

# REFERAT By- og Planudvalget d. 01-04-2020

**Mødedato** Onsdag d. 01. april 2020 kl. 14:00

**Mødested** Elektronisk afstemning

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Regnskab 2019 - By- og Planudvalget.....	4
Forslag til lokalplan 359 Boliger ved Gl. Færgevej nord for Snoghøjgårdparken, Snoghøj og komm	6
Forslag til Lokalplan 375 (tidligere 354) Boliger ved Ryeshøj.....	8
Endelig vedtagelse af Lokalplan 368 Boliger i en del af Stjerne kvarteret, Fredericia Vest og Komm	10
Endelig vedtagelse af lokalplan 371 Erhverv og hotel ved Oldenborggade og kommuneplantillæg 1	13
Høring om ændring af kommunegrænse.....	15
Dispensation fra Byplanvedtægt 1 til opførelse af enfamiliehus i 2 etager.....	17
Dispensation fra lokalplan 291 til opførelse af 136 boliger.....	20

## **Punkt 20: Godkendelse af dagsorden**

### **Sagen afgøres i:**

By- og Planudvalget

### **Sagsresumé**

Sagsbeskrivelse:

### **Indstillinger**

Teknik og Miljø indstiller, at

- 1) By- og Planudvalget godkender, at dagsordenen behandles ved cirkulation (pr. mail)
- 2) By- og Planudvalget godkender dagsordenen.

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 01-04-2020**

Godkendt.

# Punkt 21: Regnskab 2019 - By- og Planudvalget

20/2085

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

Regnskabet for 2019 på By- og Planudvalget er gjort op og viser samlet et mindreforbrug på 0,536 mio. kr. i forhold til udvalgets andel af servicerammen - dette skyldes primært reducerede udgifter til driftssikring af boligbyggeri og stemmer stort set overens med forventningerne ved 3. budgetopfølgning.

På anlægssiden inkl. jordforsyning/Danmark C er der netto et mindreforbrug på 11,787 mio. kr., som primært kan henføres til tidsmæssige forskydninger i gennemførelsen af de planlagte anlægsprojekter samt udsving på afsluttede anlægsprojekter og byfornyelsespuljer. Der er brugt færre anlægsmidler end forventet ved 3. budgetopfølgning.

Der er udsving på projekter der afsluttes samt på byfornyelsespuljemidler med 1,612 mio. kr., som foreslås finansieret af kommunens kasse.

På Landsbyggefonden er der et samlet mindre forbrug på 6,247 mio. kr., som primært skyldes tidsmæssige forskydninger på konkrete godkendte sager samt 0,5 mio. kr. afsat som kommunens andel af udgiften til skimmelsvampsager i boligforeninger m.v., som lægges i kassen.

## Sagsbeskrivelse:

I forbindelse med regnskabsafslutningen har koncernområderne og stabene udarbejdet en opgørelse af regnskabet 2019.

Regnskabet behandles indledningsvis i fagudvalgene. Herefter sendes regnskabet videre til godkendelse i Økonomiudvalget og afslutningsvis Byrådet.

## Økonomiske konsekvenser

Nedenstående tabel viser udvalgsområdets andel af servicerammen samt regnskab. Eventuelle afvigelser er et udtryk for enten et pres eller råderum på rammen.

Tabel

Mio. kr.	Ramme	Regnskab
Serviceudgifter	4,869	4,333
Bruttoanlægsudgifter	40,821	22,657

Nedenstående tabel viser udvalgsområdets andel af kommunens samlede økonomi udtrykt ved det vedtagne og korrigerede budget samt regnskabet for 2019

Tabel 2

Mio. kr.	Vedttaget budget	Korrigeret budget	Regnskab
By- og Planudvalget	64,605	37,915	19,407
Serviceudgifter	4,879	4,807	4,333
Anlæg	25,725	18,715	9,414
Jordforsyning/Danmark C	28,501	8,146	5,660
Indskud i Landsbyggefonden	5,500	6,247	0,000

Forskellen på vedtaget og korrigeret budget på serviceudgifterne udgør 0,072 mio. kr., som vedrører udvalgets beslutning i 2. budgetopfølgning om afdrag på gæld ultimo 2018 vedrørende projektet Veteraner som ressource.

Forskellen på vedtaget og korrigeret budget på anlæg på i alt 7,010 mio. kr. skyldes primært byrådets beslutninger om forskydning af anlæg samt en tillægsbevilling til områdefornyelse i Øgadekvarteret.

På jordforsyning/Danmark C udgør forskellen mellem vedtaget budget og korrigeret budget en samlet reduktion på 20,355 mio. kr., som alene kan henføres til forskydninger i anlægsprogrammet i forbindelse med sagen behandlet i juni måned samt beslutning om udskydelse af projekter i forbindelse med budgetlægningen 2020-2023.

