles opholdsarealer. Udnyttes lokalplanen til tæt-lav boligbebyggelse, skal der bygges inden for fastlagte byggefeltet.

Sagsbeskrivelse:

Vækst, Teknik og Klima har på baggrund af en henvendelse fra en privat udvikler udarbejdet forslag til Lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø. By- og planudvalget igangsatte lokalplanarbejdet den 28. april 2021.

Lokalplanområdet er beliggende i Erritsø bycentrum og afgrænses af Erritsø Bygade mod nord, Krogsagervej mod øst, parcelhuse i ét til halvanden plan mod syd og rækkehuse i ét plan mod vest. Ejendommen er således omgivet af boliger af varierede typer, størrelser og højder. Lokalplanområdet omfatter alene ejendommen Krogsagervej 2.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen vil have til formål at muliggøre, at området udvikles til nye attraktive boliger i Erritsø. Lokalplanen fastlægger den overordnede placering og omfang af den kommende bebyggelse, samt vejadgang, parkering og grønne opholdsarealer. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 8 boliger i form af rækkehuse (tæt-lav boligbebyggelse) i én etage eller 4 boliger i form af parcelhuse, også i én etage.

Hvis lokalplanen udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse disponeres området således, at bebyggelsen placeres inden for byggefeltet langs områdets vestlige og nordlige afgrænsning. Områdets sydøstlige del udlægges til fælles parkeringsareal. Det centrale område mellem byggefeltet og parkeringsarealet skal anvendes til fælles opholdsarealer. Ved de enkelte boligenheder skal der etableres private haver. Mindre bygninger til udhusformål, f.eks. cykelskure, opbevaringsskure og lign., kan etableres udenfor byggefeltet og f.eks. placeres så bygningerne er med til at skærme opholdsarealerne fra parkeringsarealerne.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Krogsagervej, hvor grunden også har en eksisterende indkørsel. Den eksisterende bolig inden for området er registreret med en bevaringsværdi på 4.

Forhold til Kommuneplan 2017 – 2029

Lokalplanforslaget ligger i rammeområde E.C.1B - Bydelscenter, Erritsø Butikstorv og Erritsø Bygade, og er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune.

Støjredegørelse

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget blevet foretaget en støjredegørelse som viser, at mindre dele af området kan være påvirket af støj over gældende grænseværdier fra trafikken på Erritsø Bygade. For at imødekomme denne udfordring indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om, at der skal etableres støjvægge, der hvor beregninger sandsynliggør, at opholdsarealer eller adgangsgivende stier påvirkes af støj fra vejen. Støjvæggene skal desuden beplantes og må maksimalt være 1,8 m høje, så de syner af mindst muligt i området.

Miljøvurdering

Det er ved en miljøscreening af planen vurderet, at planens påvirkning af miljøet ikke har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været sendt i høring hos berørte myndigheder og offentliggøres sammen med planforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at der med lokalplan 369 skabes det nødvendige plangrundlag, som sikrer områdets fremtidige anvendelse som boligområde. Hvor lokalplanen sikrer, at boligerne får tilstrækkelige udearealer til fælles

ophold, tilstrækkeligt antal parkeringspladser mv., samt at regnvandshåndtering sikres på grunden.

I lokalplanen udlægges byggefelter, som tæt-lav boligbebyggelse bygges indenfor. Vækst, Teknik og Klima vurderer at byggefelterne er med til at sikres passende hensyn til de omkringliggende naboer.

Der er sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen søgt nedrivningstilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning. Nedrivningsansøgningen har været behandlet, og er godkendt.

Vækst, Teknik og Klima vurderer ligeledes, at lokalplan 369 ikke ændrer væsentligt i anvendelsen af området i forhold til gældende planlægning, hvorfor en frist på 4 uger til offentlig høring er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Indstillinger

Direktøren for vækst, teknik og klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. Forslag til Lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø vedtages som forslag,
2. lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger, og
3. Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Anbefales.

