

# REFERAT By- og Planudvalget d. 25-11-2020

**Mødedato** Onsdag d. 25. november 2020 kl. 17:00

**Mødested** Meldahls Rådhus – Herredets Tingstue

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Høring af udkast til Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet.....	4
Sønderskovvej 11.....	7
3. budgetopfølgning 2020 for By- og Planudvalget.....	10
Igangsætning af lokalplan for etape 2, Fuglsang Vest.....	12
Igangsætning af lokalplan C-byen.....	14
Vedtagelse af forslag til lokalplan 377 Ketchercenter ved Erritsø Idrætscenter.....	16
Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt 37 til opførelse af 2 boliger.....	18
Lukket: Principbeslutning omkring placering af dagligvarebutik.....	21
Lokalplanforespørgsel, Erhverv ved Adelvej, Taulov.....	22
Lukket: Cykelsti på Treldevej.....	24
Lukket: Ekspropriation af areal til forlængelse af Fuglsang Allé.....	25
Betalingsvedtægt for byggesagsbehandling 2020.....	26
Lukket: Orientering.....	27

## **Punkt 66: Godkendelse af dagsorden**

### **Sagen afgøres i:**

By- og Planudvalget

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020**

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Tina Horne

# Punkt 67: Høring af udkast til Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet

19/8615

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

Fredericia Kommune og de andre kommuner i Trekantområdet arbejder på revision af kommuneplanen, både den fælles for Trekantområdet og de lokale dele. Trekantområdets bestyrelse ønsker tidlig inddragelse af politikerne i den fælles kommuneplan, og derfor sendes et udkast i politisk høring nu.

Tidsplanen for kommuneplanrevisionen er, at Trekantområdets bestyrelse godkender "Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet" i januar 2021, hvorefter de respektive byråd godkender det samlede "Forslag til Kommuneplan 2021-2033" i februar-april 2021.

## Sagsbeskrivelse:

Fredericia Kommune er ved at revidere den gældende "Kommuneplan 2017-2029". Kommuneplanen består af to dele:

- En fælles kommuneplan for Trekantområdet, der består af en fælles hovedstruktur med fælles retningslinjer for hele Trekantområdet.
- En lokal kommuneplan for Fredericia Kommune, der består af en lokal hovedstruktur, som indeholder de lokale mål og handlinger samt lokale retningslinjer for Fredericia Kommune. Kommuneplanrammerne for lokalplanlægningen indgår i den lokale del af kommuneplanen.

Den formelle proces for en kommuneplanrevision er, at der først udarbejdes et forslag til kommuneplan, som godkendes af byrådet. Herefter sendes forslaget til kommuneplan i offentlig høring. Efter endt høring udarbejdes en endelig kommuneplan, som godkendes af byrådet og derefter bekendtgøres offentligt.

Trekantområdets bestyrelse lægger vægt på, at der skal være mulighed for en politisk drøftelse af den fælles kommuneplans kommende indhold, inden de respektive byråd godkender det samlede "Forslag til Kommuneplan 2021-2033". Det er på den baggrund, at udkastet til den fælles del af kommuneplanen "Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet" sendes til politisk høring nu.

Ud over den tematiske revision af kommuneplanen er der gennemført en gennemgående opstramning af den fælles kommuneplan for Trekantområdet. Intentionen har været at målrette kommuneplanen, så den fremadrettet udgør et bedre administrationsgrundlag. Indholdet er desuden minimeret til kun at omhandle de retningslinjer, som udgør en værdi at have i fællesskab. De resterende retningslinjer er overgået til den lokale del af kommuneplanen. Sideløbende med kommuneplanrevisionen er der udarbejdet en "kort fortalt" udgave af den fælles kommuneplan, som er mere målrettet politisk brug.

Høringsmaterialet består af selve udkastet til "Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet" (bilag 1), en "kort fortalt"-udgave (bilag 3) og et notat der angiver ændringerne i forhold til den nugældende "Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet" (bilag 2).

Det samlede "Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune" forventes vedtaget i byrådet i marts 2021.

## Den fælles kommuneplan

"Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet" fastsætter mål og retningslinjer for byudvikling, bosætning, erhverv, det åbne land, kultur, turisme og friluftsliv, trafik og tekniske anlæg, støj og luftforurening samt klima i Billund, Fredericia, Haderslev, Kolding, Middelfart, Vejen og Vejle kommuner.

Den fælles kommuneplan tager udgangspunkt i den gældende planlov, med særlig reference til lovens § 11 a, der indeholder en fortegnelse over de emner, for hvilke kommuneplanen skal fastsætte retningslinjer og fastlægge arealudpegninger. Trekantområdets kommuneplan tager herudover udgangspunkt i Erhvervsstyrelsens "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen" fra 2018.

Ifølge Trekantområdets ”Strategi for vækst og attraktivitet” fra 2019, som også fungerer som fælles planstrategi, er der tale om en delvis revision af kommuneplanen (vedtaget af Fredericia Byråd den 7. oktober 2019).

Udover de overordnede temaer, der fremgår af strategien for vækst og attraktivitet - erhvervsudvikling, arbejdsmarked og uddannelse, bosætning, kultur og oplevelser samt mobilitet og forsyning - skal revisionen omfatte følgende specifikke temaer:

- Grøn omstilling
- Turisme
- Områder med risiko for oversvømmelse og erosion
- Områder forbeholdt produktionsvirksomheder mv. samt konsekvenszoner omkring de nævnte områder
- Potentiel natur
- Strategisk planlægning for landsbyer

Disse temaer er indarbejdet, hvor de naturligt har passeret ind i kommuneplanens struktur.

Kommuneplanen ajourføres og opdateres i øvrigt i forhold til statslige planer samt ændret lovgivning. Arealudpegninger, retningslinjer, redegørelser ajourføres og evt. nye retningslinjer indføres på baggrund af erfaringer fra administrationen af Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet.

#### Tidsplan for kommuneplanrevisionen

Tidsplanen for kommuneplanrevisionen er, at Trekantområdets bestyrelse godkender ”Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet” i januar 2021, hvorefter de respektive byråd godkender det samlede ”Forslag til Kommuneplan 2021-2033” i februar-april 2021. Når forslaget er godkendt, sendes det i offentlig høring i maj - juni. ”Kommuneplan 2021-2033” forventes endelig godkendt i oktober-december 2021.