På Landsbyggefonden kan afvigelsen mellem vedtaget og korrigeret budget primært henføres til overførsel af disponerede midler fra 2018 på to konkrete sager.

På anlæg er der udsving på i alt 1,612 mio. kr., som foreslås finansieret af kommunens kasse. Afvigelsen vedrører projekter der afsluttes, samt udsving på byfornyelsespuljer til konsulentbistand, skimmelsvamp undersøgelser samt byfornyelsespuljen.

Status på politiske tiltag er vedlagt som bilag til orientering.

## **Vurdering**

### **SERVICEUDGIFTER**

By- og Planudvalgets resultat for 2019 viser et mindre forbrug på 0,536 mio. kr. i forhold til udvalgets andel af service rammen. Afvigelsen vedrører primært aktiviteten driftssikring af boligbyggeri, hvor en række lån er betalt og kommunens andel via ydelsesstøtte hermed er faldet. En del af mindre forbruget kan henføres til godkendt tillægsbevilling på 0,072 mio. kr. til finansiering af merforbrug på projektet i 2018.

### **ANLÆG**

Resultatet viser et mindreforbrug på 9,301 mio. kr. i forhold til korrigeret budget, hvilket primært kan henføres til forskydning i gennemførelsen af konkrete byfornyelsesprojekter, motorvejsafkørsel nr. 59 samt midler afsat i forbindelse med Kanalbyen med uforbrugte midler på i alt 10,912 mio. kr.

### **JORDFORSYNING/Danmark C**

Regnskabet viser et mindre forbrug på 2,486 mio. kr., som alene kan henføres til tidsmæssige forskydninger i gennemførelsen af byggemodningsaktivitet primært vedrørende boligområderne Østergade og Fuglsang.

### **INDSKUD I LANDSBYGGEFONDEN**

På indskud i Landsbyggefonden er der i alt et korrigeret budget på 6,247 mio. kr., som ikke realiseret i 2019. Der er tale om konkrete sager om indskud og kapitaltilførsel med 5,747 mio. kr., som er disponeret men ikke kommet til udbetaling endnu. De resterende 0,500 mio. kr. vedrører midler afsat til kommunens andel af udgifter til eventuelle skimmelsvampsager i boligforeninger, disse er ikke disponeret og lægges i kassen.

## **Indstillinger**

Økonomi og Personale og Teknik og Miljø indstiller:

1. at regnskabet godkendes og fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet
2. at status på politiske tiltag tages til efterretning

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 01-04-2020**

Godkendt og taget til efterretning som indstillet.

## **Bilag**

Bilag - Politiske ændringer budget 2019 By og Plan.pdf

## **Punkt 22: Forslag til lokalplan 359 Boliger ved Gl. Færgevej nord for Snoghøjgårdparken, Snoghøj og kommuneplantillæg nr. 14**

18/1018

### **Sagen afgøres i:**

Byrådet

### **Sagsresumé**

Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til Lokalplan 359 – Boliger ved Gl. Færgevej, nord for Snoghøjgårdparken i Snoghøj, med det formål, at muliggøre opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i max. 2 etager indenfor fastlagte byggefelter. Ud over at give mulighed for boligbebyggelse, skal lokalplanen sikre, at der tages hensyn til områdets landskabelige værdier og at byggeriet ikke påvirker kystlandskabet i væsentlig grad.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 14 til kommuneplan 2017-2021 er udarbejdet for at udvide muligheden for opførelse af boliger til også at omfatte tæt-lav bebyggelse.

#### Sagsbeskrivelse:

På By- og Planudvalgets møde den 15. maj 2019 blev det besluttet at igangsætte udarbejdelsen af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for et område i Snoghøj ved Gl. Færgevej, hvor det tidligere Snoghøj Gartneri og Frugtplantage lå. Baggrunden herfor var et ønske fra ejeren om at udvikle området med mulighed for opførelse af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet omfatter Gl. Færgevej 61, et område på ca. 24.500 m<sup>2</sup>, der i dag anvendes til privat bolig og have.

Lokalplanen opdeler området i 2 delområder, som er fastlagt på baggrund af en landskabsanalyse.

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

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

Med lokalplanen fastlægges desuden vejadgang, terrænregulering og omfanget af grønne områder. Især ved anvendelse til tæt-lav boliger er det intentionen at planlægge for en attraktiv bebyggelse med et varieret udbud af boligtyper og – størrelser, indbydende og varierede fælles opholdsarealer og åbne grønne kiler, som formår at trække oplevelsen af det omkringliggende landskab ind i bebyggelsen.

#### Kommuneplantillæg 14

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

Med tillægget bliver det muligt også at opføre tæt-lav boligbebyggelse med en grundstørrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>

#### Forudgående høring

Et oplæg til kommuneplantillægget har ikke været udsendt i en forudgående offentlig høring, da anvendelsen til boligformål ikke ændres, og da statens interesse ift. påvirkningen af kystlandskabet er dækket ind via den forudgående høring af de statslige myndigheder.