Bilag

Lokalplanforslag 369 - Boliger Krogsagervej, Erritsø.pdf

Punkt 4: Vedtagelse af forslag til delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By

21/6229

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Byplanvedtægt 2 for Skærbæk By er fra 1950 og omfatter en del af den ældre del af Skærbæk by. En mindre del omkring Skærbæk Havnegade er i byplanvedtægten fastlagt til et industriområde med mulighed for udvidelse af det nu lukkede skibsværft.

For området ved Skærbæk Havnegade 41 ønskes anvendelse ændret til 2 boliger. Der ønskes en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2, således anvendelsen kan være boliger i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har på baggrund af en henvendelse fra en rådgiver og en privat udvikler udarbejdet forslag til delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By.

Byplanvedtægtens indhold

Byplanvedtægten har fastlagt anvendelsen for området ved Skærbæk Havnegade 41 til industriområde. Området kan anvendes til udvidelse af bådebyggeri og bebyggelse mv. i forbindelse med købmandsvirksomhed.

Området ved Skærbæk Havnegade 41 er i dag omkranset af boligområde og kan ikke anvendes til erhvervsformål som beskrevet i byplanvedtægten. Skibsværftet er i dag nedlagt og området, hvor skibsværftet var lokaliseret, anvendes i dag til boligformål.

Udviklingen i området i forhold til de fysiske forhold bevirker, at plangrundlaget problematisk at administrere efter.

Forhold til Kommuneplan 2017 – 2029

Området, hvor byplanvedtægten ønskes ophævet, ligger i rammeområde S.BE.1 - Boliger og Erhverv, Skærbæk By. Området må anvendes til blandede byfunktioner, boliger, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder, herunder mindre fremstillings- og servicevirksomhed i tilknytning til en butik. Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1-2 jf. kommuneplanens generelle rammer. Området er en del af bymidteområdet i Skærbæk.

Der er en maksimal bebyggelsesprocent på 50, og boliger må maksimalt være 2 etager med en højde for byggeri på op til 8,5 m.

Byplanvedtægtens anvendelse for området til industriområde med mulighed for udvidelse af skibsværft er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Et skibsværft er i miljøklasse 4-7.

Retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen

Ifølge planlovens § 33 er det muligt at aflyse byplanvedtægter/ lokalplaner for arealer i byzone uden vedtagelse af en ny lokalplan. Forløbet følger den samme procedure som ved vedtagelse af almindelige lokalplaner. For det areal, hvor lokalplanen ophæves, gælder herefter kommuneplanens rammer samt kommuneplanens generelle rammer. Desuden vil de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet gælde.

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

Konsekvensen af ikke at ophæve byplanvedtægten

Såfremt byplanvedtægten ikke ophæves, vil dens bestemmelser være gældende for alt byggeri på trods af, at byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Miljøvurdering

Det er ved en miljøscreening af en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By vurderet, at planens påvirkning af miljøet ikke har en karakter og et omfang der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været sendt i høring hos berørte myndigheder og offentliggøres sammen med planforslaget.

Planforslaget er vedlagt sagen som bilag 1.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at Byplanvedtægt 2 for det pågældende område ved Skærbæk Havnegade 41 ikke egner sig til at administrere efter, idet byplanvedtægtens foreskrevne anvendelse til industriområde ikke er foreneligt med omgivelserne.

Det er ikke muligt at dispensere fra byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser. Vækst, Teknik og Klima vurderer derfor, at det vil være hensigtsmæssigt at ophæve en del af Byplanvedtægt 2, således der gives mulighed for boliger.

Det er forvaltningens vurdering, at en ændring af anvendelsen til to boliger i området ikke er lokalplanpligtigt, hvorfor der ikke skal udarbejdes en lokalplan.

Teknik & Miljø vurderer, at der med en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By skabes det nødvendige plangrundlag, som sikrer områdets fremtidige anvendelse til blandede byfunktioner, boliger, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder, herunder mindre fremstillings- og servicevirksomhed i tilknytning til en butik.

Indstillinger

Direktøren for vækst, teknik & klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. Forslag til en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger,
2. Vækst, Teknik & Klima bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelsen af forslaget til en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Anbefales.

