

# REFERAT By- og Planudvalget d. 18-09-2019

**Mødedato** Onsdag d. 18. september 2019 kl. 17:00

**Mødested** Meldahls Rådhus – Byens Tingstue

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Fredericia for Verdensmålene. Udkast til ny strategi for bæredygtig udvikling.....	4
Endelig vedtagelse af Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet.....	6
Kommuneplantillæg nr. 10 Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-20	9
Endelig vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2019.....	11
Forslag til lokalplan 365, Rasteplads ved Dronningens Kvarter, Taulov.....	13
Principiel beslutning ved Vestre Kobbelvej 9-11.....	15
Principbeslutning for Nørrebrogade 111.....	17
Ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af Hotel Hejse Kro.....	19
Kongensgade 103 Byfornyelse.....	21
Kongensstræde 52 Byfornyelse ændring i bevilling.....	23
Vejlby Kirkevej 1.....	25
Lukket: Orientering.....	27

## **Punkt 56: Godkendelse af dagsorden**

### **Sagen afgøres i:**

By- og Planudvalget

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

Godkendt.

# Punkt 57: Fredericia for Verdensmålene. Udkast til ny strategi for bæredygtig udvikling

19/3014

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

Udvalget præsenteres for udkast til ny strategi for bæredygtig udvikling for Fredericia Kommune. Udkastet drøftes på mødet med henblik på at få udvalgets bemærkninger hertil.

### Sagsbeskrivelse:

Koncernledelsen v/ Projektgruppen for Fredericia for Verdensmålene præsenterer på mødet udkast til Fredericia Kommunes strategi for bæredygtig udvikling 2020-2023.

Byrådet satte den 29. april gang i processen med at udarbejde kommunens nye strategi for bæredygtig udvikling med FN's 17 Verdensmål som overlægger.

Strategien samler arbejdet med bæredygtig udvikling på tværs af alle koncernområder og stabe og vil omfatte alle aspekter af bæredygtighed - både grønne, sociale og økonomiske forhold. Processen drives med fokus på samskabelse, involvering, helhedstænkning og koordinering på tværs af indsats og arbejdsområder.

På baggrund af bl.a.

- Interviews med fagcheferne i 2018/19
- Temamøde for Byrådet den 2. april 2019
- Folkehøring for fredericianere den 2. april 2019
- Workshop for "alle" den 20. juni 2019
- Drøftelser med HMU den 25. juni 2019
- Eksisterende strategier og politikker
- Øvrig inspiration (artikler, andre kommuners strategier)

har projektgruppen udarbejdet udkast til strategi for bæredygtig udvikling – "Fredericia for Verdensmålene" – der vedlægges som bilag.

Temaerne i strategien er:

- 0. Introduktion? (fokus på klima, sundhed og økonomi – og 'vi gør det sammen')
- 1. Læring og handlekraft?
- 2. Lige muligheder for et sundt og godt liv?
- 3. Bæredygtig by og lokalsamfund?
- 4. Livet i naturen?
- 5. Vandet omkring os?
- 6. Bæredygtig vækst og erhvervsudvikling?
- 7. Bæredygtig forsyning og ansvarligt forbrug?
- 8. Kommunen som bæredygtig koncern?

Alle fagudvalg i Fredericia Kommune præsenteres for det samme udkast til ny strategi med anmodning om bemærkninger hertil.

Udvalgenes bemærkninger vil blive indarbejdet i et revideret udkast til strategi, som herefter primo oktober 2019 vil blive sendt i offentlig høring. Byrådet informeres ved offentliggørelsen. Efter høringsperioden tilpasses strategien efter de indkomne bemærkninger, inden den forelægges økonomiudvalget og byrådet. Strategien forventes endeligt vedtaget af byrådet i december 2019.

På mødet deltager medarbejdere fra arbejdsgruppen, der præsenterer oplæg til drøftelse.

## Økonomiske konsekvenser

Ikke vurderet

## Vurdering

De valgte temaer og emner i strategien er dem, som projektgruppen sammen med Koncernledelsen har vurderet, som de mest relevante ud fra såvel de indsamlede input og analyse af de data, der forelægges.

## Indstillinger

Det indstilles, at udvalget drøfter udkast til ny strategi og kommer med bemærkninger hertil, særligt vedrørende valg af temaer og dertilhørende emner

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

Drøftet.

## **Bilag**

Udkast Fredericia for Verdensmålene.pdf

FREDERICIA for VERDENSMÅLENE illustration.pdf

Fredericiaforverdensmaalene oplæg udvalgsmøder september.pdf

# Punkt 58: Endelig vedtagelse af Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet

18/3009

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet blev vedtaget af Fredericia Byråd den 29. april 2019, hvorefter den blev sendt i offentlig høring i perioden 28. maj til den 6. august (10 uger).

Der er indkommet bemærkninger fra i alt 8 afsendere, og bemærkningerne vedrører både den lokale Planstrategi for Fredericia Kommune og den fælles Planstrategi for Trekantområdet.

Når alle 7 byråd i Trekantområdet har endelig vedtaget Planstrategi 2019, vil planstrategien blive offentlig bekendtgjort. Det forventes at ske i november 2019.

Sagsbeskrivelse:

Planstrategien er byrådets strategi for kommunens langsigtede udvikling og som sådan en strategi for kommuneplanlægningen. Planstrategien er samtidig et juridisk dokument, som indeholder en revisionsbeslutning om, i hvilket omfang og ikke mindst hvilke emner, der skal revideres i den kommende Kommuneplan 2021-2033.

Planstrategien er vedhæftet som bilag 1.

Kommunerne i Trekantområdet (Billund, Fredericia, Haderslev, Kolding, Middelfart, Vejen og Vejle) samarbejder om planstrategi og kommuneplan.

Den fælles del af planstrategien (Trekantområdets Planstrategi 2019 – Strategi for vækst og attraktivitet) fastlægger en samlet strategi for kommunerne i Trekantområdet. Den fælles strategi disponeres ud fra fire spor: "Erhvervsudvikling", "Arbejdsmarked og uddannelse", "Bosætning, kultur og oplevelser" og "Mobilitet og forsyning". Derudover er der identificeret en række strategiske temaer, som den kommende fælles kommuneplan skal revideres ud fra. Temaerne er følgende:

- 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

Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune sætter fokus på syv temaer, som alle udgør centrale elementer i kommunens videre fysiske og strategiske udvikling. Temaerne omhandler;

- Bymidten
- Bosætning
- Erhverv
- Detailhandel
- Infrastruktur og mobilitet
- Natur, landskab og friluftsliv
- Klimatilpasning.

Hvert tema behandles med udgangspunkt i en beskrivelse af status, dernæst beskrives potentialerne og hvilke mål vi gerne vil arbejde hen imod. Afslutningsvis følger på punktform, hvorledes kommuneplanen forventes revideret.

Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet har været i offentlig høring i 10 uger frem til den 6. august 2019. Der er indkommet bemærkninger fra 8 afsendere. De er kort gengivet nedenfor:

- Haderslev Stift beder kommunen tage hensyn til kirkernes omgivelser i det videre arbejde med planstrategien.
- Vejdirektoratet har en interesse i, at kommunen ikke udlægger nye områder til boliger, som allerede ved opførelse eller indenfor en årrække bliver støjramt langs statens veje. Vejdirektoratet påpeger, at området ved Sønderskov er støjbelastet fra både motorvej og Kolding Landevej, og at det er kommunens ansvar at sikre, at der kan indrettes boliger, hvor grænseværdier for vejstøj kan overholdes. Kan kommunen ikke lave en tilfredsstillende redegørelse, vil Vejdirektoratet overveje om udlæg af Sønderskovområdet i en kommende kommuneplanrevision vil være i strid med statens interesser.
- Region Syddanmark bemærker, at der er god overensstemmelse mellem regionens kommende udviklingsstrategi og Planstrategi 2019 både i forhold til den lokale og den fælles del, og de ser frem til at drøfte mulige

samarbejdsflader. Region Syddanmark foreslå ligeledes en justering af den fælles planstrategis afsnit om de syddanske infrastrukturprioriteringer, så de stemmer overens med den ajourføring, som Region Syddanmark og kommunerne har foretaget i 2019.

- Vejle-Fredericia Landboforening bemærker, at arealudpegninger har betydning for landbrugserhvervet, da arealerne primært er privatejede og anvendes til produktion. Der opfordres til større grad af dialogbaseret planlægning mellem Fredericia Kommunes teknikere og politikere samt de berørte lodsejere med tidlig involvering, god formidling og dialog. Der bakkes op om Trekantområdets fokus på erhverv og vækst som styrkepunkt for udviklingen, og landbruget ønsker at understøtte dette på en bæredygtig og klimavenlig måde. Landboforeningen opfordrer til, at kommunerne arbejder sammen om at sikre flere reelle placeringer til fx biogas, bioraffinering, solceller og vindmøller.
- Banedanmark har ingen bemærkninger.
- Billund og Vejle kommuner samt Billund Lufthavn gør opmærksom på, at den fælles planstrategi for Trekantområdet ikke konkret nævner jernbaneforbindelsen mellem Vejle og Billund.
- Brit og Asger Veje bemærker, at de ikke ønsker byudvikling i området ved Mølleskovvej i Erritsø.
- TREFOR Infrastruktur noterer med tilfredshed, at der i den fælles planstrategi er fokus på forsyning, infrastruktur og strategiske samarbejde indenfor forsyningsområderne. TREFOR opfordrer til, at der tænkes overordnet og tværgående ved planlægning af byudvikling, vejprojekter og rekreative områder af hensyn til den overordnede dimensionering og planlægning af infrastruktur til el, vand varme og fiber.

De dele af de indkomne bemærkninger, der vedrører den lokale Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune, er samlet i bilag 2. I bilag 2 gives et resumé af bemærkningerne, administrationens vurdering af bemærkningerne samt en indstilling til politisk behandling.

De dele af de indkomne bemærkninger, der vedrører den fælles Planstrategi 2019 for Trekantområdet, er samlet i bilag 3. Her gives ligeledes et resumé af bemærkningerne, administrationens vurdering af bemærkningerne samt en indstilling til politisk behandling.

De indkomne bemærkninger til den fælles del af planstrategien var været drøftet i Trekantområdets styregruppe den 27. august (kommunaldirektørerne) og Trekantområdets bestyrelse den 6. september (borgmestrene). Bestyrelsen godkendte administrationens indstilling til politisk behandling i bilag 3 uden bemærkninger.

De 8 hørings svar, Fredericia Kommune har modtaget, er gengivet i deres fulde længde i Hvidbog for Planstrategi 2019 (jf. bilag 4).

Afslutningsvist skal det nævnes, at der ikke er udarbejdet en miljøvurdering af Planstrategi 2019, idet strategien ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og således ikke er omfattet af loven om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (miljøvurderingsloven).

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

## **Vurdering**

Teknik og Miljø vurderer, at Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet er i overensstemmelse med Fredericia Byråds Vision 2020 og øvrige overordnede politiske mål for kommunen.

Teknik & Miljø vurderer, at den samlede planstrategi giver gode muligheder for at understøtte kommunens strategiske og fysiske udvikling de næste fire år. Strategien giver os mulighed for at identificere styrkerne og få det optimale ud af de muligheder, vi har lige nu.

Det vurderes, at den samlede planstrategi vil danne et godt grundlag for en delvis revision af Kommuneplan 2017-2033.

Teknik og Miljø vurderer, at bemærkningerne fra høringsperioden vedrørende den lokale Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune ikke giver anledning til, at der foreslås ændringer (jf. bilag 2).

Teknik og Miljø vurderer, at to af bemærkningerne fra høringsperioden vedrørende den fælles Planstrategi 2019 for Trekantområdet giver anledning til foreslå en yderligere præcisering af den fælles planstrategi i sporet "Mobilitet og forsyning" (jf. bilag 3).

- På baggrund af Region Syddanmarks hørings svar anbefales strategiens afsnit om de syddanske infrastrukturprioriteringer justeret i henhold til den ajourføring, som Region Syddanmark og kommunerne har foretaget i 2019.
- På baggrund af Billund Lufthavn samt Billund og Vejle kommuners hørings svar, anbefales et nyt mål og to nye indikatorer tilføjet i teksten således, at den fremtidige jernbaneforbindelse mellem Vejle og Billund nævnes på samme måde som motorvejsforbindelsen til Vestdanmarks internationale lufthavn i Billund.

## **Indstillinger**

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

At Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet vedtages endeligt, idet:

- a. De anbefalede indstillinger i bilag 2 godkendes
- b. De anbefalede indstillinger i bilag 3 godkendes
- c. Administrationen bemyndiges til at besvare indsigelser og bemærkninger til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet med udgangspunkt i bilag 2 og bilag 3.
- d. Administrationen bemyndiges til i nødvendigt omfang at konsekvensrette Planstrategi 2019 på baggrund af byrådets beslutninger under punkterne a og b ovenfor
- e. Administrationen bemyndiges til at foretage mindre justeringer i planstrategiens layout forud for offentliggørelse
- f. Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet bekendtgøres offentligt, når de øvrige byråd i Trekantområdet har godkendt den fælles planstrategi.

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

Anbefales.

### **Bilag**

Bilag 1\_Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet.pdf

Bilag 2\_Indkomne bemærkninger til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet.pdf

Bilag 3\_Indkomne bemærkninger til fælles Planstrategi 2019 for Trekantområdet.pdf

Bilag 4\_Hvidbog for Planstrategi 2019.pdf

# Punkt 59: Kommuneplantillæg nr. 10 Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029

19/4295

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

Byrådet vedtog den 17. juni 2019 at offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg 10 for landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort, for at forberede en kommende planlægning for et udviklingsområde ved Sønderskov. Kommuneplantillægget har nu været offentliggjort i 8 uger.

### Sagsbeskrivelse:

Hensigten med kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort er at forberede en kommende planlægning for et udviklingsområde ved Sønderskov.

Udviklingsområdet er omfattet af Erhvervsstyrelsens forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen (januar 2019). Udpegningen er blandt andet gjort betinget af, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort (natur) ophæves ved en kommende kommuneplanlægning. Udarbejdelse af kommuneplantillægget er dermed en af forudsætningerne for, at området kan endeligt udpeges som udviklingsområde.

