

REFERAT By- og Planudvalget d. 16-09-2020

Mødedato Onsdag d. 16. september 2020 kl. 17:00

Mødested Meldahls Rådhus – Byrådssalen

Mødedeltagere Steen Wrist Ørts, Kenny Bruun Olsen, Lars Ejby Pedersen, John Nyborg, Tina Horne, Karsten Byrgesen, Søren Larsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Kommuneplan 2021-2033, områder forbeholdt produktionserhverv.....	4
Kommuneplan 2021-2033, drøftelse af temaerne landsbyer og oversvømmelse og kysterosion.....	7
Omfordeling af arealer til boligformål og perspektivområder i Kommuneplan 2021-2033.....	9
Endelig vedtagelse af Lokalplan 382 - Facader og skilte i Fredericia Bymidte.....	12
Endelig vedtagelse af lokalplan 359 Boliger ved Gl. Færgevej nord for Snoghøjgårdparken, Snoghøj	14
Lukket: Orientering.....	18

Punkt 59: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Beslutning i By- og Planudvalget den 16-09-2020

Godkendt.

Punkt 60: Kommuneplan 2021-2033, områder forbeholdt produktionserhverv

19/8615

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

I forbindelse med arbejdet med den kommende Kommuneplan 2021-2033 inddrages By- og Planudvalget i drøftelsen af en række temaer, som er omfattet af kommuneplanrevisionen. Drøftelserne strækker sig over flere udvalgmøder, hvor nogle af temaerne drøftes af flere omgange.

Temaerne er: Bosætning og arealudlæg, erhverv, landsbyer, detailhandel samt oversvømmelse og erosion.

Drøftelsen af erhverv blev påbegyndt på udvalgmødet den 27. maj. Med denne indstilling skal der træffes beslutning om, hvorvidt Teknik og Miljø skal arbejde på at få udpeget områder forbeholdt produktionserhverv i den kommende kommuneplan.

Sagsbeskrivelse:

Arbejdet med Kommuneplan 2021-2033 blev formelt igangsat af byrådet den 3. februar 2020.

Som led i planlægningen har der i perioden 24. februar til 22. marts været afholdt en forudgående offentlig høring, hvor det har været muligt at indsende ideer og forslag til den kommende kommuneplan. Resultatet af høringen vil indgå i det videre arbejde med kommuneplanen.

Med Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet blev de temaer, der indgår i kommuneplanrevisionen, fastlagt. Det blev besluttet, at der alene skal gennemføres en delvis revision af kommuneplanen. En del af den gældende kommuneplans indhold vil derfor blive genvedtaget for en ny 4-års periode.

Tre af revisionstemaerne udgør en bunden opgave fra staten. Med moderniseringen af planloven kom der nye krav til kommuneplanlægningen. De indgår derfor som en del af kommuneplanrevisionen.

Som følge heraf skal Fredericia Kommune:

- Udarbejde retningslinjer for områder forbeholdt produktionserhverv mv. samt konsekvenszoner omkring de nævnte områder.
- Udarbejde retningslinjer for strategisk planlægning for landsbyer.
- Udarbejde retningslinjer for områder med risiko for oversvømmelse og kysterosion samt retningslinjer for afværgeforanstaltninger.

Opgaveløsningen ift. de tre statslige revisionstemaer er forbundet med en stor grad af metodefrihed.

Kommuneplanen består både af en fælles kommuneplan gældende for hele Trekantområdet, og en lokal kommuneplan som kun gælder for Fredericia Kommune. Formulering af retningslinjer for områder forbeholdt produktionserhverv samt konsekvensområder udgør et af de strategiske temaer, som den fælles kommuneplan for Trekantområdet revideres ud fra.

I regi af den fælles kommuneplanrevision har de 7 kommuner i fællesskab udarbejdet et udkast til retningslinjer for områder forbeholdt produktionserhverv samt konsekvensområder omkring disse. Der er ligeledes lavet en fælles metode til udpegning af disse områder, jf. bilag 1.

Det er derimod op til den enkelte kommune at foretage den konkrete vurdering af erhvervsområderne og udpege de områder, der bør være forbeholdt produktionserhverv.

Rammesætningen for revisionstemaet er de statslige krav, der stilles til kommunerne i forbindelse med den konkrete opgaveløsning. De statslige krav til udpegning af områder forbeholdt produktionserhverv samt administrationens overvejelser af fordele og ulemper ved en sådan udpegning fremgår af bilag 2.

Kommuneplanens erhvervsrammer er blevet screenet med henblik på en vurdering af, hvilke erhvervsområder der kan overvejes udpeget til områder forbeholdt produktionserhverv. Screeningen har taget afsæt i den metodik, der er aftalt i Trekantområdets plansamarbejde, og med afsæt i de retningslinjer og rammer for revisionsopgaven, som tidligere har været forelagt og overordnet accepteret af Erhvervsstyrelsen. I forbindelse med gennemgangen af Fredericia Kommunes erhvervsområder og virksomheder er der blevet benyttet en konkret screeningsmetode, jf. bilag 3.

På baggrund af screeningen har Teknik og Miljø fundet frem til syv erhvervsområder, som udgør potentielle bud på områder forbeholdt produktionserhverv. De potentielle områder er gennemgået i bilag 3.

Selv om områderne er blevet screenet til at udgøre potentielle bud på områder, der kan udpeges som områder forbeholdt produktionserhverv, er der stadig forhold, som kan tale imod en sådan udpegning.