Bilag

Forslag delvis ophævelse af BPV 2

Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 379 Boliger, Fuglsang Vest, etape 2 og tillæg nr. 20 til kommuneplan 2017 - 2029

20/7461

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

På byrådets møde d. 28/6 2021 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 379 – Boliger Fuglsang Vest Etape 2 og tillæg nr. 20 til kommuneplan 2017-2029 i offentlig høring i 8 uger. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik & Klima modtaget en enkelt bemærkning fra Miljøstyrelsen, som handler om en nærmere beskrivelse af Bilag 4 arter. Derudover har forvaltningen forslag til tilføjelser ift. fortovsmaterialer og skiltebestemmelser.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål at give mulighed for opførelse af åben-lav, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse i maksimalt 2 etager. Formålet er ligeledes at sikre, at der tages hensyn til områdets landskabelige værdier, og at området udvikles i samspil med naboområdet ved lokalplan 343. Derfor er der bl.a. medtaget bestemmelser om beplantning, bebyggelseshøjder og grønne kiler.

Offentlig høring

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger fra d. 1/7 til d. 26/8 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget en enkelt bemærkning fra Miljøstyrelsen. Bemærkningen er alene rettet mod kommuneplantillæg nr. 20, og omhandler ønske om en nærmere vurdering af hvorledes og i hvilket omfang levestederne for potentielle bilag 4 arter påvirkes af tillægget.

Derudover har Vækst, Teknik og Klima forslag til tilføjelser af bestemmelser for hhv. fortovsmaterialer og skiltning i lokalplanområdet.

Økonomiske konsekvenser

Ønskes planen realiseret som en kommunal udstykning, skal der ske opkøb af jord og etablering af vejadgang i form af rundkørsel. I planforslaget er der lagt op til, at der vælges løsninger og materialer, der ligner første etape af boligområdet (lokalplan 343 – Boliger, Fuglsang Vest).

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at bemærkningen modtaget fra Miljøstyrelsen ikke giver anledning til ændringer, dels fordi kommuneplantillægget ikke i sig selv udlægger nye arealer, men i det væsentligste blot ændrer anvendelse fra erhvervsformål til boligformål, dels fordi vurdering af hvorledes og i hvilket omfang levestederne for potentielle bilag 4 arter påvirkes, er beskrevet i lokalplanen.

Vækst, Teknik og Klima vurderer ligeledes, at det vil være hensigtsmæssigt at indarbejde bestemmelser for fortovsmaterialer, med henblik på at sikre en sammenhæng internt i området og sammenhæng med første etape af Fuglsang Vest, samt skiltning i lokalplanområdet. Derfor foreslås nedenstående:

§5.4

Stamvejen anlægges med en kørebanebredde på 6 m og skal anlægges med fortov i den ene side adskilt fra kørebanen med en min. 2 m bred græsribat.

TILFØJES: Fortov skal udføres som in situ støbt (pladsstøbt) beton i en bredde af 2 m.

TILFØJES: §8.15

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.

TILFØJES: §8.16

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

TILFØJES: §8.17

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lyskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m. Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

TILFØJES: §8.18

Der må ikke opsættes pyloner, løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet. Dog må opsættes mindre skilte med henvisninger til boligafsnit og områdets øvrige funktioner.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. Lokalplan 379 – Boliger, Fuglsang Vest, etape 2 og kommuneplantillæg nr. 20 vedtages endeligt med de anførte ændringer,
2. Vækst, Teknik og Klima bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Anbefales.

Bilag

Bemærkninger fra Miljøstyrelsen til kommuneplantillæg nr. 20 - Fredericia kommune (MST Id nr.: 3423721)

Kommuneplantillæg nr 20_endelig vedtagelse.pdf

Lokalplan 379_endelig vedtagelse.pdf

Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplan 376 - Kanalbyen nord for Oldenborggade (genbehandling)

20/9161

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Dette er en genbehandling af sagen med yderligere oplysninger og ændring omkring byggeriets højde. Sagen blev senest behandlet på By- og Planudvalgets møde d. 25. august 2021 og dagsordenspunktet fra dette møde er vedhæftet som bilag. På byrådets møde d. 17. maj 2021 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 376 – Kanalbyen nord for Oldenborggade og tillæg nr. 21 til kommuneplan 2017-2029 i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 25. maj til den 20. juli 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget enkelte bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om etageantal, bebyggelsesomfang og bebyggelsesprocent, skyggeforhold, mangfoldighed i anvendelse, panoramaudsigt fra voldanlæg, parkering og sigtelinje ad Kongensstræde.