Nov. 2020 – dec. 2020	Politisk og teknisk 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 (fælles og lokal kommuneplan)
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 (fælles og lokal kommuneplan)
Jan. 2022	Offentlig bekendtgørelse

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at det foreliggende udkast til den fælles del af kommuneplanen ”Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet” er i overensstemmelse med Fredericia Byråds visioner og – sammen med den kommende lokale del af kommuneplanen - vil leve op til den gældende planlov og de statslige krav til kommuneplanlægningen.

Udkastet til ”Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet” vil medvirke til at skabe et godt overblik for borgerne, et godt beslutningsgrundlag for byrådet samt et godt værktøj for administrationen.

## **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller,

1. At udkastet til den fælles del af kommuneplanen ”Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet” drøftes.
2. At By- og Planudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at udkast til ”Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet” indarbejdes i det endelige forslag til kommuneplanen.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020**

Anbefales.

**Fraværende:**

Tina Horne

## **Bilag**

Bilag 1\_Udkast\_Forslag til Kommuneplan 2021 for Trekantområdet.pdf

Bilag 2\_Ændringsnotat\_Forslag til Kommuneplan 2021 for Trekantområdet.pdf

Bilag 3\_Kommuneplan 2021 for Trekantområdet\_kort fortalt.pdf

# Punkt 68: Sønderskovvej 11

20/9285

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

Sønderskov 11 blev udlagt som nyt boligområde (E.B.17 – Boligområde ved Sønderskovvej) i Kommuneplan 2017 med mulighed for tæt-lav bebyggelse. Kommuneplanen blev påklaget til Planklagenævnet. Klagen er nu afgjort således, at udlægget af ejendommen til boligområde i kommuneplanen er ophævet. Der skal på den baggrund træffes beslutning om det videre forløb i sagen.

Sagsbeskrivelse:

I 2015 søgte den daværende ejer om at få Sønderskovvej 11 udlagt som boligområde (åben-lav) i Kommuneplan 2017. Den 25. maj 2016 blev sagen behandlet i det daværende By- og Planudvalg, hvor et flertal besluttede at imødekomme ansøgningen, hvilket efterfølgende blev godkendt i Byrådet.

Forslag til Kommuneplan 2017 blev udsendt i offentlig høring i perioden 11. april til 6. juni 2017. Heri indgik kommuneplanramme E.B.17 for Sønderskovvej 11, hvor der blev givet mulighed for åben-lav boligbebyggelse på ejendommen.

I mellemtiden havde ejendommen Sønderskovvej 11 skiftet ejer, og den nye ejer ansøgte i løbet af høringsperioden om, at der i kommuneplanen skulle gives mulighed for tæt-lav boligbebyggelse. Dette besluttede By- og Planudvalget på deres møde den 9. november 2017 at imødekomme, og da Kommuneplan 2017 den 4. december 2017 blev endeligt vedtaget i Byrådet, var det med mulighed for tæt-lav bebyggelse i rammeområde E.B.17.

Naboerne til Sønderskovvej 11 påklagede i februar 2018, at ejendommen blev udlagt til tæt-lav bebyggelse. Klagerne anførte navnlig:

- at kommuneplanramme E.B.17, Boligområde ved Sønderskovvej, ikke er i overensstemmelse med planlovens § 5b, stk. 1, nr. 1, idet der ikke er nogen særlig begrundelse for at planlægge for ny bebyggelse på dette sted i kystnærhedszonen,
- at der i strid med princippet i planlovens § 27, stk. 2, ikke har været foretaget en ny høring efter ændringen af kommuneplanramme E.B.17, Boligområde ved Sønderskovvej, fra 6 boliger (åben-lav) til muligheden for 14 boliger (tæt-lav).

Den 29. september 2020 modtog Fredericia Kommune afgørelse fra Planklagenævnet om, at kommunen ikke har godtgjort, at der er den fornødne særlige planlægningsmæssige begrundelse for den kystnære lokalisering af boligområdet. Derfor ophæves kommuneplanramme E.B.17, og i stedet gælder den foregående kommuneplanramme E.R.3 – Rekreativt område ved Sønderskov, hvori ejendommen er udlagt til rekreative formål, ikke boligbebyggelse.

Nedenstående er udklip af den redegørelse/særlige planlægningsmæssige begrundelse vedr. byudvikling, der indgår i Kommuneplan 2017:

”Fredericias muligheder for byudvikling er begrænset af kysten mod øst og syd. Mod nord er byen afgrænset af de store industriområder ud mod Ydre Ringvej, der markerer en klar overgang til det åbne land. Fredericias naturlige udviklingsretning er derfor mod vest, jf. pilene i figur 2.3.1. Den røde linje markerer den fremtidige grænse mellem land og by for så vidt angår boligudviklingen. To markerede områder ligger udenfor den røde linje i figuren. De udgør kommunens perspektivområder, som på længere sigt forventes at kunne inddrages til byudvikling.



Der udlægges 7 nye områder til byudvikling. Sammenlagt har de et areal på 33 ha med plads til ca. 165 boliger. Områderne er udlagt efter principperne for byudvikling, der er beskrevet i den fælles hovedstruktur for Trekantområdet.

Fredericia Kommune er en tætbeholdt kommune, hvor en usædvanligt stor del af kommunens areal ligger i kystnærhedszonen. Samtidig er der mange begrænsninger for byudviklingen i form af fx motorveje og andre infrastrukturanlæg, erhvervsområder mv.

Stort set alle byer og bebyggelser i Fredericia Kommune er beliggende inden for kystnærhedszonen. Skal en ny bebyggelse placeres uden for kystnærhedszonen, vil det skulle ske i det åbne land, løsrevet fra de nuværende byområder. 5 ud af de 7 nye byudviklingsområder ligger i kystnærhedszonen. Hovedparten af de nye byudviklingsområder beliggende inden for kystnærhedszonen, er placeret bag eksisterende bebyggelse, bag højere terræn eller bag eksisterende skovområder, så ny bebyggelse kun undtagelsesvis vil være synlig fra kysten.