Tidsplan

Den seneste tidsplan for færdiggørelse af Kommuneplan 2021-2033 er følgende:

Ultimo sept. 2020	Udarbejdelse af udkast til Forslag til Kommuneplan 2021-2033
Okt. 2020	Teknisk høring af udkast
Nov. 2020 – dec. 2020	Politisk høring af udkast
Jan. 2021	Trekantområdets bestyrelses godkendelse af Forslag til fælles Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet
Feb. - apr. 2021	De 7 byråds godkendelse af Forslag til Kommuneplan 2021-2033
Maj – jun. 2021	Offentlig høring (min. 8 uger)
Aug. – sept. 2021	Behandling af høringssvar
Sept. 2021	Trekantområdets bestyrelses godkendelse af Forslag til fælles Kommuneplan 2021-2033 For Trekantområdet
Okt. - dec. 2021	De 7 byråds godkendelse af endelig Kommuneplan 2021-2033
Jan. 2022	Offentlig bekendtgørelse

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Med moderniseringen af planloven i 2017 blev der indført et krav om, at kommunerne i deres planlægning tager hensyn til produktionsvirksomhederne, herunder deres drifts- og udviklingsmuligheder. Hensigten er at undgå potentielle miljøkonflikter og skabe stabile, investeringssikre og attraktive erhvervsområder.

Erhvervsstyrelsen har defineret produktionserhverv som værende produktionsvirksomheder omfattet af en række bekendtgørelser jf. miljølovgivningen samt transport- og logistikvirksomheder.

Med udpegning af områder forbeholdt produktionserhverv synliggøres områder, hvor det er særligt attraktivt for produktionsvirksomheder med en vis miljøpåvirkning at etablere sig, og hvor eksisterende produktionsvirksomheder er sikret fortsat drift- og udviklingsmuligheder. Miljøforholdene på den enkelte virksomhed vil blive reguleret som hidtil efter miljølovgivningen.

Dialog med Erhvervsstyrelsen har afklaret, at ”områder forbeholdt produktionserhverv”, skal tages bogstaveligt.

Det kan derfor være en udfordring at udpege eksisterende erhvervsområder, da de er udlagt og udviklet under tidligere lovgivning. Mange ældre erhvervsområder er bredere i deres anvendelser, og udpegningen af disse områder til områder forbeholdt produktionsvirksomheder vil medføre en konflikt mellem kommuneplanen og de gældende lokalplaner, da nye

virksomheder fortsat kan etablere sig i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser. I sådanne situationer bør kommuneplanlægningen, for at have en reel betydning, afføde udarbejdelse af nye lokalplaner for de udpegede områder.

Ved ny planlægning eksempelvis via lokalplanlægning vil der ikke kunne planlægges for andre virksomhedstyper end produktionserhverv jf. definitionen. Allerede etablerede virksomheder vil fortsat kunne blive i områder forbeholdt produktionserhverv, men deres udviklingsmuligheder vil fremover være begrænsede.

Den politiske intention med de nye bestemmelser i planloven har været, at kommunerne skulle bruge dem aktivt til beskyttelse af produktionserhverv (f.eks. på erhvervshavne) og til forebyggelse af miljøkonflikter. I praksis giver det dog nogle udfordringer, også for erhvervslivet, især når det drejer sig om allerede udbyggede erhvervsområder.

Fordelen ved at udpege områder forbeholdt produktionserhverv kan være, at man sender et signal, også i den overordnede planlægning, om, at det i visse områder er produktionsvirksomhederne, der prioriteres, og at man i umiddelbar nærhed af områderne ikke skal forvente at få lov til anvendelser, der kan give konflikt med disse.

På den anden side er de nuværende miljøkonflikter mellem erhverv og boliger ofte resultatet af tidligere tiders planlægning, hvor der ikke var samme fokus på miljøforhold, som der er i dag. Nye potentielle miljøkonflikter håndteres i dag i krydsfeltet mellem miljølovgivningen på den ene side og kommuneplanlægning (ift. ændret arealanvendelse) og lokalplanlægning på den anden.

En udpegning af områder forbeholdt produktionserhverv i kommuneplanen vil umiddelbart ikke ændre det reelle beskyttelsesniveau for produktionsvirksomhederne. Til gengæld vil udpegningen af områder forbeholdt produktionserhverv pålægge de berørte områder nogle begrænsninger af forskellig karakter, afhængig af om det er et eksisterende erhvervsområde eller om der er tale om et endnu ikke udnyttet rammeområde til erhvervsformål.

Dialogen med Erhvervsstyrelsen har også afklaret, at kommunerne har en høj grad af frihed til selv at bestemme, hvilke områder, der skal udpeges. Der er ikke pligt til at udpege bestemte områder, selv om der ligger mange virksomheder, der er omfattet af definitionen af produktionserhverv. Der er heller ikke pligt til at udpege bestemte områder, selvom de rummer virksomheder af national interesse.

Ifølge Erhvervsstyrelsen er lovens intention opfyldt, hvis kommunerne blot udpeger ét område forbeholdt produktionserhverv. Det er dog ikke et lovkrav, at kommunerne skal udpege områder forbeholdt produktionserhverv. Hvis kommunerne ikke gør det, skal de argumentere for, hvorfor de ikke mener, at der er et behov i kommuneplanen.

Det er Teknik og Miljø vurdering, at den gældende Kommuneplan 2017-2029 i høj grad tager hensyn til produktionserhverv samt disses drifts- og udviklingsmuligheder.

Set i lyset af de begrænsninger en udpegning af områder forbeholdt produktionserhverv vil medføre, er det Teknik og Miljø vurdering, at det er mest hensigtsmæssigt ikke at foretage en udpegning.

Indstillinger

Teknik og Miljø indstiller, at By- og Planudvalget beslutter, at Fredericia Kommune skal søge ikke at få udlagt områder forbeholdt produktionserhverv i Kommuneplan 2021-2033.

Beslutning i By- og Planudvalget den 16-09-2020

Godkendt.

Bilag

Bilag 1_Produktionserhverv_Foreløbig retningslinje og redegørelse.pdf

Bilag 2_Områder forbeholdt produktionserhverv.pdf

Bilag 3_Oplæg til udpegninger i Fredericia Kommune.pdf

Punkt 61: Kommuneplan 2021-2033, drøftelse af temaerne landsbyer og oversvømmelse og kysterosion

19/8615

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

I forbindelse med arbejdet med den kommende Kommuneplan 2021-2033 inddrages By- og Planudvalget i drøftelsen af en række temaer, som er omfattet af kommuneplanrevisionen. Drøftelserne strækker sig over flere udvalgmøder, hvor nogle af temaerne drøftes af flere omgange.