Sagsbeskrivelse:

Baggrunden for lokalplanudarbejdelsen var et volumenstudie af et konkret forsøgsprojekt omhandlende to vinkler på bæredygtigt byggeri, betegnet som "Det effektive byggeri" og "Materialehuse". Den samlede bebyggelse tager udgangspunkt i etablering af etageboliger fordelt på 10 bygningsenheder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter et område nord for Oldenborggade og omfatter del af byggefelt 46 fra Kanalbyens udviklingsplan. Området udgør ca. 4.190 m² og omfatter forlængelse af Kongensstræde mellem Fynsgade og Oldenborggade.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner med bolig, offentligt og privat serviceerhverv i miljøklasse 1-2, kultur, fællesfaciliteter og mindre butikker. Der må samlet maksimalt opføres 6.000 m² bruttoetageareal indenfor lokalplanområdet. Af de 6.000 m² må der maksimalt opføres:

- 1.500 m² bruttoetageareal til erhverv
- 300 m² bruttoetageareal til offentligt og privat service
- 200 m² bruttoetageareal til kultur eller mindre butikker

Lokalplanen inddeler området i tre byggefelter, der sikrer en varieret højde i den samlede bebyggelse, og udlægger areal til opholdsareal på terræn.

- Indenfor byggefelt 1 må opføres 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90.
- Indenfor byggefelt 2 må opføres 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90.
- Indenfor byggefelt 3 må opføres 4-6 etager, dog ikke højere end kote 27.50 DVR90.

For samtlige byggefelter gælder at øverste etage kun kan udnyttes til formål som tagterrasse med adgangsvej, samt teknik.

Kommuneplantillæg nr. 21

Lokalplanområdet er placeret indenfor rammeområde B.BE.2. - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade, som udlægger området til blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1-2, herunder mindre butikker. Lokalplanens afgrænsning udnytter en del af rammeområdets byggefelt 46, der giver mulighed for maksimalt at opføre 19.000 m² bruttoetageareal i op til 5 etager, der fordeles på 14.300 m² bolig, 4.400 m² erhverv, 100 m² kultur, offentlig og privat service, samt 200 m² detailhandel.

Med kommuneplantillægget muliggøres en 6. etage fremfor de 5 etager der er fastlagt i kommuneplan 2017-2029 (se bilag). Derfor er der i lokalplanen blandt andet medtaget bestemmelser om, at 6. etage alene må udnyttes til tagterrasser og teknikrum. Formålet med bestemmelsen er at muliggøre udnyttelsen af tagfladen på en 5 etage, da en tagterrasse i dette omfang anses som én etage. Samtidig ønskes 6. etage ikke udnyttet til formål som bolig eller at medføre en væsentlig forøgelse af bebyggelseshøjde, end hvad må forventes med 5 etager og fuld tagkonstruktion.

Støjforhold

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget støjberegninger for ekstern støjpåvirkning. Vurderingen for trafikstøj viser at facader og opholdsareal på terræn indenfor lokalplanområdet vil blive påvirket over den vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger. Vurderingen for virksomhedsstøj viser at enkelte facader tillige vil have en mindre overskridelse på 4 dB i natperioden. Overskridelser af de vejledende grænseværdier for ekstern støj kan håndteres ved etablering af støjskærm mod Oldenborggade for sikring af udendørs opholdsareal, samt ved støjafskærmende foranstaltninger på boligfacade, således at et godt indendørs lyd miljø sikres.

Offentlig høring

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger fra den 25. maj til 20. juli 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget 4 bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om:

- Panoramaudsyn fra voldkronen, bebyggelsesomfang, bebyggelsesprocent, skyggeforhold og mangfoldighed i anvendelse
- Vejbredder og parkering
- Byggeri i op til seks etager
- Overordnet planlægning i forhold til kommuneplan, økonomiske interesser og habilitet

Der vedlægges et samlet resume af indkomne indsigelser, samt Vækst, Teknik og Klimas vurdering heraf (bilag 2 og 3).