Udviklingsområdet ved Sønderskov udgør ca. 28 ha. og ønskes planlagt til boliger, som en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

Forslaget til kommuneplantillæg har været offentliggjort i 8 uger.

I forbindelse med offentliggørelsen er der kommet en række bemærkninger til forslaget.

Der er kommet bemærkninger om, at der er et lyslederkabel i området, at området er påvirket af støj fra motorvejen i en sådan grad, at der ikke vil kunne støjdæmpes tilstrækkeligt, at området bør forblive ubebygget, at projektet vurderes at være positivt for området samt et forslag til en alternativ placering af udviklingsområdet.

Der har med forslaget til kommuneplantillæg været offentliggjort en miljørapport.

I miljørapporten er der foretaget en miljøvurdering af landskab, natur og støjforhold i forhold til ændringer af dele af kommuneplanens retningslinjer.

Der er ikke kommet bemærkninger til miljørapporten.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Hensigten med Kommuneplantillæg nr. 10 er at ophæve Sønderskovområdets geografiske udpegninger af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab, samt af potentiel økologisk forbindelse, økologisk forbindelse og naturområder som en del af Grønt Danmarkskort.

I forhold til de indkomne bemærkninger i høringsperioden, fremgår administrationens vurdering og indstilling af bilag med behandling af indkomne bemærkninger. De giver ikke anledning til ændringer i kommuneplantillægget, der alene ændrer det grønne danmarkskort, men giver input til den kommende proces med at udlægge området til boliger/byzone.

Der er igangsat et arbejde med at få klarlagt de nærmere forhold omkring støj og støjreducerende foranstaltninger, herunder også de økonomiske konsekvenser. I dette arbejde indgår dialog med Vejdirektoratet omkring støjreducerende foranstaltninger.

## Indstillinger

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

1. at kommuneplantillæg nr 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029 med tilhørende miljørapport med sammenfattende redegørelse vedtages endeligt.
2. at Teknik & Miljø bemyndiges til at færdigredigere forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 inden offentliggørelse.

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

Anbefales.

### **Bilag**

Kommuneplantillæg nr. 10 Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune.pdf

Miljørapport Sønderskov Fredericia Kommune

NOTAT - Indkomne bemærkninger til Kommuneplantillæg nr. 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort i Sønderskovområdet

Hvidbog - Bemærkninger til forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort i Sønderskovområdet

# Punkt 60: Endelig vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2019

19/4292

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

Hensigten med tillæg til Planstrategi 2019 er at forberede en kommende planlægning for et udviklingsområde ved Sønderskov. Udviklingsområdet ønskes planlagt til boliger, som en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Tillæg til Planstrategi 2019 blev vedtaget af Fredericia Byråd den 17. juni 2019, hvorefter det blev sendt i offentlig høring i 8 uger i perioden 28. juni til den 25. august 2018.

Der er indkommet bemærkninger fra i alt 4 afsendere.

Sagsbeskrivelse:

I 2015 formulerede byrådet en vision om, at Fredericia skal vokse (Vision 2020). Her blev øget bosætning udpeget som et vigtigt indsatsområde for Fredericia, hvor byrådet ønsker flere aktive borgere i kommunen, der bidrager til fællesskabet og den fælles velfærd.

Vision 2020 blev efterfølgende udmøntet i en bosætningsstrategi, hvor byrådet har fastlagt en ambitiøs målsætning om en årlig befolkningstilvækst på 350 personer. Det forudsætter en øget tilflytning til kommunen. Fredericia Kommune skal derfor også i de kommende år øge sin attraktion som bosætningskommune, og her spiller et stort og varieret udbud af gode boliger og flere attraktive byggegrunde en væsentlig rolle.

I Kommuneplan 2017 blev der fokuseret på udlægning af nye attraktive områder til byudvikling, hvor blandt andet området ved Sønderskov blev udlagt som nyt rammeområde i kommuneplanen. Med afsæt i den gamle planlov nedlagde Erhvervsstyrelsen et veto mod Sønderskovområdet, hvorfor byrådet var nødsaget til at udtage rammeområdet af kommuneplanen inden endelige vedtagelse.

Parallelt med kommuneplanrevisionen vedtog Folketinget i juni 2017 en revideret planlov, der gav mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen.

Erhvervsstyrelsen anbefalede Fredericia Kommune at søge om at få udlagt Sønderskov som et udviklingsområde i et kommende landsplandirektiv. Det forudsatte et tillæg til Planstrategi 2015, hvilket Fredericia Kommune udarbejdede i 2017. På baggrund af planstrategitillægget søgte Fredericia Kommune om optagelse i landsplandirektivet i oktober 2017. Tillæg til Planstrategi 2015 blev påklaget i efteråret 2017.

I januar 2019 offentliggjorde Erhvervsstyrelsen forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Her er området ved Sønderskov medtaget, men med en række betingelser.

Udpegningen er gjort betinget af, at Planklagenævnet træffer afgørelse, der opretholder kommunens vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2015, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort (natur) ophæves, og at kommunen i den videre udvikling sikrer, at en udvikling af området kan ske i overensstemmelse med arealreservationen til transmissionsnettet.

Der udarbejdes et landsplandirektiv for udviklingsområder hvert 4. år. Ansøgningsrunden til det næste landsplandirektiv er den 1. december 2019. Planklagenævnet har endnu ikke truffet en afgørelse, og det er uvist, hvornår det vil ske. For at undgå at stå i den situation, at Fredericia Kommune taber klagesagen og først kan ansøge igen om 5 år, har kommunen valgt at ansøge på ny om optagelse i det næste landsplandirektiv. Det forudsætter et tillæg til Planstrategi 2019, et kommuneplantillæg vedr. landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort samt en miljøvurdering af begge dele.

Fredericia Byråd vedtog den 29. april 2019 Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet (forslag).

Planstrategien er byrådets strategi for, hvilken overordnet retning byrådet ønsker, at kommunen skal udvikle sig i. Det er i planstrategien besluttet, at der skal ske en delvis revision af Kommuneplan 2017-2029, hvor kommuneplanen vil blive revideret indenfor de temaer, der beskrives i Planstrategi 2019. Planstrategi 2019 har været i offentlig høring i 10 uger fra den 28. maj til den 6. august 2019, og forventes endelig vedtaget på byrådsmødet den 7. oktober 2019.

I dette "Tillæg til Planstrategi 2019" redegøres der for Fredericia Byråds supplerende ønske til Planstrategi 2019 og den kommende kommuneplan, om mulighed for udpegning af et udviklingsområde til bosætning ved Sønderskov.

Planstrategitillægget er en af forudsætningerne for, at området ved Sønderskov kan blive udpeget endeligt som udviklingsområde.

Tillæg til Planstrategi 2019 har været i offentlig høring i 8 uger frem til den 25. august 2019. Der er indkommet bemærkninger fra 4 afsendere.

Der er kommet bemærkninger om, at væsentlig dele af området ved Sønderskov er påvirket af støj fra motorvejen i en sådan grad, at der ikke indenfor området kan etableres støjdæmpende foranstaltninger, der kan bringe støjniveauet under de vejledende støjgrænser, samt bemærkninger om at området bør forblive ubebygget på grund af de landskabelige interesser.