Temaerne er: Bosætning og arealudlæg, erhverv, landsbyer, detailhandel samt oversvømmelse og kysterosion.

På dette udvalgmøde drøftes strategisk landsbyplanlægning samt oversvømmelse og kysterosion.

På samme udvalgmøde vil udpegning af områder forbeholdt produktionserhverv samt omfordeling af arealer til boligformål og perspektivområder ligeledes blive drøftet.

Sagsbeskrivelse:

Arbejdet med Kommuneplan 2021-2033 blev formelt igangsat af byrådet den 3. februar 2020.

Som led i planlægningen har der i perioden 24. februar til 22. marts været afholdt en forudgående offentlig høring, hvor det har været muligt at indsende ideer og forslag til den kommende kommuneplan. Resultatet af høringen vil indgå i det videre arbejde med kommuneplanen.

Med Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet blev de temaer, der indgår i kommuneplanrevisionen, fastlagt. Det blev besluttet, at der alene skal gennemføres en delvis revision af kommuneplanen. En del af den gældende kommuneplans indhold vil derfor blive genvedtaget for en ny 4-års periode.

Tre af revisionstemaerne udgør en bunden opgave fra staten. Med moderniseringen af planloven kom der nye krav til kommuneplanlægningen. De indgår derfor som en del af kommuneplanrevisionen.

Som følge heraf skal Fredericia Kommune:

- Udarbejde retningslinjer for områder forbeholdt produktionsvirksomheder mv. samt konsekvenszoner omkring de nævnte områder.
- Udarbejde retningslinjer for strategisk planlægning for landsbyer.
- Udarbejde retningslinjer for områder med risiko for oversvømmelse og kysterosion samt retningslinjer for afværgeforanstaltninger.

Opgaveløsningen ift. de tre statslige revisionstemaer er forbundet med en stor grad af metodefrihed. Teknik & Miljø vil derfor præsentere udvalget for nogle af de overvejelser, der foreløbigt er blevet gjort i forhold til løsningen af disse opgaver. Den politiske drøftelse skal gerne medvirke til at sætte retning på det videre arbejde med de tre revisionstemaer.

På dette udvalgmøde, som er det sidste i rækken, vil temaerne strategisk landsbyplanlægning samt oversvømmelse og kysterosion blive drøftet.

I forhold til strategisk landsbyplanlægning er det bl.a. et statsligt krav, at vi skal inddele vores landsbyer i minimum to kategorier. Udvalget vil derfor blive præsenteret for nogle af de parametre, vi har kortlagt landsbyerne efter samt et foreløbigt bud på en kategorisering.

I forhold til oversvømmelse og kysterosion er det et statsligt krav, at vi udpeger de områder i kommunen, der er i risiko for oversvømmelse og kysterosion, samt fastlægger nogle bestemmelser om afværgeforanstaltninger indenfor disse udpegninger. Kortlægningen af områderne baseres på en række metodevalg, som vil blive præsenteret og drøftet med udvalget.

På samme møde vil udpegningen af områder forbeholdt produktionsvirksomheder samt omfordeling af arealer til boligformål og perspektivområder ligeledes blive drøftet.

Tidsplan

Den seneste tidsplan for færdiggørelse af Kommuneplan 2021-2033 er følgende:

Ultimo sept. 2020	Udarbejdelse af udkast til Forslag til Kommuneplan 2021-2033
Okt. 2020	Teknisk høring af udkast
Nov. 2020 – dec. 2020	Politisk høring af udkast
Jan. 2021	Trekantområdets bestyrelses godkendelse af Forslag til fælles Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet
Feb. - apr. 2021	De 7 byråds godkendelse af Forslag til Kommuneplan 2021-2033
Maj – jun. 2021	Offentlig høring (min. 8 uger)
Aug. – sept. 2021	Behandling af høringssvar
Sept. 2021	Trekantområdets bestyrelses godkendelse af Forslag til fælles Kommuneplan 2021-2033 For Trekantområdet
Okt. - dec. 2021	De 7 byråds godkendelse af endelig Kommuneplan 2021-2033
Jan. 2022	Offentlig bekendtgørelse

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ingen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at revisionstemaerne strategisk landsbyplanlægning samt oversvømmelse og kysterrosion drøftes med henblik på sætte retning på det videre arbejde med temaerne i kommuneplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 16-09-2020

Drøftet.

Punkt 62: Omfordeling af arealer til boligformål og perspektivområder i Kommuneplan 2021-2033

19/8615

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Et af temaerne i kommuneplanrevisionen er bosætning og arealudlæg til boliger. Byrådet har i den 31. august 2020 besluttet, at Fredericia Kommune skal søge at få udlagt 9 nye arealer til boligformål i Kommuneplan 2021-2033. Det er en statslig interesse at minimere udlæg til nye arealer til byvækst. Fredericia Kommune må derfor påregne, at nye arealudlæg vil skulle ske på baggrund af en omfordeling af allerede udlagte arealer.

Med denne indstilling skal der træffes beslutning om, hvilke områder Fredericia Kommune vil afstå, mod at få de nye arealønsker udlagt i kommuneplanen. Der skal ligeledes tages stilling til, hvilke områder der fremover skal være udpeget som perspektivområder.

Sagsbeskrivelse:

Det er en statslig interesse at minimere udlæg af nye arealer til byvækst. Der må således kun udlægges nye arealer til byzone, for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år. Hvis rummeligheden til boliger er større end behovet, skal arealudlægget ske via omfordeling af allerede udlagte arealer til byvækst.

Fredericia Kommunes rummelighed til nye boliger er senest opgjort i oktober 2019. Opgørelsen viser, at der med den gældende Kommuneplan 2017-2029 fortsat er plads til ca. 4.000 nye boliger. Det svarer til knap 340 nye boliger årligt i den kommende 12-årige planperiode.

Grundet Fredericia Kommunes store rummelighed til boligformål må det påregnes, at nye arealudlæg vil skulle ske på baggrund af en omfordeling af arealer. Dermed skal kommunen afstå allerede udlagte arealer i Kommuneplan 2017-2029, for at kunne få nye arealudlæg til boligformål ind i den kommende kommuneplan.