#### Erritsø og Snoghøj:

Erritsø og Snoghøj er nogle af de mest eftertragtede steder at bo og bosætte sig i Fredericia Kommune. Områderne ligger godt ift. trafikbetjening fra motorvejene, nærhed til natur og vand, og har god adgang til en stor vifte af servicefunktioner og detailhandel, hvilket gør dem attraktive i forhold til bosætning. Der er så godt som ingen rummelighed tilbage i Erritsø og meget begrænset rummelighed i Snoghøj. Der er dermed behov for nye arealer til boligformål i området.

#### Snoghøj:

I Snoghøj udlægges to små områder til nye boligudlæg. Det ene areal ligger langs Gl. Færgevej mellem et boligområde på Nøddeplantagen og Gl. Færgevej. Området har tidligere været anvendt til jordbrugserhverv. Arealet udgør 2,5 ha og forventes at rumme ca. 10 åben-lav boliger. Bebyggelsen vil udgøre en naturlig arrondering af den eksisterende bebyggelse. Grundet arealets kystnære placering vil bebyggelsen være delvist synlig fra kysten. Det vurderes dog, at helhedsopfattelsen af kyststrækningen vil påvirkes minimalt, da der kun bliver tale om nogle få boliger, som placeres i forbindelse med en i forvejen synlig bebyggelse.

På Sønderkovvej udlægges et lille område på 0,7 ha til boligformål med en forventet rummelighed på 14 åben-lav og tæt-lav boliger. Arealet ligger i direkte tilknytning til Argentinervej, som er en af kommunens mest eftertragtede udstykninger. Lige syd for dette boligudlæg blev der i 2016 tilbageført et lille boligareal på 0,8 ha til landzone med en rummelighed på 6 boliger, som led i aflysningen af en del af lokalplan 289 – Boliger ved Sønderkovvej. Det nye boligudlæg er ikke synlig fra kysten, da det ligger bag et skovområde og delvist bag en eksisterende bebyggelse.”

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Teknik & Miljø er overraskede over Planklagenævnets afgørelse. Erhvervsstyrelsen fører tilsyn med kommunernes udlæg af boligområder i kystnærhedszonen, og der har i foråret 2017 været dialog mellem Fredericia Kommune og Erhvervsstyrelsen om kommuneplanens nye boligområder, uden at Erhvervsstyrelsen har gjort indsigelse mod E.B.17. Teknik & Miljø var derfor af den opfattelse, at den særlige planlægningsmæssige begrundelse var tilstrækkelig.

Planklagenævnet anfører imidlertid, at det forhold, at Erhvervsstyrelsen ikke har gjort indsigelser mod kommuneplanrammens kystnære lokalisering, ikke er af betydning for klagenævnets vurdering.

Planklagenævnet mener ikke, at ovenstående tekst fra Kommuneplan 2017 indeholder tilstrækkelig planlægningsmæssig begrundelse for et lille arealudlæg til boliger indenfor kystnærhedszonen, og at det må være muligt af finde plads til de 14

boliger længere inde i landet. Nævnet har navnlig lagt vægt på, at der er tale om etablering af et nyt boligområde kun ca. 650 m fra kysten i et område med særlige beskyttelsesinteresser.

Teknik & Miljø har vurderet på muligheden for at frembringe en tilstrækkelig særlig planlægningsmæssig begrundelse til at forsøge at udlægge Sønderskovvej 11 som boligområde i den kommende Kommuneplan 2021-2033. På baggrund af ovenstående vurderes dette ikke muligt.

### **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller, at ejendommen Sønderskovvej 11 ikke forsøges indarbejdet som kommende boligområde i Kommuneplan 2021-2033.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020**

Godkendt.

**Fraværende:**

Tina Horne

## Punkt 69: 3. budgetopfølgning 2020 for By- og Planudvalget

20/6350

### Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

### Sagsresumé

Ved 3. budgetopfølgning for 2020 er det forventningen, at budgettet overholdes.

Budgettet til anlæg inkl. jordforsyning/Danmark C søges justeret med tillægsbevilling og justering af anlægsbevilling med 1,500 mio. kr. vedrørende projekt gæstesejlerhavn.

Forventet behov for overførsel af anlægsmidler til 2021 med -15,050 mio. kr. er specificeret i bilag.

Sagsbeskrivelse:

Udvalgets økonomi gennemgås ved tre årlige politiske budgetopfølgninger. Ved disse budgetopfølgninger fremlægger koncernchefen økonomien for de 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 udvalgets anlægsramme overholdes.

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

### Økonomiske konsekvenser

Nedenstående tabel viser udvalgsområdets andel af service- og anlægsrammen samt det forventede regnskab ved 3. budgetopfølgning. Eventuelle afvigelser er et udtryk for enten et pres eller luft på rammen.

Tabel 1

Mio. kr.	Ramme	Forventet regnskab
Serviceudgifter	4,527	4,527
Bruttoanlægsudgifter *		98,291

\* Anlægsloftet for 2020 er jævnfør aftale mellem KL og regeringen ophævet.

Nedenstående tabel viser udvalgsområdets andel af kommunens samlede økonomi udtrykt ved det vedtagne og korrigerede budget samt det forventede regnskab ved 3. budgetopfølgning.

Tabel 2

Mio. kr.	Vedtaget budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab
By- og Planudvalget	66,413	109,951	96,401
Serviceudgifter	4,580	4,527	4,527
Anlæg	36,736	80,841	72,291
Jordforsyning /Danmark C	25,097	24,583	19,583

Forskellen på vedtaget og korrigeret budget på serviceudgifterne udgør ved 3. budgetopfølgning 0,053 mio. kr. Forskellen vedrører udmøntning af puljer på administrationen samt ændrede pris- og lønskøn for 2020.

Forskellen mellem vedtaget budget og korrigeret budget på anlæg inkl. jordforsyning/Danmark C skyldes, at budgettet er korrigeret med spar/lån fra 2019, fremrykning af anlæg samt nye anlæg vedtaget af Byrådet.