Derudover har Vækst, Teknik og Klima enkelte forslag til rettelser vedrørende præcisering i lokalplanens bestemmelser:

1. Lokalplanens § 7.3

§ 7.3

Bygningernes facade mod vej (Kongensstræde, Fynsgade og Oldenborggade) må højst placeres 0,5 m fra vejskel.

Byggefelt 1

Hjørneejendommen mod Kongensstræde/Fynsgade skal i stueplan have en skrå (45 grader) hjørneafskæring. Der skal fra vejareal være mindst 3 meter op til fremspringende bygningsdele.

Ændres til:

§ 7.3

ingen del af bygningernes facade mod vej (Kongensstræde, Fynsgade og Oldenborggade) må placeres med en afstand til vejskel på over 0,5 m

Byggefelt 1

Hjørneejendommen mod Kongensstræde/Fynsgade skal i stueplan have en skrå (45 grader) hjørneafskæring. Der skal fra vejareal være mindst 3 meter op til fremspringende bygningsdele.

2. Lokalplanens § 7.4

§ 7.4

Byggefelt 1

Byggefelt 1 må opføres i 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90. 4. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.

Byggefelt 2

Byggefelt 2 må opføres i 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90. 5. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.

Byggefelt 3

Byggefelt 3 må opføres i 4-6 etager, dog ikke højere end kote 27.50 DVR90. 6. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.

Ændres til:

§ 7.4

Byggefelt 1

Byggefelt 1 må opføres i 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90. 4. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser, samt adgang til hertil.

Byggefelt 2

Byggefelt 2 må opføres i 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90. 5. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser, samt adgang til hertil.

Byggefelt 3

Byggefelt 3 må opføres i 4-6 etager, dog ikke højere end kote 26.50 DVR90. 6. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser, samt adgang til hertil.

3. Ny bestemmelse om facadehøjde

§ 7.X

I byggefelt 3 må bygningens facadehøjde eller toppen af murkronen ikke overstige kote 23.5 (DVR90). Trappetårne og elevatorårne er undtaget.

4. Lokalplanens § 7.6

§ 7.6

Der må etableres tagterrasser. Tagterrassen medregnes til etageantallet.

Tagterrasser skal placeres og indrettes ud fra følgende principper.

- Værn skal placeres mindst 1.0 m fra facadelinje mod vej, gårdrum og passager.
- Værn omkring tagterrasser må ikke overstige en højde på 1.65 m.

Tagterrasser skal placeres indenfor de angivne områder på kortbilag 4.2 - Fremtidige forhold - tagterrasser.

Ændres til:

§ 7.6

Tagterrasser skal placeres og indrettes ud fra følgende principper.

- Værn skal placeres mindst 1.0 m fra facadelinje mod vej, gårdrum og passager.
- Værn omkring tagterrasser må ikke overstige en højde på 1.65 m.

Tagterrasser skal placeres indenfor de angivne områder på kortbilag 4.2 - Fremtidige forhold - tagterrasser.

5. Lokalplanens § 9.1

§ 9.1

Der skal anlægges et sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere på terræn. Det fælles opholdsareal, der omfangsmæssigt skal være mindst 700 m², skal placeres inden for det angivne område til opholdsareal vest for bebyggelsen, som i princippet vist på Kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold.

Ændres til:

§ 9.1

Der skal anlægges et sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere på terræn. Det fælles opholdsareal, der omfangsmæssigt skal være mindst 675 m², skal placeres inden for det angivne område til opholdsareal vest for bebyggelsen, som i princippet vist på Kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold.

6. Lokalplanens § 10.1

§ 10.1

Der er må terrænreguleres fra eksisterende terræn og op til kote 5.0 DVR90. Der må dog ikke terrænreguleres nærmere skel mod nabo end 0,5 m.

Der må etableres støttemur med højde på op til 1,0 m mod lokalplanområdets vestlige naboskel.

Ændres til:

§ 10.1

Der er må terrænreguleres fra eksisterende terræn og op til kote 5.0 DVR90. Der må dog ikke terrænreguleres nærmere skel mod nabo end 0,5 m.