Arealer til omfordeling

Byrådet har den 31. august 2020 besluttet, at Fredericia Kommune skal søge at få udlagt følgende nye arealer til boligformål i Kommuneplan 2021-2033, der tilsammen udgør et areal på ca. 93 ha:

- Kolding Landevej 96
- Marken, Skærbæk
- Øst for Marken, Skærbæk
- Vestre Kobbelvej 9-11
- Nord og syd for Vestre Kobbelvej 9-11
- Trelde Næsvej 26-32
- Øst og vest for Trelde Næsvej 26-32
- Sønderskov, udviklingsområde
- Himmerigshuse, Nord

Hvor stort et areal, Fredericia Kommune i sidste ende skal afstå af allerede udlagte arealer i Kommuneplan 2017-2029, afhænger af flere forhold.

- Det ene forhold er, at Fredericia Kommunes opgørelse over rummelighed til boliger kan blive ændret. Forud for godkendelsen af Forslag til Kommuneplan 2021-2033 i starten af 2021, skal Fredericia Kommunes rummelighed til nye boliger opgøres påny. Den nye opgørelse skal laves på baggrund af en ny metode defineret af Erhvervsstyrelsen. Hvis opgørelsen påviser, at behovet er større end rummeligheden til boliger, kan det betyde, at kommunen må lave nye arealudlæg, uden at der skal ske en ombytning af arealer. Det er dog tvivlsomt, om det bliver resultatet.
- Det andet forhold er, at der kan være statslige krav eller andre forhold i den videre proces, som gør, at de ønskede arealer ikke kan komme med i den endelige kommuneplan. Det er derfor ikke sikkert, at alle 8 arealer kommer med i kommuneplanen, selv om byrådet har besluttet, at der skal arbejdes videre med dem. Dette afgøres først, når kommuneplanen vedtages endeligt i slutningen af 2021.

På nuværende tidspunkt bør Fredericia Kommune derfor planlægge efter, at vi i værste fald skal omfordele arealer i forholdet 1:1 (målt i antal ha).

Teknik og Miljø indstiller, at følgende areal kan undgå af kommuneplanen som erstatning for de nye arealer, der ender med at blive udlagt til boligformål i Kommuneplan 2021-2033:

V.B.12 - Boligområde, Himmerigshuse
Den sydlige del af rammeområdet beliggende mellem Vejlevej, Skærbækvej og Vejle Landevej Ca. 61 ha

Det areal, der indstilles udtaget, udgør ca. 61 ha. Arealet kan ses i bilag 1.

Det resterende areal indenfor rammeområdet V.B.12 - Boligområde, Himmerigshuse samt det ønskede nye arealudlæg Himmerigshuse, Nord udgør samlet set et nyt byudviklingsområde på ca. 90 ha.

Såfremt det bliver nødvendigt at afstå yderligere arealer, indstiller Teknik og Miljø, at de resterende antal ha findes indenfor det nye sammenhængende byudviklingsområde ved Himmerigshuse.

Perspektivområder

Et perspektivområde angiver, i hvilken retning byudviklingen forventes at ske, når kommuneplanens arealudlæg er brugt op. Områderne er dermed ikke rammelagte i kommuneplanen, men en udpegning som perspektivområde er en tilkendegivelse af, hvilke områder som på længere sigt forventes at kunne inddrages til byudvikling.

Kommuneplan 2017-2029 rummer to perspektivområder. Det ene område ligger nord for Ryeshøj i Nordbyen. Det andet område ligger vest og nord for det nuværende rammeområde V.B.12 – Boligområde, Himmerigshuse.

Teknik og Miljø indstiller, at perspektivområdet nord for Ryeshøj bortfalder. Teknik og Miljø indstiller ligeledes, at den del af perspektivområdet ved Himmerigshuse, som er beliggende syd for Vejlevej, bortfalder.

Som konsekvensrettelse vil perspektivområdet nord for Himmerigshuse udgå for det område, der omfatter det nye arealudlæg Himmerigshuse, Nord, såfremt at arealet bliver medtaget i den endelige Kommuneplan 2021-2033.

Teknik og Miljø indstiller desuden, at der udpeges et nyt perspektivområde nord for de nye arealudlæg ved Marken, Skærbæk og øst for Marken, Skærbæk, såfremt at arealerne bliver medtaget i den endelige Kommuneplan 2021-2033.

Perspektivområderne kan ses i bilag 1.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Arealer til omfordeling

Fredericia ønsker at være en attraktiv bosætningskommune, der oplever en tilvækst af aktive borgere, der bidrager til fællesskabet og den fælles velfærd. Kommunen skal tilbyde attraktive, varierede og mangfoldige boliger og bomiljøer i god kvalitet og flot arkitektur samt et bredt udvalg af lokaliteter i kommunen, så forskellige boligønsker og behov imødekommes.

Som led i en omfordeling af arealer til byudvikling er det nødvendigt, at Fredericia Kommuner udpeger de områder, som kommunen er klar til at afstå, mod at nye attraktive områder bliver udlagt i kommuneplanen.

Teknik og Miljø indstiller, at den sydlige del af rammeområdet V.B.12 – Boligområde, Himmerigshuse beliggende mellem Vejlevej, Skærbækvej og Vejle Landevej udpeges som det område, kommunen vil afstå, såfremt det bliver nødvendigt.

Området har været udlagt som rammeområde til boligformål i kommuneplanen gennem en årrække. Området er således klar til at blive lokalplanlagt med henblik på etablering af nye boliger. Kommunen har imidlertid ikke oplevet en efterspørgsel fra private developere på at få igangsat en lokalplanproces for området. Den manglende interesse kan formentlig begrundes i områdets beliggenhed med trafikerede veje på alle tre sider og dermed manglende attraktivitet som nyt boligområde.

Det er Teknik og Miljø vurdering, at arealet grundet beliggenheden ikke kan forventes at blive realiseret som nyt boligområde. Det vil derfor ikke have negative konsekvenser for kommunens ambition om øget bosætning, at dette areal udgår som led i omfordeling af arealer til boligformål.