De indkomne bemærkninger er samlet i bilag 2, hvori der gives et resumé af bemærkningerne, administrationens vurdering af bemærkningerne samt en indstilling til politisk behandling.

De 4 høringssvar er gengivet i deres fulde længde i bilag 3 Hvidbog for tillæg til Planstrategi 2019.

Tillæg til Planstrategi 2019 er vedhæftet som bilag 1.

Sammenfattende redegørelse vedr. miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), skal planmyndigheden udarbejde miljøvurdering af en plans sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, når planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Derfor er der udarbejdet en samlet miljørapport af tillæg til Planstrategi 2019 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017–2029.

I miljørapporten er der foretaget en miljøvurdering af landskab, natur og støjforhold i forhold til udpegning af udviklingsområdet og ændringer af dele af kommuneplanens retningslinjer.

Miljørapporten har været offentliggjort sammen med tillæg til Planstrategi 2019 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort. Miljørapporten er vedhæftet som bilag 4.

Der er ikke kommet bemærkninger til miljørapporten i offentlighedsfasen.

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2019 og Kommuneplantillæg nr. 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017–2029 skal der således foreligge en sammenfattende redegørelse for:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser der er indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet samt
- Hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse er indarbejdet i Tillæg til Planstrategi 2019, jf. bilag 1.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

## **Vurdering**

Hensigten med tillæg til Planstrategi 2019 er at udpege et afgrænset areal ved Sønderskov som udviklingsområde. Planstrategitillægget vil udgøre fundamentet for en ny ansøgning om optagelse i det næste landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen, således at det efterfølgende kan blive kommuneplanlagt som udviklingsområde. Teknik og Miljø vurderer, at bemærkningerne fra høringsperioden ikke giver anledning til, at der foreslås ændringer i tillæg til Planstrategi 2019 (jf. bilag 2).

Der er igangsat et arbejde med at få klarlagt de nærmere forhold omkring støj og støjreducerende foranstaltninger, herunder også de økonomiske konsekvenser for Sønderskovområdet. I dette arbejde indgår en dialog med Vejdirektoratet omkring støjreducerende foranstaltninger.

## **Indstillinger**

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

1. At tillæg til Planstrategi 2019 vedtages endeligt
2. At den sammenfattende redegørelse vedr. miljøvurderingen godkendes (jf. bilag 1)
3. At administrationen bemyndiges til at besvare indsigelser og bemærkninger til tillæg til Planstrategi 2019 med udgangspunkt i bilag 2
4. At administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser i tillæg til Planstrategi 2019 inden offentlig bekendtgørelse.

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

Anbefales.

## **Bilag**

Bilag 1\_Tillæg til Planstrategi 2019.pdf

Bilag 2\_Indkomne bemærkninger til tillæg til Planstrategi 2019.pdf

Bilag 3\_Hvidbog for tillæg til Planstrategi 2019.pdf

Bilag 4\_Miljørapport for tillæg til Planstrategi 2019 og kommuneplantillæg nr 10.pdf

# Punkt 61: Forslag til lokalplan 365, Rasteplads ved Dronningens Kvarter, Taulov

18/6914

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

Fredericia Kommune har udbudt et område ved motorvejsafkørsel 61, Taulov til salg. Lokalplanforslaget skal gøre det muligt, at etablere en rasteplads med tilhørende servicefaciliteter på grunden umiddelbart op til det areal, der reserveres til udvidelse af motorvej og rampeanlæg.

Sagsbeskrivelse:

Fredericia Kommune har udbudt et område ved Dronningens Kvarter, tæt på motorvejsafkørsel 61 og Arla Foods, til salg, med henblik på etablering af en rasteplads, der skal tilbyde, især bilister, muligheder for at tanke og købe et hurtigt måltid. Der blev på By- og Planudvalgets møde d. 7. nov. 2018 igangsat udarbejdelsen af et plangrundlag, der skal muliggøre realiseringen af et sådant projekt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter del af matr. 11v, Børup By, Taulov, der udgør et areal på ca. 14.000 km<sup>2</sup>. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af motorvej E20, mod vest af Skærbækvej og mod syd og øst af Dronningens Kvarter og Arla Foods. Lokalplanen giver mulighed for etablering af rasteplads med servicestation, vaskehal, ladestation for elbiler og restauranter. I lokalplanen er desuden indarbejdet bestemmelser, der skal sikre målene fra kommuneplanen omkring beplantning mod områdets overordnede veje, idet der søges at finde en balance ift. virksomheders ønske om synlighed. Forhold til kommuneplan 2017 - 2029

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde TD.E.3. Erhverv, Dronningens Kvarter. Rammens samlede størrelse er på ca. 150 ha og er udlagt til erhverv i miljøklasse 1-5, primært virksomheder med stort arealbehov og behov for en central placering i forhold til det overordnede vejnet. Lokalplanområdet er, blandt andet som følge af Vejdirektoratets arealreservation til udbygning af rampeanlægget ved afkørsel 61, omfangsmæssigt reduceret til et areal på ca. 14.000 km<sup>2</sup>. Der er således tale om et restareal, som ikke egner sig til virksomheder med stort arealbehov. En rasteplads, som med tankanlæg og spisemuligheder henvender sig til motorvejens brugere, vurderes at have behov for en central placering i forhold til det overordnede vejnet.

Gældende plangrundlag

Området er i dag omfattet af lokalplan 160 Stormejeri i Taulov, vedtaget d. 2. februar 1998 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af lokalplan 365 ophæves lokalplan 160 for den del, der er omfattet af lokalplan 365.

## Økonomiske konsekvenser

En ændring af plangrundlaget for området er en forudsætning for, at salget af grunden kan gennemføres.

## Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der med lokalplanforslaget skabes et plangrundlag, der kan sikre områdets fremtidige anvendelse etablering af en rasteplads med servicefaciliteter for bilister og chauffører vil højne Taulov som knudepunkt, og først og fremmest tilgodese et behov for private for at kunne holde hvil og spise lidt mad i forbindelse med kørsel på motorvejen. Samtidig vil borgerne og medarbejderne på virksomhederne i Taulov-området også kunne nyde godt af flere spisemuligheder, bilvask mv.

Teknik & Miljø vurderer ligeledes, at en frist på 4 uger til offentlig høring er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

## Indstillinger

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

1. at forslag til lokalplan 365 udsendes i offentlig høring i 4 uger og
2. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af planforslaget.

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

Anbefales.

## Bilag



## Punkt 62: Principiel beslutning ved Vestre Kobbelvej 9-11

19/6437

### Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

### Sagsresumé

Fredericia Kommune har modtaget en forespørgsel ved Vestre Kobbelvej 9-11 med et ønske om at etablere et boligområde bestående af tæt-lav boliger samt åben-lav boligbebyggelse.

Der er miljømæssige udfordringer, og administrationen anbefaler, at der ikke på nuværende tidspunkt igangsættes en proces, men at der kigges på området i forbindelse med kommuneplan 2021 med henblik på afklaring af mulighederne.