Der søges i 3. budgetopfølgning om en tillægsbevilling på 1,500 mio. kr. til projekt vedrørende etablering af gæstesejlerhavn. Nye beregninger viser, at projektet forventes at blive dyrere end de 7,000 mio. kr., som Byrådet tidligere har afsat. Der søges om en tilsvarende justering af anlægsbevillingen.

## Vurdering

### SERVICEUDGIFTER

Koncernområdet har ved 3. budgetopfølgning en forventning om, at budgettet overholdes.

### COVID-19

Der er ikke justeringer i udvalgets budget som følge af COVID-19.

### ANLÆG OG JORDFORSYNING / DANMARK C

Der forventes ved 3. budgetopfølgning et behov for at overføre -15,050 mio. kr. på udvalgets anlægsbudget til 2021. Specifikation er vedlagt i bilag.

Der er tale om forskydning på projekter, hvor det primært pga. leveringstid og kapacitet i markedet ikke er muligt at gennemføre aktiviteten i indeværende år og gennemførelse forventes skudt til 2021. Der vil være indgået kontrakter på alle arbejder, og lånedispensationen vil derfor tilsvarende kunne overføres til 2021. Endelig opgørelse af behov for at overføre midler til 2021 sker i forbindelse med regnskabsafslutningen.

## Indstillinger

Økonomi og Personale og Teknik og Miljø indstiller

1. at 3. budgetopfølgning godkendes og fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet

## Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020

By- og Planudvalget godkender budgetopfølgning og fremsender den til Økonomiudvalget og Byrådet.

Byrådet søges herudover om justering af budget og anlægsbevilling på følgende projekter

Signalanlæg og bedre fremkommelighed	1,000 mio. kr.
Pullerter til lukning af Gothersgade syd	0,300 mio. kr.

### Fraværende:

Tina Horne

## Bilag

Oversigt over anlægsforskydninger - By- og Planudvalget.pdf

# Punkt 70: Igangsætning af lokalplan for etape 2, Fuglsang Vest

20/7461

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

Teknik & Miljø har modtaget en forespørgsel om etableringen af et seniorbofællesskab i delområde 1b i lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest. Plan & Arkitektur vurderede, at projektet ville kræve ny lokalplan, og der har efterfølgende været en dialog med bygherre, hvor det er aftalt i stedet at integrere projektet i planlægningen af det tilstødende område; etape to for boliger ved Fuglsang Vest.

Administrationen indstiller på den baggrund igangsætning af en ny lokalplan samt kommuneplantillæg for boliger ved Fuglsang Vest etape 2, som skal muliggøre, at området udbygges med et varieret boligudbud, herunder åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger.

Sagsbeskrivelse:

Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning fra en privat udvikler, om at bygge et seniorbofællesskab i delområde 1b i lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest. Bofællesskabet skal bestå i sammenbyggede boliger i to etager med både lodrette og vandrette lejlighedsskel, som omslutter en fælles overdækket atriumgårdhave. Byggeri af denne type og tæthed betragtes som etageboliger.

I delområde 1b i lokalplan 343 tillades kun tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse i maksimalt 1 etage. Det ansøgte vil derfor kræve ny lokalplan. I forhold til principperne i lokalplan 343 har Plan & Arkitektur vurderet, at bofællesskabet vil være bedre placeret, hvis det integreres i planlægningen af den forestående anden etape for udbygningen af boligområdet ved Fuglsang Vest. Denne placering har udvikleren godkendt.

På denne baggrund anmodes der om igangsættelse af en ny lokalplan.

Lokalplanområdet forventes at omfatte matr.nr. 4e, 7b og 13 alle af Stovstrup, Fredericia Jorde og dermed at have et samlet areal på lidt over 20 hektar.

Det er administrationens indstilling, at det nye lokalplanområde skal planlægges som en naturlig forlængelse af lokalplan 343 og dermed udnytte den resterende del af boligrammen. Der lægges derfor op til et større område, som kan rumme ikke blot det ansøgte seniorbofællesskab, men et bredere boligudbud, med både åben-lav og tæt-lav boliger.

Kommuneplan 2017-2029:

Området er jf. Fredericia Kommuneplan 2017-2029 i dag omfattet af to kommuneplanrammer: V.E.3B og V.B.5. V.E.3B er en erhvervsramme, som omfatter et areal ud mod Skærbækvej, dvs. størstedelen af matr.nr. 13 og den nordvestlige del af matr.nr. 7b, samt den tilstødende matr.nr. 14 uden for lokalplanområdet, hvor virksomheden Tantes Have ligger. En vedtagelse af lokalplanen med den foreslåede afgrænsning forudsætter, at arealet indenfor lokalplanområdet omfattet af kommuneplanramme V.E.3B udlægges til boligformål med et kommuneplantillæg. V.B.5, som omfatter den resterende del af lokalplanområdet, er en boligramme, som tillader åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. For at muliggøre seniorbofællesskabet, er det nødvendigt, at kommuneplanrammen også tillader etageboliger i to etager.

Derfor indstiller Teknik & Miljø, at der sideløbende med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, som overfører de i erhvervsrammen V.E.3B uudnyttede arealer langs Skærbækvej til boligrammen V.B.5, og at denne ramme tilrettes, således at den, for en mindre del af lokalplanområdet, tillader etageboliger i op til to etager.

Gældende lokalplaner/byplanvedtægter:

Der er ikke nogen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter for området.

Zonestatus:

Området er i dag udlagt som landzone, men vil jf. kommuneplanen blive udlagt som byzone med den kommende lokalplan.

Adgangsforhold:

Området forventes at skulle vejforsynes via en ny overkørsel fra Skærbækvej. Af trafiksikkerhedsmæssige årsager bør Skærbækvej endvidere udvides med et helleanlæg og svingbane.

Miljøforhold:

En større del af området er i dag omfattet af en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen søges reduceret til 100 meter, som i det tilstødende lokalplanområde.

Området forventes klimasikret mod oversvømmelse ved at koble området til det eksisterende område til håndtering af regnvand i LP 343.