Der må dog foretages terrænregulering nærmere lokalplanområdets vestlige naboskel såfremt der etableres støttemur op til naboskel med en højde på maksimalt 1,0 m.

Ovenstående anbefales, da det medfører en præcisering af bebyggelsens placering og omfang samt opholdsareal og terrænforhold.

Efter behandling i By- og Planudvalget d. 25/8:

Slots- og Kulturstyrelsen har uddybet deres høringssvar, og deres bekymring går primært på den planlagte bebyggelses facadehøjde, som styrelsen anbefaler ikke bør overstige facadehøjden på den nyere bebyggelse på hjørnet af Kongensgade og langs Oldenborggade.

Der indstilles at der laves en ny bestemmelse, § 7.X, der regulerer bygningens facadehøjde til maksimalt at kunne opføres i kote 23,5 DVR90. Trappetårne og elevatortårne er undtaget.

En regulering af facadehøjden til kote 23,5 DVR, vurderes at give et godt samspil med byggeriet syd for Oldenborggade.

Topkoten i lokalplanens § 7.4 indstilles ændret fra kote 27,5 DVR til kote 26,5 DVR.

Se ovenstående afsnit for de konkrete ændringer af bestemmelser.

Bilag 6 viser et eksempel på højder i forhold til byggeri syd for Oldenborggade og nord for Fynsgade.

Sammenfattende redegørelse

Lokalplanforslaget har været ledsaget af en miljørapport, der behandler lokalplanens miljøpåvirkning af omgivelserne og omgivelsernes påvirkning af lokalplanområdet. I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen skal der foreligge en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, samt hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse er vedlagt indstillingen som bilag 4.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at der på baggrund af præciseringsbehov og bemærkninger og indsigelser modtaget i høringsperioden bør foretages ovennævnte ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen.

Alle indkomne bemærkninger er samlet i en hvidbog og enkeltvist behandlet i et notat, som er vedlagt indstillingen (bilag 2-3).

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at der med lokalplanen gives mulighed for udvikling af et bæredygtigt byggeri med attraktive forhold for bebyggelsen og kommende beboere, samtidig med at der sikres sammenhæng til den omkringliggende by.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at Kommuneplantillæg nr. 21 vedtages endeligt,
2. at Lokalplan 376 vedtages endeligt med de angivne ændringer, samt
3. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentlig bekendtgørelse af plandokumenterne.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Anbefales.

Bilag

Bilag 1_Forslag til Lokalplan 376 - Kanalbyen nord for Oldenborggade_.pdf

Bilag 2_Behandling af høringssvar (Genbehandling).pdf

Bilag 3_Høringssvar.pdf

Bilag 4_Sammenfattende redegørelse.pdf

Bilag 5 - Kommuneplantillæg nr 21_endelig vedtagelse

Bilag 6_Eksempel på højder.pdf

Punkt 7: Endelig vedtagelse af lokalplan 360 Boliger Ekkodalen, Erritsø

20/10050

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

På byrådets møde d. 17. maj 2021 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 360 boliger ved Ekkodalen i Erritsø i offentlig høring i 8 uger. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget flere bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om bibeholdelse af lokalplan 13, det grønne område mod stamvejen Ekkodalen, terrænregulering og håndtering af overflade- og regnvand.

Sagsbeskrivelse:

Det udarbejdede lokalplanforslag giver mulighed for 5 boliger, som kan opføres enten som åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse. Der er med lokalplanen krav om, at vejbetjening sker fra en intern adgangsvej, at arealet mellem Ekkodalens stamvej og Ekkodalen 40 er omfattet af lokalplanen, samt at der er et fælles grønt friareal.

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen må have en højde på maks. 8,5 m fra terræn. Dog må bebyggelsens højeste punkt ikke overstige kote 16.

Boligerne vil blive vejbetjent af en intern adgangsvej langs naboskel mod syd. Den interne adgangsvej etableres med en vendeplads, således at dagrenovation kan afhentes ved den enkelte bolig. Der er dog ikke med lokalplanen bestemmelser om afhentning af dagrenovation, idet dette afklares med Affald & Genbrug.