Perspektivområder

Teknik og Miljø indstiller til, at der sker en justering af kommunens udpegninger af perspektivområder, således at de stemmer overens med den retning, som byudviklingen forventes at ske.

Grundet forsvarrets støjende aktiviteter på Hyby Fæled, er det usandsynligt, at Fredericia Nord på sigt kan udvikle sig i nordlig retning på arealet nord for Ryeshøj. Der er derfor ikke basis for, at udpegningen som perspektivområde fastholdes, hvorfor der indstilles til, at udpegningen bortfalder.

Med denne kommuneplanrevision ønskes det at fremtidssikre Himmerigshuse som et attraktivt og realiserbart byudviklingsområde. Det ”nye” Himmerigshuse samles og lokaliseres nord for Vejlevej, hvilket indebærer et nyt arealudlæg nord for det nuværende rammeområde V.B.12 samt at den sydlige del af Himmerigshuse bortfalder som rammeområde. Dermed bortfalder fundamentet for udpegningen af perspektivområdet i området syd for Vejlevej, hvorfor det indstilles til, at udpegningen bortfalder.

Såfremt ønsket om et nyt rammeområde V.B.12 realiseres, vil den nuværende udpegning som perspektivområde på arealet bortfalde.

Skærbæk er ligeledes i fokus i forbindelse med nye arealudlæg til boligformål i denne kommuneplanrevision. For at undgå for store arealudlæg til boligformål, er det Teknik og Miljø indstilling, at der udpeges et nyt perspektivområde nord for de pågældende arealudlæg. Dermed gives en tilkendegivelse af, hvor Skærbæk kan udvikle sig, når den nuværende rummelighed til boliger er ved at være opbrugt.

Indstillinger

Teknik og Miljø indstiller, at det anbefales til Byrådet, at følgende areal kan udgå af kommuneplanen som erstatning for de nye arealer til boligformål, der ender med at blive udlagt til boligformål i Kommuneplan 2021-2033:

1. Rammeområde V.B.12 - Boligområde, Himmerigshuse, for så vidt angår den sydlige del af rammeområdet beliggende mellem Vejlevej, Skærbækvej og Vejle Landevej, svarende til 61 ha.
2. Såfremt det bliver nødvendigt at afstå yderligere arealer, skal det resterende antal ha findes indenfor det nye sammenhængende byudviklingsområde (bestående af det resterende areal indenfor rammeområdet V.B.12 - Boligområde, Himmerigshuse samt det nye arealudlæg Himmerigshuse, Nord).

Teknik og Miljø indstiller følgende vedr. udpegning af perspektivområder i Kommuneplan 2021-2033:

3. At perspektivområdet nord for Ryeshøj i Nordbyen bortfalder.
4. At den del af perspektivområdet ved Himmerigshuse, beliggende syd for Vejlevej bortfalder.
5. At der udpeges et nyt perspektivområde beliggende nord for de nye arealudlæg ved Marken, Skærbæk og øst for Marken, Skærbæk mellem Kraftværksvej og Skærbækvej, såfremt at arealerne bliver medtaget i den endelige Kommuneplan 2021-2033.

Beslutning i By- og Planudvalget den 16-09-2020

Anbefales.

Bilag

Bilag 1_Arealer til omfordeling og perspektivområde i Kommuneplan 2021-2033_.pdf

Punkt 63: Endelig vedtagelse af Lokalplan 382 - Facader og skilte i Fredericia Bymidte

14/5598

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Teknik & Miljø har udarbejdet Lokalplan 328 – Facader og Skilte i Fredericia Bymidte. Lokalplanen regulerer facader og skilte i bymidten. Lokalplanen skal gøre det lettere, for ejere af ejendomme inden for voldene, at overskue hvad der gælder, når de ønsker at renovere facader og opsætte skilte i bymidten. Den er første del af et nyt og bedre plangrundlag for bevaring og udvikling af bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer og Fredericias unikke, historiske byplan inden for voldene. Lokalplanen har været i høring fra 23. juni 2020 til den 19. august 2020. I høringsperioden er indkommet 5 indsigelser/bemærkninger til lokalplanforslaget.

Sagsbeskrivelse:

Byrådet vedtog den 22. juni 2020 Forslag til Lokalplan 328 – Facader og skilte i Fredericia Bymidte. Planforslaget har været i offentlig høring i 8 uger fra den 23. juni 2020 til den 19. august 2020.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter Fredericia Bymidte inden for voldene. Lokalplanen er en temalokalplan, der sætter rammer for fremtidige ombygninger og nybyggeri for så vidt angår facader og skilte. Facader og skiltes fremtræden reguleres med afsæt i en bevaringsteori om, at vi skal værne om og bevare de vigtigste historiske kvaliteter, og på den baggrund skabe rum til at tænke nyt. Sigtet med lokalplanen er at sikre kvalitet uden at være dommer over god eller dårlig arkitektur.

I lokalplanen reguleres bevaringsværdige bygninger med afsæt i planlovens bestemmelser om kompetencenormer. Det betyder, at Fredericia Kommune skal godkende ændringer af facader og skilte på alle bevaringsværdige bygninger, ligesom det er tilfældet med den eksisterende lokalplan. I lokalplanen er de bevaringsværdige bygninger alle bygninger, som er registret med en SAVE-værdi fra 1 til og med 4 i kommuneplanen. I praksis uddelegeres opgaven med at give tilladelse til administrationen, som vil løfte opgaven igennem dialog med bygherre/bygningsejer om restaurering og arkitektur.

Offentlig høring

I høringsperioden indkom der i alt 5 bemærkninger/indsigelser, som i hovedtræk er beskrevet herunder. For en mere detaljeret gennemgang henvises til vedlagte notat (Høringsnotat). Bemærkningerne/indsigelseerne er samlet i en hvidbog, som er vedlagt som bilag.