#### Sagsbeskrivelse:

Vestre Kobbelvej 9-11 (matrikel 18b og 18a) består i dag af 2 private boliger, erhverv i form af et autoværksted, autoophug samt hundepension. Derudover drives der landbrug på det resterende areal på Vestre Kobbelvej 9-11. Syd/vest for området ligger lokalplanforslag 362 – Boliger ved Højgård, Ullerup Nord. Syd/øst for området ligger golfbanen. Nord/øst for området ligger jernbanen og Carlsberg og nord/vest for området ligger Ydre Ringvej samt åbent land. Hele området er i landzone.

Området er i dag i den gældende kommuneplan udlagt som rekreativt område.

Hvis anvendelsen skal ændres fra rekreativt område til det ønskede boligområde, kræves et ændret plangrundlag. Et ændret plangrundlag kræver en forhandling med Erhvervsstyrelsen og vil handle om, hvorvidt det ønskede boligområde f.eks. kunne være en del af den kommende samlede kommuneplanlægning i 2021, om det kunne komme med i næste ansøgning om udviklingsområder i 2023, eller om det kunne være realistisk at få det ind via et kommuneplantillæg for det.

Derudover er der en række af støj-, risiko- og forureningsproblematikker på arealet i forhold til det ønskede boligområde:

#### Støj

Støj fra Carlsberg og fra jernbanen. Disse ting er også i spil i lokalplanforslag 362, der er syd/vest for området, som dog vil kunne gennemføres, da den ligger lidt længere væk fra de problematiske aktiviteter.

Støj fra Carlsberg og jernbanen vil gøre, at der skal redegøres for støj og vibrationer, og at en evt. bebyggelsesplan skal tage hensyn til disse forhold. Der er lavet et udkast til en bebyggelsesplan. Der skal redegøres for, om denne bebyggelsesplan overholder kravene for boligområder.

Der drives autoophugning og autoværksted på Vestre Kobbelvej 11, og der ligger en hundepension. Det er som minimum en forudsætning, at både autoophugning, autoværksted og hundepension ophører, inden der vil kunne udarbejdes lokalplan, da alle aktiviteter kræver en vis afstand til boliger. Autoværkstedet kan muligvis drives på adressen, hvis der etableres særligt støjdæmpende foranstaltninger, men det vil være uhensigtsmæssigt.

Grundejer har tilkendegivet at ville flytte autoophugning til Vejlbjvej 9A og vil ligeledes flytte autoværkstedet og hundepension, såfremt ønsket om at etablere et boligområde imødekommes.

#### Risiko

Den nuværende risikovurdering for Fredericia Rangerbanegård viser, at området ligger inden for den zone, der forventeligt vil blive fastlagt som planlægningszone, selvom der er mere end 500 m til henstillingsområdet (risikovirkningsområdet). Da området i KP 2017-2029 er udlagt til golfbane, indgår en anvendelse som boligområde ikke i den samfundsmæssige risikoberegning.

#### Forurening

Grundejer ønsker at flytte autoophugning til Vejlbjvej 9A og ligeledes flytte autoværkstedet, såfremt ønsket om at etablere et boligområde imødekommes. Der skal dog tages stilling til områdeklassificering i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Ejendommen Vestre Kobbelvej 11 har haft potentielt forurenende aktiviteter i perioden 1994-2010 (autoværksted) og 2011- i dag (autoophug) og kan ikke udtages af områdeklassificeringen uden nærmere undersøgelser.

Området er ligeledes ikke omfattet af den nuværende spildevandsplan.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

## **Vurdering**

På baggrund af de samlede miljømæssige forhold på det ønskede areal samt de planmæssige udfordringer vurderes det at ville være særligt vanskeligt at igangsætte en lokalplan for et nyt boligområde med den ansøgte placering.

Derfor vurderer Teknik og Miljø, at projektet bør afvente den kommende samlede kommuneplanlægning i 2021, da der her er størst mulighed for at komme til at indgå i de nye udlæg til boligområder.

Det vurderes ikke realistisk at kunne få ændret anvendelsen til boligformål via en lokalplan samt kommuneplantillæg inden den samlede kommuneplanlægning i 2021.

## **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller

1. At ønsket om igangsættelse af en lokalplan samt kommuneplantillæg ikke imødekommes på nuværende tidspunkt,
2. At det ønskede areal til et nyt boligområde kan komme i betragtning ved den kommende samlede kommuneplanlægning i 2021. Der vil blive stillet krav om redegørelse for støj, risiko samt forurening.

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

Godkendt.

## **Bilag**

44415 illustration+kurver (1).pdf

44415 bebyggelsesplan.pdf

# Punkt 63: Principbeslutning for Nørrebrogade 111

19/6733

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

I forbindelse med den forudgående høring for planlægningen af boliger på Nørrebrogade 109, er der indkommet forespørgsel om planlægning for boliger på Nørrebrogade 111-121. Denne plan vil ejeren af Nørrebrogade 111-121 gerne koordinere sammen med planlægning for Nørrebrogade 109.

### Sagsbeskrivelse:

Fredericia Kommune har modtaget en forespørgsel om muligheden for at opføre boligbebyggelse på ejendommen Nørrebrogade 111-121. Ejeren er interesseret i at koble sig på den igangsatte lokalplanproces for Nørrebrogade 109 og ønsker at opføre en lignende boligbebyggelse, evt. opdelt i tre etaper, med etape 1 på det sydligste område af grunden ud mod Thriges Vej og Nørrebrogade 109.

Inden ejer arbejder videre med idéen, ønsker de en politisk tilkendegivelse af, hvorvidt der er opbakning til endnu et boligområde ved Nørrebrogade i op til 4-5 etager, samt om der er mulighed for at gå videre med det i sammenhæng med projektet på Nørrebrogade 109. Enten via en udvidelse af lokalplanområdet, så det bliver én samlet lokalplan, eller via igangsætning af en ny lokalplan, der kører (mere eller mindre) sideløbende.

Projektet for Nørrebrogade 109 blev behandlet på By- og Planudvalgets møde d. 15/5 2019 og består af en boligbebyggelse med 76 lejligheder i størrelsen 40-120 m<sup>2</sup> med et samlet areal på 6.306 m<sup>2</sup>. Det ønskes at give bebyggelsen en højde på 4 etager mod Thriges Vej og 5 etager mod Nørrebrogade. Bebyggelsesprocenten for byggeriet vil være omkring 120. Ansøger for Nørrebrogade 109 ønsker at opføre et byggeri i nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses og spiller sammen med de eksisterende bygninger i området. I forespørgslen opridses en række argumenter om, at byggeriet vil løfte området, samt at lejlighederne vil være attraktive for gymnasieelever, ældre og børnefamilier.

Ejendommen på Nørrebrogade 111-121 anvendes i dag til forskellige typer virksomheder, hvoraf Dinos Legeland er beliggende i den nordligste del af området og råder over et parkeringsareal. Øst for ejendommen er Fredericia Gymnasium. Syd for området planlægges der for en ny boligbebyggelse.