Et område mod nord op mod stamvejen Ekkodalen udlægges til fælles friareal jævnfør udlægget i lokalplan nr. 13.

Offentlig høring

Planforslaget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 21. maj til 16. juli 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget 13 bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om bibeholdelse af lokalplan 13 (som kun giver mulighed for 3 boliger), det grønne område mod Stamvejen Ekkodalen, terrænregulering og håndtering af overflade- og regnvand. Høringssvarene omfatter en underskriftsindsamling mod lokalplan 360 fra 73 borgere på Ekkodalen og Smedegårdsvej.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ved høringens udløb var der indkommet i alt 13 henvendelser samt en underskriftsindsamling mod lokalplan 360 fra 73 borgere på Ekkodalen og Smedegårdsvej.

Det er administrationens vurdering, at en del af de indkomne bemærkninger omhandler samme emner. Disse emner er bibeholdelse af lokalplan 13, det grønne område mod Stamvejen Ekkodalen, terrænregulering og håndtering af overflade- og regnvand.

I forhold til de indkomne bemærkninger omkring bibeholdelse af lokalplan 13 er lokalplan 360 igangsat og udarbejdet for at give mulighed for 5 boliger i stedet for 3 boliger, som i lokalplan 13. Lokalplan 360 er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle og specifikke rammebestemmelser for området.

For så vidt angår bemærkninger til det grønne område mod stamvejen, er det grønne område i lokalplan 13 ikke realiseret, men har været anvendt som have/privat område.

I forbindelse med den politiske behandling af forslaget til lokalplan, blev afgrænsningen af det grønne område fastlagt til 10 m fra vejmidten af stamvejen Ekkodalen.

Der må ikke opføres bebyggelse i det grønne område. Der må dog etableres eller indrettes anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

I relation til bemærkningerne omkring terrænregulering, er der med forslag til lokalplan 360 ikke fastsat bestemmelser for terrænregulering, da området er forholdsvis kuperet beliggende mellem kote 6 og kote 10. Det er fastsat, at bebyggelsen ikke må overskride kote 16, og at bebyggelsen ikke må have en højde på facader på mere end 8,5 m.

Da der ikke med lokalplan 13 er fastsat en nærmere højde for byggeri end én etage med udnyttelig tagetage, må byggeriet efter kommuneplanrammer og bygningsreglement have en højde på 8,5m. Der vil her skulle ske en fastlæggelse af

niveauplaner inden der kan meddeles byggetilladelse til byggeri i området.

Der er på baggrund af høringssvarene udarbejdet visualiseringer for et kommende byggeri. Disse er vedlagt (bilag 5).

Der er sammen med forslaget til lokalplan 360 fremsendt en redegørelse for håndtering af tag- og overfladevand. Denne redegørelse er udarbejdet på baggrund af udviklerens forslag til bebyggelse med 5 boliger. Redegørelsen viser at, tag- og overfladevand kan håndteres, herunder tilbageholdes på egen grund i forhold til de krav, der er hertil. Håndtering af tag- og overfladevand for områder udenfor området for forslag til lokalplan 360 indgår ikke i håndtering af tag- og overfladevand i lokalplanområdet.

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at bemærkninger og indsigelser modtaget i høringsperioden ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Alle indkomne bemærkninger er samlet i en hvidbog (bilag 1) og enkeltvist behandlet i et notat, som er vedlagt indstillingen (bilag 3). Bygherres bemærkninger til høringssvarene er ligeledes vedlagt (bilag 2).

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. Lokalplan 360 boliger ved Ekkodalen i Erritsø vedtages endeligt, og
2. Forvaltningen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Udsat idet sagen ønskes belyst yderligere.

Bilag

HVIDBOG - Bemærkninger Ekkodalen 40

Bemærkninger fra udvikler til de indkomne bemærkninger

NOTAT Indkomne bemærkninger til Lokalplan 360 for boligområde ved Ekkodalen

LP360 Boliger Ekkodalen Erritsø

Ekkodalen visualiseringer

Punkt 8: Underskriftsside

21/5743

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

Sagsbeskrivelse:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på Godkend i First Agenda..

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ingen.

Indstillinger

Fagafdelingen indstiller