En del af området langs Skærbækvej er, jf. tidligere beregninger, belastet af trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger. Der skal derfor udarbejdes en støjredegørelse for at synliggøre omfanget af udfordringen, dels med trafikstøj, og dels med eventuel virksomhedsstøj fra nabovirksomheden Tantes Have. Støjredegørelsen skal også sandsynliggøre, hvordan der kan tages højde for støjen, f.eks. ved etableringen af en støjvold langs Skærbækvej.

## **Økonomiske konsekvenser**

En realisering af lokalplanens mulighed for opførelse af blandede boliger forventes at blive i form af en delvis privat, delvis kommunal bygherrekonstellation. Derfor skal påregnes udgifter til jordkøb, byggemodning samt udvidelse af Skærbækvej.

## **Vurdering**

Teknik & Miljø vurderer, at der i samspil med naboområdet ved lokalplan 343 kan opnås et attraktivt boligområde med et bredt og varieret boligudbud. Det vurderes at seniorfælleskabet vil bidrage positivt til variationen i boligtyper som udbydes.

Det vurderes endvidere, at det vil være mere attraktivt at udlægge arealet til boligformål, end at bevare den eksisterende erhvervsramme i kommuneplanen, da efterspørgslen på boligbyggegrunde i naboområdet har været meget stor, mens der ikke opleves efterspørgsel efter erhvervsgrunde i området.

Endelig vurderer Teknik & Miljø, at eventuelle udfordringer omkring støjgener fra Skærbækvej sandsynligvis kan imødekommes via foranstaltninger såsom en støjvold langs vejen.

## **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller,

1. at udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg igangsættes
2. at lokalplanens afgrænsning fastlægges omtrentligt som vist på bilag – lokalplanens afgrænsning

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020**

Godkendt.

**Fraværende:**

Tina Horne

## **Bilag**

Kort over mulig arealdisponering, igangsætning af lokalplan

# Punkt 71: Igangsætning af lokalplan C-byen

20/9156

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

Kanalbyen P/S har anmodet om igangsætning af lokalplan for det rekreative område, C-byen. (Containerbyen). Lokalplanområdet omfatter dele af matr.nr. 696t, 7000ac og 802, alle Fredericia bygrunde.

Lokalplanen har til formål at muliggøre en fortsat anvendelse som nuværende aktiviteter i området med rekreativt formål og mindre butikker.

### Sagsbeskrivelse:

Lokalplanområdet planlægges som en naturlig forlængelse af igangværende aktiviteter indenfor Kanalbyens område, og er placeret i umiddelbar forlængelse af området omkring Gl. Havn.

### Området

Området er i dag i mindre omfang anvendt til midlertidige aktiviteter med mindre pop-up butikker med egne værksteder/produktion af varer og services til aktiviteter aktuelle i området, mødelokaler og lokaler til hotellignede funktion, samt byhaver. Resterende areal henligger som grønt område, indrettet med byhaver.

Området er placeret syd for Frederiks kanal og afgrænses af det planlagte forløb af Sophie Amalies kanal mod havnefronten ved Lillebælt, samt havneforløbet fra Gl. Havn. Området ligger yderligere i umiddelbar forlængelse af lokalplan 330 – Oldenborggadekvarteret, FredericiaC og lokalplan 372 - Blandet bolig og erhverv ved Sophie Amalies Kanal, en del af Carolinelunden, herunder den kommende bypark Søndervold.

### Lokalplanens indhold og intentioner

Området planlægges for erhverv i miljøklasse 1-2, herunder lettere fremstillings- og håndværkserhverv samt detailhandel og liberalt erhverv, og offentlig og privat service, herunder caféer, hotel og restauranter samt rekreative formål.

Intentionen med lokalplanen er at give mulighed for mindre pop-up butikker indenfor lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration, offentlig og privat service som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, samt faciliteter til fritid-, kultur-, og rekreative formål.

For rekreative formål kan indrettes mindre byhaver indenfor et afgrænset areal med naturlig reference til den kommende bypark. Byhaverne skal fremstå som små haver og må ikke få karakter af kolonihave. Der kan indrettes mindre fællesfacilitet til planteopbevaring og opbevaring af udstyr. I områdets sydlige del kan anlægges faciliteter til krydstogtanløb til modtagelse af krydstogtgæster i passende omfang.

Området tilsigtes generelt at have en åben byrumskarakter, med klynger af bebyggelse.

De enkelte bygninger må ikke overstige 250 m<sup>2</sup> og 2 etager. De enkelte butikker må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Det samlede bruttoetageareal indenfor området fastsættes i en størrelsesorden omkring 1200 m<sup>2</sup>.

Der foretages yderligere miljøvurdering samt risikovurdering af området i forbindelse med planprocessen.

### Forhold til eksisterende planlægning

Kommuneplan 2017-29

Området er jf. Fredericia Kommuneplan 2017-29 i dag omfattet af del af kommuneplanramme B.C.2 - Centerområde syd for Oldenborggade, øst for Gl. Havn og del af B.BE.2 - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade samt del af B.E.4 - Erhvervsområde, Fredericia C.

### B.C.2.

Rammen dækker et område afgrænset af havnefronten mod Lillebælt og Gl. Havn, samt planlagte kanalforløb af Sophie Amalies kanal i Kanalbyen, og eksisterende Oldenborggade.

Kommuneplanramme B.C.2 udlægger området til centerformål med blandede byfunktioner som bolig, erhverv i miljøklasse 1-3, herunder detailhandel og liberalt erhverv, cafeer og hotel, offentlig og privat service, herunder

restauranter, offentlige formål samt rekreative formål. Der kan opføres dagligvarebutikker på maksimalt 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Der kan samlet opføres 73.100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal indenfor rammen.

#### B.BE.2

Rammen dækker et område i den nordlige del af Kanalbyens område og omfatter en del af området syd for den etablerede Frederiks Kanal.