Den omkringliggende bebyggelse består af dels erhverv i 1 etage (6-8 m), gymnasium i 1-2 plan (op til ca. 9,5 m), parcelhuse i 1-1½ plan (op til c. 8,5 m), etagebyggeri i 3½ etage (ca. 14 m) og 2 plans rækkehuse (ca. 8 m). Den omkringliggende bebyggelse er dermed generelt set lavere end det ønskede byggeri på Nørrebrogade 109.

### Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen beliggende i et område, hvor anvendelsen er fastlagt til blandet bolig og erhverv.

Området må anvendes til blandede byfunktioner, boliger, service, offentlige formål. Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1 - 2. Der tænkes på større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed. Området må indeholde mindre butikker til områdets daglige forsyning.

Området er desuden udpeget som byomdannelsesområde. Det er målet at byomdanne og udvikle området til at kunne indeholde flere blandede byfunktioner herunder boliger og offentlig og privat service. Det skal fortsat være muligt at anvende området til erhvervsformål for virksomheder uden væsentlige miljøproblemer.

### Bebyggelsesregulerende bestemmelser for området

Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav

Bebyggelsespct. max.: 60 for blandet bolig og erhverv

Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger

Etageantal max.: 2

Bygningshøjde max.: 10 m

Ny bebyggelse kan opføres som egentlige tilbygninger eller som selvstændigt beliggende bygninger, som skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med de eksisterende bygninger.

## Gældende lokalplan

Den gældende lokalplan fra 1996 regulerer i dag anvendelse og udnyttelse for et erhvervsområde mellem Nørrebrogade og jernbanen. Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at sikre områdets status som erhvervsområde for lettere industri, lager og værkstedsvirksomheder, herunder service- og forretningsvirksomhed, bowling-/billardlokaler, offentlige formål, børneinstitution m.m.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen

## Vurdering

Det er administrationens vurdering, at den ønskede ændrede anvendelse til boliger vil kræve en ny lokalplan. Byggeri i 4-5 etager vil ligeledes kræve et kommuneplantillæg, som vil følge lokalplanprocessen.

I forbindelse med en eventuel lokalplanlægning vurderes det, at en række miljøforhold omkring især vejstøj, eksisterende virksomheder, jordforurening og risikoforhold, vil skulle afklares. Det er dog administrationens umiddelbare vurdering, at disse forhold vil kunne afklares i sammenhæng med planarbejdet. I forhold til højden af byggeriet vil det samme være gældende som ved Nørrebrogade 109: Det kan være en fordel med fortætning i et byområde, hvor eksisterende infrastruktur kan udnyttes, og der vil være flere ældrevenlige boliger, da byggeri over 2 etager skal have elevator. På den anden side vil et større antal 4-5 etagers bygninger formentlig opleves høje i forhold til omgivelserne.

Der kan være fordele og ulemper ved at koordinere planlægningen for Nørrebrogade 111-121 sammen med den igangsatte planlægning af Nørrebrogade 109. Fordelen kan være, at lokalplanen og området bliver mere sammenhængende og processen omkring denne mere effektiv.

På den anden side er det uvist, hvilken effekt etageboliger i 4-5 etager vil have i området, både i forhold til det visuelle og efterspørgsel/behov. Det vil være mange nye boligblokke og boliger på én gang. Der vil desuden kunne være udfordringer i at planlægge for et stort område med mange nye boliger i én proces, herunder koordinering af de to grunde og ejeres ønsker og enighed omkring hvordan der skal bygges.

På baggrund af ovenstående anbefales det, at Nørrebrogade 111-121 ikke inddrages i den igangsatte planlægning for Nørrebrogade 109.

## Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at Nørrebrogade 111-121 ikke inddrages i den igangsatte planlægning for Nørrebrogade 109.

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

Godkendt.

## Bilag

Kortbilag med afgrænsning af Nørrebrogade 111 - 121

# Punkt 64: Ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af Hotel Hejse Kro

19/4546

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

Fredericia Kommune har modtaget ansøgning om landzone tilladelse til udvidelse af Hejse Kro med opførelse af 60 værelser fra Bjørn Ipsen, Hotel Hejse Kro på Skærbækvej 19, 7000 Fredericia.

### Sagsbeskrivelse:

Fredericia Kommune har modtaget ansøgning om landzone tilladelse til udvidelse af Hejse kro med opførelse af 60 værelser fra Bjørn Ipsen, Hotel Hejse Kro på Skærbækvej 19, 7000 Fredericia.

Ejendommen er beliggende i landzone, hvorfor der kræves landzonetilladelse jf. lov om planlægning §35. Planlovens landzonebestemmelser har til formål at forhindre tilfældig og spredt bebyggelse uden tilknytning til landbrug og skovbrug, og at sikre en klar afgrænsning mellem land og by. Inden der vil kunne meddeles tilladelse til det ansøgte, skal sagen sendes til orientering i 2 uger til naboer og øvrige høringsberettigede jf. Planlovens § 35 stk. 4.

Til ansøgningen er der medsendt to forslag til placering af værelserne (se bilag)

Forslag A indeholder 60 værelser fordelt på 4 bygninger i 2 etager

Forslag B indeholder 54 værelser fordelt på to parallelle stænger

Ansøgeren oplyser i ansøgningen, at man i forbindelse med overtagelse af forpagtningen af Hejse Kro har et særligt fokus på værelsesudlejning. Ansøgeren fortæller, at de ønsker at benytte den unikke mulighed, som byggeriet af Google Datacenter giver, for at øge ejendommens antal af værelser. De har en forventning om en tæt på 100% udlejning af alle nuværende og kommende værelser på kroen, som vil kunne finansiere en stor del af etableringsudgifterne over de kommende to års driftsindtægter. Udlejning af værelser til de mange personer, der bliver tilknyttet byggeriet af datacenteret vil være fundamentet for en realisering af visionerne om at omdanne ejendommen fra en kro med fokus på restaurant og kroophold til et hotel med fokus på værelsesudlejning. Ansøger forventer, at når transformation er tilendebragt er det slut med dårlige tider på Hotel Hejse Kro, da værelsesudlejning er en markant mere rentabel forretning.

Ansøger ønsker en lang lige række af værelser, hvor der er en indgangsdør ud mod parkeringspladsen og et vindue ud mod marken. Det vil give nogle meget lyse værelser, hvilket gæsterne vil sætte stor pris på. Ulempen er, at der i den løsning ikke er et udvendigt miljø, men ansøger synes, at lyset vejer tungest

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Da der er tale om udvidelse af en eksisterende virksomhed foreligger der mulighed for give landzonetilladelse til projektet.

Ejendommen er dog omgivet af arealer udlagt til erhvervsformål til tungere erhverv, hvorfor der kan opstå konflikter imellem anvendelsen mellem disse og udvidelse af værelsesudlejning, som er en støjfølsom areal anvendelse.

Det vurderes, at forslag A vil være det forslag som tilgodeser flest hensyn i forhold til omgivelserne i forhold til afstande til erhvervsarealerne og som med en bearbejdelse af udearealerne og beplantning vil give indtryk af en samlet bebyggelse.

## Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at der meddeles landzonetilladelse til forslag A.
2. at der stilles vilkår om, at der fremsendes en plan for beplantning imod erhvervsarealerne og udearealer så bebyggelsen fremstår som en enhed.

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

Sagen udsat.