Indsigelseerne handler om specifikke bestemmelser, om bevaringsværdi for specifikke ejendomme og om generelle holdninger til bevaring og udvikling af Fredericia Bymidte. Heraf også hvor meget eller hvor lidt, der skal bestemmes i en lokalplan for facader og skilte.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der med lokalplan 328 – Facader og skilte i Fredericia Bymidte skabes det nødvendige plangrundlag, som giver mulighed for at bevare og udvikle de bevaringsværdige bygninger og Fredericia Bymidte som en helhed.

Indsigelseerne og bemærkningerne fra offentlighedsfasen er behandlet i høringsnotatet. Høringssvarene har ikke medført, at der foreslås ændringer i planens hovedprincipper.

Teknik & Miljø anbefaler følgende ændringer i lokalplanen:

”§10.4 om udformningen af vinduer:

Gælder kun eksisterende bebyggelse med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4:

Ved udskiftning af vinduer i bygninger med høj bevaringsværdi (fra 1 til og med 3) skal trævinduer udformes med enkeltlagsglas, kitfals, hjørnebåndshængsler og enten forsats- eller koblet ramme.”

Tilføjes:

”Butiksvinduer er undtaget denne bestemmelse”.

§ 10.8 om istandsættelse og udskiftning af vinduer:

”Gælder kun eksisterende bebyggelse med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, samt øvrig eksisterende bebyggelse: Ved istandsættelse og udskiftning af vinduer, eller etablering af nye vinduesfag, skal der, omkring karmene, fuges med mørtel.”

Det præciseres, at der er tale om trævinduer. Bestemmelsen ændres til:

”Gælder kun eksisterende bebyggelse med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, samt øvrig eksisterende bebyggelse: Ved istandsættelse og udskiftning af trævinduer, eller etablering af nye vinduesfag i træ, skal der, omkring karmene, fuges med mørtel.”

Der blev gjort indsigelse mod, at gavlmalerier ikke er tilladt efter lokalplanforslaget. Administrationen vurderer, at bestemmelsen om gavlmaleri bør fastholdes. Det kan oplyses at historiske gavlmalerier kan opføres efter tilladelse fra byrådet på bevaringsværdige bygninger jf. § 3.1 om byrådets tillades af ændringer af facader og skilte på bevaringsværdige bygninger.

Der blev derudover gjort indsigelse mod bevaringsværdien af specifikke ejendomme og konsekvenserne heraf. Administrationen anbefaler, at der foretages en ny SAVE-registrering af de fire ejendomme. Hvis bevaringsværdien ændres, da ændres udpegningen i Kortbilag 4 - Bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdien i SAVE-registeret er et samlet udtryk for bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier. SAVE-registreringen foregår på baggrund af en specifik metode.

Endelig kom der generelle indsigelser mod lokalplanens baggrund, formål og principper, som tages til efterretning, men efter administrationens vurdering ikke afstedkommer ændringer i lokalplanforslaget. Med lokalplanforslaget bliver det lettere for ejere af ejendomme inden for voldende, investorer og tilflyttere, at overskue hvad der gælder.

Indstillinger

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

1. at Lokalplanforslag lokalplan 328 – Facader og Skilte i Fredericia Bymidte vedtages endeligt med de anførte suppleringer/ændringer
3. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 16-09-2020

Anbefales.

Bilag

Lokalplan 328 - Hvidbog

Lokalplan 328 Facader og skilte i Fredericia Bymidte_politisk_behandling

Høringsnotat_lokalplan_382_indkomne_bemærkninger

Punkt 64: Endelig vedtagelse af lokalplan 359 Boliger ved Gl. Færgevej nord for Snoghøjgårdparken, Snoghøj

18/1018

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Sagen blev behandlet i By- og Planudvalget d. 18/8 men udsat pga. behov for ny besigtigelse og visualiseringer.

Sagsbeskrivelse:

Dagsordenspunkt behandlet i By- og Planudvalget 18/8:

Endelig vedtagelse af lokalplan 359 Boliger ved Gl. Færgevej nord for Snoghøjgårdparken, Snoghøj

Sagsnr.: 18/1018

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsresumé

Lokalplan 359, Boliger ved Gl. Færgevej nord for Snoghøjgårdparken, Snoghøj samt kommuneplantillæg 14 har været udsendt i offentlig høring i fire uger og sendes nu til endelig vedtagelse. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og fastholder slugten som et naturområde, der adskiller det eksisterende boligområde vest for lokalplanområdet og den kommende bebyggelse inden for lokalplanens område. Ud over boligformål skal lokalplanen sikre, at der tages hensyn til områdets landskabelige værdier, og at byggeriet ikke påvirker kystlandskabet i væsentlig grad.

I høringsperioden er der indkommet 17 indsigelser, som omhandler enslydende problematikker, herunder beplantning, trafik og indbliksgener.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har på foranledning af en privat bygherre udarbejdet forslag til lokalplan 359 og kommuneplantillæg 14. På By- og Planudvalgsmødet den 1. april 2020 blev forslaget vedtaget og siden udsendt i offentlig høring.

Baggrunden for lokalplanudarbejdelsen var et ønske fra ejeren om at udvikle området med mulighed for opførelse af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter Gl. Færgevej 61, et område på ca. 24.500 m², der i dag anvendes til privat bolig og have, og har tidligere huset Snoghøj Gartneri og Frugtplantage.

Lokalplanen opdeler området i to delområder, som er fastlagt på baggrund af en landskabsanalyse.

Delområde 1 kan udbygges samlet eller etapevis og bebygges med boliger indenfor fastlagte byggefelter. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen højst må opføres i 2 etager (+ kælder), og at der maksimalt må opføres 4.500 m² boligareal, eller i alt hhv. 39 boliger ved tæt-lav bebyggelse og 18 boliger ved åben-lav bebyggelse.

Delområde 2 omfatter en slugt indeholdende bl.a. et moseområde omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og et område, hvor der er registreret fund af orkidéer, som er beskyttet jf. artsfredningsbekendtgørelsen, bilag 2. Delområde 2 skal friholdes for bebyggelse og anlæg og må ikke medregnes ved beregning af grundstørrelsen.