Kommuneplanramme B.BE.2 udlægger området til blandet bolig og erhverv med blandede byfunktioner i form af boligformål, erhverv i miljøklasse 1-2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv. Der kan desuden etableres mindre butikker på op til 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### B.E.4

Kommuneplanramme B.E.4 udlægger området til erhvervsformål og offentlige formål, herunder museum og lignende samt caféer og mindre butikker på op til 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal fortrinsvis til lokalområdets forsyning. Der må være virksomheder i miljøklasse 1-3.

Den kommende lokalplan vil være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Gældende lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplan 328 - Facader og Skilte i Fredericia Bymidte. Lokalplanens bestemmelser regulerer kun facader og skilte.

Lokalplan 330 - Oldenborggadekvarteret, FredericiaC. Lokalplanen aflyses for den del der dækkes af ny lokalplan.

Zonestatus

Området er i dag udlagt som byzone.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Vurdering**

Lokalplanen vil muliggøre videreførelsen og yderligere udvikling af et spændende og attraktiv kvarter i sammenhæng med den eksisterende by.

Den planlagte bebyggelse vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### **Indstillinger**

Teknik og Miljø indstiller,

1. at udarbejdelse af lokalplan igangsættes
2. at lokalplanens afgrænsning fastlægges som vist på bilag – lokalplanens afgrænsning

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020**

Godkendt.

**Fraværende:**

Tina Horne

### **Bilag**

Kortbilag lokalplanområde\_afgrænsning

# Punkt 72: Vedtagelse af forslag til lokalplan 377 Ketchercenter ved Erritsø Idrætscenter

20/5816

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Erritsø Idrætscenters ønske om en udvidelse med et nyt ketchercenter i forbindelse af de eksisterende bygninger ved Erritsø Idrætscenter (EIC).

Udvidelsen og renoveringen af EIC foranlediges på baggrund af byrådets ekstra anlægsmidler i 2020.

Lokalplanen omfatter EIC's udendørs idrætsarealer, eksisterende bygninger og muligheden for udvidelse med 2 nye Ketcherhaller. Herudover omfattes muligheden for nye klubhuse/pavilloner til fodbold og rugby ved deres boldarealer. De udendørs idrætsarealer omfatter i forbindelse med udvidelsen af EIC.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Erritsø Idrætscenters ønske om en udvidelse med et nyt ketchercenter i forbindelse af de eksisterende bygninger. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at EIC kan udvides med nye indendørs faciliteter samt omfatte de eksisterende udendørs faciliteter til idrætsmæssige formål.

Der foreligger et skitseprojekt for renovering og udvidelse af idrætscentret med et nyt ketchercenter bestående af to haller på ca. 2.700 m<sup>2</sup> samlet. Derudover sættes anlagt et større parkeringsareal, som kan rumme EIC's brugere indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget fastlægger den overordnede placering og omfang af de kommende anlæg i området, infrastruktur, vejadgang, samt parkering. Ny bebyggelse i området begrænses til 2 udlagte byggefelter.

Lokalplanområdet er opdelt af jernbanen i to delområder. Delområde 1 omfatter den eksisterende halbebyggelse øst for jernbanen. Delområde 2 omfatter de udendørs idrætsarealer vest for jernbanen.

I delområde 1 giver lokalplanforslaget mulighed for udvidelsen af EIC's eksisterende bygninger med 2 nye ketcherhaller i en højde op til 12 meter. I delområde 2 giver lokalplanforslaget mulighed for etableringen af to klubhuse til henholdsvis fodbold og rugby ved idrætspadserne. Endelig muliggør lokalplanforslaget, at den eksisterende rugbybane i delområde 1 flyttes til delområde 2.

Befolkningsgraden i delområde 1 overskrides med ny bebyggelse og parkeringsareal, hvorfor det er en forudsigtning for en realisering af projektet, at der udarbejdes en plan for håndtering og forsinkelser af overfladevand.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, der sikrer fastholdelse af eksisterende plantebæltet, som området fortsat skræmmer mod tilstødende naboer og områdets grønne karakter bevares.

### Forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er i kommuneplanen beliggende inden for rammeområdet E.O.2., hvor anvendelsen er fastlagt til offentlige formål. De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40, maksimalt 2 etager og en maksimal bygningshøjde på 12 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, derfor udarbejdes ikke et kommuneplantillæg.

### Gældende lokalplaner

En del af lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt 21, som fastlægger anvendelse til offentlige formål. Med vedtagelsen af lokalplan 377 ophæves Byplanvedtægt 21 i sin helhed.

En anden del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 8, som i delområde 2 fastlægger anvendelse til offentlige formål. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 8 for den del, der er omfattet af lokalplan 377.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Teknik & Miljø, vurderer, at der med forslag til lokalplan 377 er tilvejebragt et plangrundlag, der giver mulighed for at Erritsø, Idrætscenter kan udvides med indendørs og udendørs faciliteter til idrætsmæssige formål. Udvidelsen forventes at give EIC et løft, som kan bidrage til, at gårømrødet mere attraktivt.

Å

Med lokalplanens bestemmelser fastlægges områdets anvendelse til offentlig formål herunder idrætsanlæg, og muliggør udlægelse af areal til ny bebyggelse og udendørs idrætsfaciliteter.

Å

Teknik & Miljø, vurderer ligeledes, at der med forslag til lokalplan 377 fastsættes et passende mindstekrav til antallet af parkeringspladser, og udlægges tilstrækkeligt areal til parkering, således at kravet kan overholdes.

## Indstillinger

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

1. at forslag til lokalplan 377 udsendes i offentlig høring i 8 uger, og

Å

2. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af planforslagene.

## Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020

Anbefales.

**Fraværende:**

Tina Horne

## Bilag

Forslag til LP377 - Ketchercenter ved Erritsø Idrætscenter

# Punkt 73: Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt 37 til opførelse af 2 boliger

20/2117

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

Ejeren af Egebæksvej 34 og 36 har søgt om dispensation til at opføre to boliger med en bygningshøjde på 4,9 meter i en etage med fladt tag. Ejendommene ligger meget lavt med risiko for oversvømmelse, hvilket kræver at terrænet hæves og at der bygges med høj sokkel. Ifølge Byplanvedtægt 37, som er gældende for området, må byggeri opføres i 1½ etage med en max højde på 8,5 m og en facadehøjde på 3,2 m målt fra eksisterende terræn.