## **Bilag**

tegninger forslag A.pdf

forslag B.pdf

facader.pdf

# Punkt 65: Kongensgade 103 Byfornyelse

19/6679

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

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

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

### Sagsbeskrivelse:

#### Eksisterende forhold:

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

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

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

Husets oprindelige bagtrappe er stadig i brug.

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

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

#### Fremtidige forhold:

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

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

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

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

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

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

Mansardtaget nylægges med gl. dansk vingetegl

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

#### Tidligere beslutninger:

Ingen

## Økonomiske konsekvenser

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

I  
alt  
- = kasseindlæg  
+ = kasseudlæg

0,00

## Vurdering

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

Renoveringsomkostninger: Dato 22.08.2019

Totale ombygningsudgifter: 8.293.198,-

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

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

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

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

## Indstillinger

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

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

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

Udsættes til efter vedtagelsen af budget 2020.

## Bilag

Foto af Kongensgade 103

# Punkt 66: Kongensstræde 52 Byfornyelse ændring i bevilling

19/2034

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

Ejendommen Kongensstræde 52 ligger i Øgadekvarteret og rummer én ejerbolig. Der blev oprindeligt søgt om støtte til at renovere klimaskærmen, herunder udskiftning af tagbeklædning, nye tagrender og nedløbsrør i zink, ovenlysvinduer, kvist, pudsning af facader og maling af facader og sokkel. Der er nu ønske om mertilsagn til efterisolering af facader.

Der er på et tidligere møde bevilget byfornyelsesmidler for i alt kr. 250.000,-, hvoraf de 125.000,- kr. finansieres af kommunens pulje til byfornyelse. Der søges om et mertilsagn på 50.000,-, hvoraf de 25.000,- kr. finansieres af kommunens pulje til byfornyelse.

Sagsbeskrivelse:

Oprindelig indstilling på BPU d. 10. april 2019:

Ejendommen Kongensstræde 52 er en stille lille ejendom i husrækken langs Kongensstræde.

Ejendommen består af både et forhus og et baghus. Begge trænger til en gennemgribende reovering.

Huset facader bliver pudset, hvis det er muligt, udenpå skalmuren, hvis ikke dette er muligt, skal skalmuren af og der skal pudses på det gamle murværk. Hvis muligt skal hulmuren efterisoleres. Både for- og baghus pudses.

Vinduerne er tidligere blevet skiftet til dannebrogsvinduer og standen er god, at de bevares.

Tag og kviste er derimod i meget ringe stand. Kvistene er så ringe, at skelettet ikke står til at redde, så det skal bygges op på ny. Kvistene bliver bygget op så de bliver som de er nu, så kan vi bruge de eksisterende vinduer. Den franske altan på kvisten på bagsiden af huset bevares. Taget bliver rød gammeldags vingetegl. For at bevare huset stil, laver jeg for- og baghus på samme måde, så der kommer tegl på alle tagflader. Kvistene bliver lavet af forpatineret zink.

I taget på baghuset, isættes 2 ovenlysvinduer i køkkenet og 1 i badeværelset. Endvidere kommer der et loftsvindue i hovedhuset, på bagsiden af huset for, at give lys til loftrummet.

Foruden disse støtteberettigede udvendige arbejder renoveres huset gennemgribende indendørs, dog uden støttemidler.

Iht. Betingelserne for støtte er disse udvendig reoveringer berettiget til 40 % i støtte.

Hele projektet, der søges om støtte til, forventes at koste 626.425,- kr. I februar 2019 disponerede Teknik & Miljø restramme fra staten til denne ejendom, og der er derfor 125.500,- i refusion fra staten.

Mertilsagn:

Bygningsejer søger om mertilsagn, da hun under reoveringsarbejderne erfarede, at huset ikke havde hulmursisolering som forventet. Man kan ikke facadeisolere udvendigt, da man således vil overskride skellinjen på gadesiden. Ligeledes har facadevæggene ikke en konstruktion så det er muligt at hulmursisolere. Derfor efterisoleres huset på facadevægges inderside, hvilket vurderes stadig at høre under facaderenoveringsarbejderne.

## Økonomiske konsekvenser

SAG / ÅR		TB	TB	TB	TB	TB	Anlægs-	Fri-
Beløb i mio. kr.		2019	2020	2021	2022	2023	bevilling	givelse
Kongensstræde 52 (XA-50296-3)	Udgift	0,050					0,050	0,050
Kongensstræde 52 (XA-50296-4)	Indtægt	-0,025					0,025	-0,025

Byfornyelse - udgift (XA-50044-2)	Pulje	-0,050
---	-------	--------

Byfornyelse - indtægt (XA-50044-2)	Pulje	0,025
--	-------	-------

I alt - = kasseindlæg + = kasseudlæg		0,000
---	--	-------

#### Renoveringsomkostninger:

Tilsagn april -19    Ansøgn. Sept. -29    Total  
Ombygningsudgifter, kr.: 626.500,-    121.721,-    747.221,-  
40% i støtte (afrundet), kr.: 250.000,-    50.000,-    300.000,-

#### Fordeling af udgifter mellem staten og Fredericia Kommune:

Fredericia Kommune, kr.: 125.000,-    25.000,-    150.000,-  
Refusion fra staten, kr.: 125.000,-    25.000,-    150.000,-

### Vurdering

I tidligere sager, hvor der er givet støtte til udvendig renovering, er der givet 40% i støtte til facaderenoveringer af projektet, det er ligeledes den praktik der er vedtaget for bygningsfornyelse i Øgadekvarteret.

Teknik & Miljø vurderer, at der bør gives samme støtteprocent til denne ejendom for, at projektet bliver realiseret, og der kan blive en tidssvarende bolig i denne centralt placerede ejendom.

Teknik & Miljø vurderer, at ansøgningen om mertilsagn er inden for rammerne og praktikken for støtten i Øgadekvarteret, og at der derfor gives et tilskud inden for de samme rammer, som der har været gældende for det oprindelige tilsagn.

### Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at By- & Planudvalget indstiller overfor Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at der træffes byfornyelsesbeslutning for Kongensstræde 52
2. at budgettet tilrettes med de under "Økonomiske konsekvenser" anførte ændringer

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

Anbefales.

# Punkt 67: Vejlbj Kirkevej 1

19/5666

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

Vi ser en tendens til, at større landbrugslænger som udgør en unik bygningskulturarv, og som tegner de karakteristiske firlængede gårde langs Rands Fjord og Vejle Fjord, søges nedrevet en efter en. Avslængerne er blevet utidssvarende, og man har fokuseret vedligeholdelsesindsatsen på boliglængerne.

Der er aktuelt søgt om tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning på Vejlbj kirkevej 1. Der er nedlagt et administrativt §14 forbud mod nedrivningen. Udvalget skal dels tage stilling til, om nedrivning skal forhindres ved at fastholde forbuddet og udarbejde en ny bevarende lokalplan, og dels om det er muligt at gøre det mere attraktivt for ejeren at bevare bygningen.

Teknik & Miljø anbefaler, at forbuddet ikke fastholdes, men at der findes en løsning i dialog med ejeren, hvor der kan gives økonomisk støtte til bevaringen af bygningen. Det anbefales desuden, at der diskuteres en generel løsning, idet udfordringen i langt de fleste tilfælde er økonomisk, da disse bygninger ikke har kunnet få del i tidligere støtteordninger til bevaringsværdige bygninger.