Kommuneplantillæg 14

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.B.18, Boligområde ved Gl. Færgevej, som udlægger området til boligområde med åben-lav boliger med grundstørrelse på mindst 700 m² og maksimal 6,5 m højde ved 2 etager samt 8,5 m højde ved 1½ etage.

Med tillægget bliver det muligt også at opføre tæt-lav boligbebyggelse med en grundstørrelse på minimum 400 m². Desuden hæves den maksimalt tilladte bygningshøjde ved 2 etager til 6,75 m for at sikre, at byggeriet har mulighed for at leve op til bygningsreglementets øgede krav til isolering.

Støjforhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjberegninger med henblik på at belyse i hvilket omfang, lokalplanområdet påvirkes af ekstern støj. Vurderingen viser, at der i natperioden vil være større arealer inden for lokalplanområdet, hvor den vejledende støjgrænse på 38dB(A) overskrides. Problemet kan løses ved, at der indgås aftale med Trinity Hotel og Konference Center og vejmyndigheden om en flytning af hotellets indkørsel. Alternativt skal der, inden for lokalplanområdet, etableres støjskærmende foranstaltninger, inden området må tages i brug.

Landskabskaraktermetoden

Fredericia Kommune fik inden lokalplanens tilvejebringelse udarbejdet en landskabsanalyse for udvalgte områder i kommunen, herunder Gl. Færgevej 61 og kystlandskabet omkring grunden.

Resultatet er en række anbefalinger til rådighed for kommunen, og dele af analysen er gengivet i lokalplanens redegørelse. Landskabsanalysen er ikke bindende for kommunen, og mange af anbefalingerne kan eller bliver ikke reguleret med lokalplanen. Kommunen har benyttet anbefalingerne til at kvalificere lokalplanens indhold, og kun de dele, som er indskrevet i lokalplanens bestemmelser, er bindende krav for kommunen og borgerne.

Offentlig høring

Lokalplanen har været udsendt i offentlig høring i fire uger i perioden 5. maj – 5. juni 2020. Der er indkommet 15 bemærkninger/indsigelser i løbet af høringsperioden.

Indsigelserne omfatter:

- Ønske om bevaring/fredning af beplantning på skrænten i lokalplanområdet for at forebygge bare passager i beplantningen, der giver indbliksgener for beboerne på Nøddeplantagen, for at undgå oplevelsen af øget støjpåvirkning fra landevejen, motorvejen og broen, for at bevare herlighedsværdien, fra de store træer, anden bevoksning samt dyreliv og for at undgå erosion.
- Der er blevet stillet spørgsmål til, om beplantningen i udsigtskilerne jf. kortbilag 4 kræves ryddet.
- Vedrørende de trafikale forhold på Gl. Færgevej foreslås cykelsti og fartdæmpende foranstaltninger, da der opleves et øget trafikpres og farlige forhold for skolebørn.
- I forhold til bebyggelsens omfang ønskes i særdeleshed bygningshøjden holdt lav, i ét plan svarende til krav i lokalplanen for Nøddeplantagen, for at undgå indbliksgener for beboerne på Nøddeplantagen.

Der vedlægges et samlet resume af indkomne indsigelser samt Teknik & Miljø vurdering af disse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer følgende:

Ønske om bevaring/fredning af beplantning:

Ønsket om bevaring/fredning af beplantning i slugten efterkommes ikke yderligere, idet lokalplanforslaget stiller krav om, at plantebæltet skal bevares som sådan, med mulighed for udtynding og genplantning samt med krav om, at omfanget af beplantningen til enhver tid er tilstrækkelig til at sikre en visuel afskærmning, så bebyggelsen ikke er synlig fra kysten.

Det vurderes derfor heller ikke, at der tilsigtet opstår omstændigheder, hvor der ryddes arealer, som skaber direkte indblik mod nabobebyggelsen på Nøddeplantagen. I den midterste og sydlige del af lokalplanområdet er der relativt stor afstand (45-65 m) mellem Nøddeplantagen og lokalplanens byggefelt. I den nordligste del vil afstanden være aftagende, da lokalplanens delområde 1 grænser op mod Nøddeplantagens skel.

En evt. støjpåvirkning modvirkes ikke af tilstedeværelsen af beplantning, men beplantningsbæltet giver en visuel afskærmning, som kan opleves positivt.

I udarbejdelsen af lokalplanen er der lagt stor vægt på opretholdelsen af naturtrækkene i området, herunder mulighed for pleje af beplantningen for at sikre, at herlighedsværdien omkring slugten kan opretholdes.

Teknik & Miljø vurderer således ikke, at bemærkningerne omhandlende beplantning giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Udsigtskilerne:

Udsigtskilerne på kortbilag 4 illustreres gennemgående i delområde 1 og delområde 2. Hensigten er at friholde arealet for bebyggelse og beplantning indenfor delområde 1 for at skabe udsyn mod beplantningen på skrænten indenfor delområde 2. Derfor er det ikke hensigten, og skal ikke være et krav, at dette areal i delområde 2 ryddes.

§ 9.3 og kortbilag 4 tilrettes derfor, så det fremgår, at udsigtskilen kun indenfor delområde 1 skal friholdes for beplantning.

Trafikale problemer:

Trafikale problemer på Gl. Færgevej, herunder tung trafik på Gl. Færgevej, øget belastning og utryk skolevej for børn og cyklister omhandler forhold uden for lokalplanens område, og reguleres derfor ikke af lokalplanen. Forholdene vurderes desuden ikke at give anledning til ændringer i lokalplanen. Vurderingen af trafikforholdene fremgår af det vedlagte indsigelsesnotat og vil blive udsendt til borgerne sammen med besvarelsen af de øvrige indsigelser.

Stiforløb

I lokalplanområdets nordlige del foreslås en forenkling af stiforløbet, som samtidig mindsker potentielle indbliksgener. Det vurderes, at forslaget kan imødekommes.