Ansøgningen har været i nabohøring, og der er modtaget forskellige høringssvar.

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

### Sagsbeskrivelse:

Ejeren af Egebæksvej 34 og 36 har søgt om tilladelse til opførelse af to boliger med en Facadehøjde og bygningshøjde på 4,9 m samt til at opføre en bolig 2,5 m fra vejskel.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 37, som bl.a. fastsætter følgende:

#### §2.

I delområde II skal åben lav boligbebyggelse opføres med en etage eller en etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 3, 2 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).

Hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt, kan bygninger tillades opført med forskudte etager, ligesom dele af kælderetagen kan benyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse.

#### §4

Langs boligveje og pladser pålægges byggelinie i 5 m afstand fra vejskel, såfremt andet ikke fastsættes i udstyknings- eller bebyggelsesplaner.

Ansøgeren begrundede sin ansøgning med, at ejendommene i dag ligger fra kote 1 op til kote 1,2. For at opfylde kravet til højvandssikring skal boligerne hæves til at have en gulvkote i mindste kote 2,5. Hvis terrænet og bygningshøjden ikke kan hæves, vil det ikke være muligt at bygge på ejendommen. Boliger opføres i en etage med fladt tag, således at byggeretten på 8,5 m ikke overskrides.

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.

Byplanvedtægt 37 omfatter et område syd for Snarelosevej. Byplanvedtægten udlægger området til boliger.

Ansøgningen har derfor været sendt i naboorientering. Der er indkommet indsigelser fra beboerne på Egebæksvej 30,32,40 (se bilag)

Indsigelserne drejer sig om følgende:

- terrænregulering
- ikke lav bebyggelse
- indkigsgener
- overfladevand
- parkeringsforhold og vendeforhold
- bebyggelsesprocent

Der har efterfølgende været foretaget partshøring af ansøger, som har følgende bemærkninger

Byplanvedtægt 37 har ikke nogen begrænsninger for terrænreguleringer

Der er mulighed for at bygge i 1½ etage med en bygningshøjde på 8,5 m. Hvilket betragtes som åbent-lav bebyggelse

Der er lavet aftale med Fredericia Spildevand om at boliger tilsluttes offentlig kloak

Der etableres parkering på egen grund og vejforløb/bredde ændres ikke.

Bebyggelsesprocent overholdes.

Både bemærkninger og ansøgers svar er vedhæftet som bilag

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

## **Vurdering**

Byg og BBRs bemærkninger og svar til de indkomne bemærkninger er vedlagt som bilag.

Byg og BBR vurderer, at det ikke vil være hensigtsmæssig at bygge boliger beliggende i kote 1-1,2 med hensyn til klimaændringer, Gulv/sokkelkote 2,5 svarer til, hvad vi godkender andre steder nær kysten aht. klimasikring. Hvis bygningshøjden skulle regnes i forhold til det fremtidige terræn i byggefeltet, ville bygningshøjden blive overholdt. Bygninger overholder byplanvedtægt på nær afstand til vejskel og bygningshøjden, som ikke overskrider den almindelig byggeret på 8,5 m.

Den tidligere bolig på ejendommen lå placeret i vejskel så det ansøgte trækkes længere væk fra vej skel og er det sidste hus på en blind vej.

Byg og BBR vurderer på denne baggrund, at der kan være grundlag for at meddele en dispensation som ansøgt.

## **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensation til at opføre to boliger som ansøgt.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020**

Godkendt.

**Fraværende:**

Tina Horne

## **Bilag**

NOTAT - Indkomne bemærkninger Egebæksvej 34-36.pdf

visualisering af byggeri.pdf

Partshøring af indkomne høringssvar vedrørende opførelse af 2 boliger Egebæksvej 34+36.pdf

Høringssvar Sagsnr. 20\_2117 Egebæksvej 30.pdf

Høringssvar Sagsnr 20-2117 Egebæksvej 40.pdf

Høringssvar fra Egebæksvej 32.pdf

ekstra svar på partshøring.pdf

Egebæksvej 36 (Grund 2), 7000 Fredericia\_myndighedsprojekt\_16-03-20.pdf

Egebæksvej 36 (Grund 1), 7000 Fredericia\_myndighedsprojekt\_10-07-20-kopi.pdf

bilag 4,1 til høringssvar.pdf

bilag 2,3 til høringssvar.pdf

bilag 2,2 til høringssvar.pdf

bilag 2,1 til høringssvar.pdf

bilag 1,1 til høringssvar.pdf

20-6771\_v1\_Dispensation endelig d. 267-20 - Kystdirektoratet-kopi.pdf.PDF

20-2117\_v1\_naboorientering.pdf

## **Punkt 74: Lukket: Principbeslutning omkring placering af dagligvarebutik**

19/8069

# Punkt 75: Lokalplanforespørgsel, Erhverv ved Adelvej, Taulov

20/479

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

Fredericia Kommune har modtaget en forespørgsel om at etablere en virksomhed på hjørnet af Adelvej og Stakkesvang. Ejeren ønsker at anvende området til en transportlignende virksomhed med udlejning af enheder med kontorlokaler med tilstødende lagerlokaler, hvorfra produkter – købt via internettet – bliver kørt ud til de enkelte kunder. Kommuneplanen tillader ikke denne anvendelse på ejendommen.

Teknik & Miljø anbefaler, at ejeren udarbejder et støjredegørelse for de ønskede aktiviteter for at belyse om kommuneplanen kan ændres, således at den ønskede anvendelse for ejendommen kan imødekommes.

### Sagsbeskrivelse:

Fredericia Kommune har modtaget en forespørgsel om at etablere en virksomhed på ejendommen på matr.nr. 19b, Børup By, Taulov på hjørnet af Adelvej og Stakkesvang.

Ejeren ønsker at anvende området til en transportlignende virksomhed med udlejning af enheder med kontorlokaler med tilstødende lagerlokaler, hvorfra produkter – købt via internettet – kan blive kørt ud til de enkelte kunder. Baggrunden for projektet er, at der ifølge ejeren er flere virksomheder i og uden for Fredericia Kommune, som efterspørger en sådan transport- og lagerfunktion.