## Sagsbeskrivelse:

I den aktuelle sag har ejer anmeldt nedrivning af en bygning på ejendommen Vejlbj Kirkevej 1, beliggende på matr.nr. 5a, Vejlbj FA Jorder, bygning nummer 3.

Begrundelsen for ønsket om tilladelse til nedrivning er, at bygningen er uegnet til dyrehold og kræver en forstærkning af spærkonstruktionen, samt istandsættelse af bindingsværket, hvis den skal kunne bruges til opbevaring af græsfrø og halm. Fredericia Kommune modtog anmeldelsen den 24. juni 2019.

Der er tale om en bygning med en bevaringsværdi på 4 i Kulturstyrelsens SAVE- registreringssystem og i kommuneplanen for Fredericia Kommune. Bygningen er formodentligt oprindeligt opført i starten af 1800-tallet og er løbende vedligeholdt og opdateret.

Laden er opført i det for fredericiaegnens så karakteristiske egebindingværk med dobbelte dokker og gulkalkede tavler. Laden indgår i en bevaringsværdig helhed med gårdens øvrige bindingsværkslænger omkring en større brolagt gårdsplads.

Ejendommen som helhed indgår i en lang række af større bindingsværksgårde langs Rands Fjord og Vejle Fjord i Vejlbj Sogn. Her var flere af skovene bøndernes private ejendom, og Bøgeskov, Egeskov og Egum er lokale navne, der vidner om tidligere skovrigelighed i sognet.

Bygningen er i udmærket stand, men mangler almindelig vedligehold. Den fremstår i det egnstypiske bindingsværk med dobbelte dokker og et uoriginalt eternittag. Det vurderes desuden, at bygningen vil kunne bruges til andre landbrugsmæssige formål end dyrehold med en forstærkning af de oprindelige spær og istandsættelse af porte og bindingsværk.

Bygningen ligger inden for kommuneplanramme T.BE.01 – Område til blandet bolig og erhverv, Vejlbj Landsby.

Efter bygningsfredningslovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Det fremgår af planlovens § 14 at:

”Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.”

Det fremgår af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, at der i en lokalplan kan optages bestemmelse om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Sagen har været i offentlig høring indtil d.19. august. Hvoefter der er foretaget en partshøring af ejer.

Der er i alt indkommet et høringssvar fra: Museerne i Fredericia.

Museet lægger vægt på det helt unikke egnbindingsværk, som knytter byggeskikken med de lokale skove og den store rigdom på træer. De anbefaler at der nedlægges forbud mod nedrivning på baggrund af bygningens særlige betydning for oplevelsen af kulturhistorien og de firlængede gårdmiljøer i området.

Plan & Arkitektur har på baggrund heraf vurderet, at der bør nedlægges § 14 forbud mod den anmeldte nedrivning, hvorefter der skal udarbejdes lokalplan, der forhindrer det ansøgte, inden for et år.

I den konkrete sag har ejer forskellige udfordringer, der skal prioriteres, ud over hensynet til den bevaringsværdige bygning, og her kommer hensynet til dyrene for ejeren i første række. Ejer har brug for læ-bebyggelse til sine kalve, og her er den økonomisk bedste løsning at erstatte den bevaringsværdige bygning med en ny bygning, der opfylder nutidens krav til dyrehold. En anden mulighed er at bygge læ-bebyggelsen et andet sted på ejendommen og opdatere den omtalte bygning til andre formål, som f.eks. opbevaring af afgrøder. Det er en mere bekostelig løsning, og økonomien udgør den altoverskyggende udfordring for ejer. Kommunen har ikke tidligere haft mulighed for f.eks. at yde støtte fra byfornyelsespuljen, da disse midler kun gives til boliger. I dette tilfælde er der tale om erhvervsbygninger, nemlig en tidligere stald og lade. Derfor står ejer med et vedligeholdelseefterslæb i forhold til f.eks. stuehuset.

Ejer har indhentet et overslag på de nødvendige arbejder på den bevaringsværdige bygning, overslaget udgør ca. 400.000 kr. Ejer oplyser at han er positivt indstillet overfor at bevare bygningen hvis økonomien tillader det.

### **Økonomiske konsekvenser**

Teknik og miljø anbefaler, at der gives støtte på 200.000 kr. til renovering af den bevaringsværdige bygning. Ejer har indhentet et overslag på udgifter til projektet som vurderer, at det samlede projekt vil koste 400.000kr.

### **Vurdering**

Teknik & Miljø vurderer, at der er tale om en karakteristisk bygning i området og en fornem repræsentant for de firlængede gårdanlæg med det særlige egnbindingsværk som er kendetegnet ved den store andel af træ i bindingsværket. Træet er stadig i forholdsvis god stand og kommer med al sandsynlighed fra de lokale skove hvilket kunne tale for at nedlægge et § 14 forbud og udarbejde en bevarende lokalplan. Bygningen vil i givet fald ikke kunne rives ned, men hvis ikke den vedligeholdes og anvendes, vil der være risiko for, at den forfalder og på et tidspunkt mister sin bevaringsværdi. En mere holdbar løsning kunne derfor være at finde en løsning i dialog med ejeren, hvor der kan gives økonomisk støtte. Ejeren er positivt indstillet overfor at bevare bygningen som er en vigtig del af gårdens identitet og karakter, men økonomien er en stor udfordring i det, han stadig har brug for at opføre en bygning til sine kalve,

Teknik & Miljø anbefaler på den baggrund, at § 14 forbuddet ikke fastholdes, men at ejeren i stedet tilbydes støtte på 50% af de samlede udgifter til renovering af den bevaringsværdige bygning, fra Fredericia Byråds fond til støtte for bevaringsværdige bygninger.

Fredericia Byråds fond til støtte for bevaringsværdige bygninger har ikke uddelt midler i mange år, men der er for nyligt blevet indløst et pantebrev som betyder, at der igen er penge på kontoen. Fondens vedtægter er vedhæftet. Teknik & Miljø foreslår, at vi udnytter chancen til at give støtte til en type ejendomme, som ikke tidligere har haft mulighed for at opnå støtte, og som derfor generelt har brug for vedligehold, nemlig de gamle historiske og meget karakteristiske avlslænger, som i mange tilfælde er langt mere karakteristiske og genkendelige i området end hovedhusene.

Økonomi oplyser:

Bankbeholdning.....	953.452,99
Pantebreve.....	93.000,00

Det vil sige en totalbeholdning/formue på 1.046.452,99 kr.

### **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller, at der gives støtte til renovering af den bevaringsværdige bygning svarende til 50% af den samlede udgift til renovering af tagkonstruktion og bindingsværk, dog max 200.000 kr.

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

Godkendt. §14 forbuddet opretholdes ikke. By- & Planudvalget indstiller overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at der gives støtte til renovering af den bevaringsværdige bygning svarende til 50% af den samlede udgift til renovering af tagkonstruktion og bindingsværk, dog max 200.000 kr.

## **Punkt 68: Lukket: Orientering**

19/47