I lokalplanområdets sydlige del kan hulvejen syd for området bruges som stiforbindelse fra Gl. Færgevej ind til Snoghøjgårdparken. Det vurderes, forslaget skal indarbejdes i lokalplanen med forudsætningen om, at overgangen fra det interne stiforløb til hulvejen kan etableres.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjden i lokalplanforslaget er sat til højst 6,75 m for 2 etager og højst 8½ m for 1½ etage, som er normalt praktiserede bygningshøjder i den gældende kommuneplan, og lokalplanområdet vurderes at kunne bære en sådan bebyggelse.

Ved at muliggøre to etager, muliggøres det indenfor lokalplanområdet at friholde mest muligt areal mellem bygningerne, så bebyggelsen fremstår luftigt.

Der fremlægges ønske om at reducere bygningshøjden i lokalplanområdet til maks. én etage begrundet med, at tilstødende boliglokalplaner er begrænsede til 1 etage. Eventuelle fremtidige indbliksgener vil således kunne undgås.

Bygningshøjden indenfor byggefelt 1, 2 og/eller 3 kan begrænses til maks. 1 etage for at undgå indbliksgener overfor nabobebyggelsen på Nøddeplantagen, hvor nogle af boligerne i delområde 1 kan komme til at ligge som direkte nabo. Byggefelterne i delområde 2 og 3 ligger med ca. 45 – 65 m afstand til naboejendommene.

By- og Planudvalget bedes tage stilling til, om den højst tilladte bygningshøjde i delområde 1, 2 og/eller 3 skal reduceres til højst 1 etage.

Mulighed for terrænregulering følger normal praksis på +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Dog er det muligt med afgravning af jord i tilfælde af integrering af bebyggelsen i terrænet på grund af de markante terrænforskelle i lokalplanområdet.

Kommunen er opmærksom på terrænforskellene indenfor byggefelterne i lokalplanområdet. Det vurderes, at variationerne bidrager til en interessant bebyggelse, hvor bygherre forventes at løfte opgaven hvad angår regn- og overfladevandshåndtering samt lysforhold.

Indstillinger

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

1. at der tages stilling til, om den højst tilladte bygningshøjde i delområde 1, 2 og/eller 3 skal reduceres til højst 1 etage,
2. at lokalplan 359 og kommuneplantillæg 14 vedtages endeligt med de øvrige, nævnte rettelselser, og
3. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelselser inden offentliggørelse af plandokumenterne.

Beslutning i By- og Planudvalget den 18-08-2020

Udsat.

Fraværende:
Søren Larsen

BILAG:

1 - 2096707	Åben	Forslag - LP359 og kommuneplantillæg nr. 14	(25193/20)	(H)
2 - 2161178	Åben	359 Hvidbog - alle indsigelser	(67500/20)	(H)
3 - 2164892	Åben	359 Indkomne bemærkninger_vurdering	(69862/20)	(H)

Nye oplysninger i sagen

Plan & Arkitektur har foretaget en ny besigtigelse af området i forhold til afstand mod nabobebyggelse nord for lokalplanområdet samt fået lavet visualiseringer desangående. Følgende er visualiseret:

Set fra Gl. Færgevej, øst for området, ved skel mod nord:

- Byggeri 5 m fra skel, 1 etage med sadeltag (højde 8,5 m) og 2 etager med fladt tag (højde 6,75 m).
- Byggeri 10 m fra skel, 2 etager med fladt tag.
- Byggeri 20 m fra skel, 2 etager med fladt tag.

Set fra haven hos nabo nord for lokalplanområdet:

- Byggeri 5 m fra skel, 1 etage med sadeltag og 2 etager med fladt tag.
- Byggeri 10 m fra skel, 2 etager med fladt tag.
- Byggeri 20 m fra skel, 2 etager med fladt tag.

Lokalplanforslaget er udarbejdet i samarbejde med en udvikler, som påtænker at videresælge arealet til en anden part, som vil bygge, og bygningernes placering på grunden er endnu ikke fastlagt. Der er derfor taget udgangspunkt i en worst case, hvor der bygges i en længe, placeret så langt mod nord, som byggefeltet giver mulighed for. Reelt bliver byggeriet formentlig placeret mere i retning af den skitse, som er vist i lokalplanforslaget på side 8.

Lokalplanforslaget giver mulighed for byggeri i to etager 3 m fra skel. Hvis det skrå højdegrænseplan skal overholdes ved byggeri i to etager, skal afstanden til skel være min. 5 m – denne afstand er der taget udgangspunkt i i visualiseringerne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Lokalplanforslaget giver mulighed for byggeri i to etager 3 m fra skel. Plan & Arkitektur foreslår, at byggeriet som minimum trækkes 2 m længere væk fra skel, dvs. med en afstand på i alt 5 m fra skel, så det skrå højdegrænseplan overholdes. Denne afstand vil efter Plan & Arkitekturs vurdering være acceptabel, men relativt tæt på naboerne.

Trækkes byggefeltet længere væk fra skel, så der bliver en afstand på min. 10 m fra det nye byggeri til skel, vil det give mere luft til naboerne og alt andet lige mindre indblik.

Trækkes byggefeltet endnu længere væk fra skel, så der bliver en afstand på min. 20 m fra det nye byggeri til skel, vil der blive relativt stor afstand til naboerne mod nord i forhold til, hvad der normalvis kræves i nye lokalplaner for tæt-lav byggeri.

På baggrund af ovenstående anbefaler Plan & Arkitektur, at byggefeltet ændres, så der bliver min. 10 m fra nyt byggeri i to etager til skel mod nord.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at der tages stilling til afstand og evt. højde for nyt byggeri i forhold til skel mod nord,
2. at lokalplan 359 og kommuneplantillæg 14 vedtages endeligt med de nævnte rettelselser,
3. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelselser inden offentliggørelsen af plandokumenterne.

og at ovenstående anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning i By- og Planudvalget den 16-09-2020

Anbefales, idet det indføres i lokalplanen, at der ikke må bygges nærmere det nordlige skel end 10 m, og at der i zonen fra 10 til 20 m fra det nordlige skel må bygges i maks. 1 etage.

Bilag

Forslag - LP359 og kommuneplantillæg nr. 14

359 Hvidbog samlet.pdf

359 Indkomne bemærkninger_vurdering

Punkt 65: Lukket: Orientering

20/42