Forespørgslen omfatter 6 kontorbygninger og 6 lagerbygninger på ejendommen – opført efter en samlet plan.

Kommuneplanen tillader ikke denne anvendelse på ejendommen. Den nordlige del af lokalplanområdet er udlagt som grønt område langs motorvejen og må ikke bebygges. Området skal omdannes til et rekreativt bakkelandskab med beplantning, der samtidig skal virke støjdæmpende for støj fra motorvejen. Den sydlige del af lokalplanområdet er udlagt til erhvervsområde til virksomheder i miljøklasse 1-3 med et maks. etageantal på 3 og maks. bygningshøjde på 15 meter. Dele af det bebyggelsen ligger indenfor den kommuneplanramme, der er udlagt til rekreativt område. Projektet vil kræve, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der udvider erhvervsrammen.

Størstedelen af trafikken til og fra virksomheden vil være mindre biler på under 3.500 kg. Større lastbiler, over 3.500 kg, forventes at levere varer til virksomhederne, der lejer sig ind. Derudover vil der være mindre varevogne og personbiler på under 3.500 kg, som er tilknyttet til aktiviteterne på ejendommen.

Hvis den ønskede virksomhed skal kunne etableres på ejendommen, skal der tages højde for beliggenheden tæt på boligområder, og der skal indbygges støjreducerende foranstaltninger, såfremt det er nødvendigt.

Teknik & Miljø har udarbejdet en skitse, der viser ejerens ønske til indretning af ejendommen. Tegningen er vedlagt som bilag.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der er stor usikkerhed omkring placeringen af denne type virksomhed på ejendommen. Området ligger relativt tæt på eksisterende boliger og må ikke indeholde aktiviteter der støjer i en grad, så støjgrænserne ved boligerne overskrides. Derfor er området i den gældende planlægning udlagt som et område med butik og erhverv i lav miljøklasse, f.eks. kontorerhverv. Den nuværende kommuneplanramme sikrer miljøhensyn i forhold til boligerne, og den nuværende rekreative ramme sikrer plads til et grønt friareal med beplantning og landskabsbearbejdning ud mod motorvejen.

Teknik & Miljø vurderer, at der ikke er nok viden om aktiviteterne fra den ønskede type af transport- og lagervirksomhed. Derfor bør ejeren, før der kan tages stilling til igangsætning af lokalplanarbejde, udarbejde en støjredegørelse, der kan belyse miljøpåvirkninger fra de ønskede aktiviteter på ejendommen. Støjredegørelsen bør undersøge virksomhedsstøj og den øgede trafikstøj på Adelvej, som projektet vil medføre. Støjredegørelsen kan evt. også undersøge, hvorvidt de

ønskede nye bygninger kan dæmpe støj fra motorvejen i forhold til de nærliggende boliger. På baggrund af støjredegørelsen skal der laves en vurdering af, om der kan igangsættes planlægningen for virksomheden.

Teknik & Miljø vurderer, at virksomheden med stor sandsynlighed ikke er virksomhed i miljøklasse 3, men bør placeres i en højere miljøklasse. Især støj fra kørsler i aften- og nattetimerne kan blive et problem i forhold til de nærliggende boliger, og det kan blive vanskeligt at regulere.

Der skal i den videre proces ske en afklaring af miljøhensyn, planhensyn og servitutter på ejendommen. Såfremt at ejendommen kan anvendes til transport- og lagercenter, vil det kræve kommuneplantillæg og lokalplan. Såfremt støjredegørelsen sandsynliggør, at ejendommen er egnet, skal By- og planudvalget tage stilling til en egentlig igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg.

### **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller, at ønsket om igangsættelse af kommuneplantillæg og lokalplan ikke imødekommes på nuværende tidspunkt.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020**

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Tina Horne

### **Bilag**

Bilag skitse disponering

## **Punkt 76: Lukket: Cykelsti på Treldevej**

20/5997

## **Punkt 77: Lukket: Ekspropriation af areal til forlængelse af Fuglsang Allé**

20/5924

## **Punkt 78: Betalingsvedtægt for byggesagsbehandling 2020**

20/8652

### **Sagen afgøres i:**

Byrådet

### **Sagsresumé**

I forbindelse med klagesager i andre kommuner er der i afgørelserne blevet kommenteret på disse kommuners retningslinjer for gebyropkrævning.

Med baggrund i afgørelserne fra Byggeklageenheden anbefaler Byg og BBR, at byggesagsgebyret fremover opgøres pr. minut.

#### Sagsbeskrivelse:

I forbindelse med klagesager i andre kommuner er der blevet kommenteret på disse kommuners retningslinjer for gebyropkrævning. Retningslinjerne for disse kommuner følger tidligere udmeldinger, hvor tidsregistreringen påregnes pr. påbegyndt 15. minut.

I Fredericia har vi ligeledes fulgt vejledningerne og i retningslinjerne haft beskrevet, at tidsregistreringen påregnes pr. påbegyndt 15. minut.

Byggeklageenheden har i klagesagerne anført, at kommunerne kan have opkrævet gebyrer for et tidsforbrug på et kvarter, selvom et sagsbehandlingsskridt har taget kortere tid og dermed kan medføre, at kommunen kræver gebyrer for et større tidsforbrug end det faktiske. Byg og BBR vurderer, at dette ikke har været tilfældet i Fredericia Kommune.

Betalingsvedtægten er gennemgået og præciseret, hvor der har kunnet været tvivl om, hvordan gebyret afregnes.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Vurdering**

Med baggrund i afgørelserne fra Byggeklageenheden anbefaler Byg og BBR, at byggesagsgebyret fremover opgøres pr. minut.

### **Indstillinger**

Teknik og Miljø indstiller, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet, at det udarbejdede forslag til betalingsvedtægt for byggesagsbehandling, tiltrædes og offentliggøres.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 25-11-2020**

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Tina Horne

Søren Larsen

### **Bilag**

Betalingsvedtægt gældende fra 2021

## **Punkt 79: Lukket: Orientering**

20/42