Bygherre har været i dialog med Trinity Hotel og Konference Center, som har udtalt, at bebyggelsen ikke vil påvirke udsigten fra hotellet, da Trinity ligger højt i landskabet. Almindelige gener i form af støj og støv fra opførelsesfasen vil kunne påvirke hotellets gæster. Hotellet har ca. 80.000 gæster om året og håber at kunne få flyttet sin overkørsel til Kolding Landevej.

Støj

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

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

## **Vurdering**

Teknik & Miljø vurderer, at der med lokalplanforslaget skabes et plangrundlag, som kan sikre områdets fremtidige anvendelse som et attraktivt boligområde, som også tilfører de tilgrænsende boligområder værdier. Projektet blev, i forbindelse med igangsætningen af lokalplanen, vurderet i forhold til By- og Planudvalgets principper for byfortætning. De parametre, der især blev vurderet højt, er områdets beliggenhed tæt ved Lillebælt og store grønne områder, og at projektets udformning rummer gode muligheder for bevægelse/passage og et attraktivt nærmiljø. I lokalplanforslaget stilles der endvidere krav til indretningen og placeringen af de fælles opholdsarealer for at sikre gode rekreative muligheder, som tillige vil understøtte det sociale liv i bebyggelsen. Det vurderes også, at planforslagene, med muligheden for opførelse af tæt-lav bebyggelse, vil imødekomme den stigende efterspørgsel på denne boligform/type i Fredericia Kommune.

Teknik & Miljø vurderer ligeledes, at lokalplan 359 ikke ændrer væsentligt i anvendelsen af området i forhold til gældende planlægning, hvorfor en frist på 4 uger til offentlig høring er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

## **Indstillinger**

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

1. at forslag til lokalplan 359 og kommuneplantillæg nr. 14 udsendes i offentlig høring i 4 uger, og
2. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af planforslagene

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 01-04-2020**

Anbefales.

## **Bilag**

Forslag - LP359 og kommuneplantillæg nr. 14

## **Punkt 23: Forslag til Lokalplan 375 (tidligere 354) Boliger ved Ryeshøj**

17/3759

### **Sagen afgøres i:**

Byrådet

### **Sagsresumé**

På baggrund af flere forundersøgelser foretaget blandt beboerne inden for gældende lokalplan 47, blev det klarlagt, at der var et stort behov for modernisering af plangrundlaget. Der er blevet afholdt flere borger/informationsmøder i Nordbyen, der har givet yderligere input til lokalplanindholdet. Lokalplanforslaget og et forslag til kommuneplantillæg har været i offentlig høring. Der kom en indsigelse fra Forsvarsministeriet som gjorde, at lokalplanforslaget måtte ændres i en grad som krævede en fornyet offentlig høring. Derfor er der nu udarbejdet et nyt lokalplanforslag og et nyt forslag til kommuneplantillæg for det ca. 500.000 m<sup>2</sup> store boligområde.

#### Sagsbeskrivelse:

I perioden 3. december 2019 til 6. januar 2020 var et lokalplanforslag for boligområdet ved Ryeshøj i offentlig høring. I denne periode kom en indsigelse fra Forsvarsministeriet med afsæt i planlovens § 29, stk. 1, som siger, at et forslag ikke må være i uoverensstemmelse med de nationale interesser. Der må ikke planlægges for ny bebyggelse, aktiviteter eller anlæg med støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvenszoner omkring Forsvarets, Hjemmeværnets og Beredskabsstyrelsens skydebaner, øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner, jf. afsnit 4.4.1 i ”Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning”.

Indsigelsen pointerer, at der ikke ønskes yderligere mulighed for flere boligenheder inden for støjkonsekvensområdet for Hyby Fælled Øvelsesplads og Skydebane. Denne støjkonsekvenszone dækker en stor del af Nordbyens areal. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse fremhæver vigtigheden af Hyby Fælled Øvelsesplads og Skydebaner, da det anvendes til uddannelse af soldater samt til soldater, som skal udsendes til internationale missioner. Det er forsvarsministeriets holdning, at de fremtidige begrænsninger for at området skal minimeres mest muligt.

En indsigelse efter planlovens § 29 betyder, at planforslagene først kan vedtages endeligt, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer, jf. planlovens § 28, stk. 1, og Erhvervsstyrelsen skriftligt har frafaldet indsigelsen. Derfor er der udarbejdet et nyt lokalplanforslag som tager højde for forsvarrets indsigelse.

I det nye lokalplanforslag er også indarbejdet nogle af de ændringer, som beboere i Nordbyen har foreslået, efter det første lokalplanforslag blev sendt i høring. Det drejer sig bl.a. om muligheden for fast hegn i stedet for hæk.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Vurdering**

Det er administrationens vurdering, at kommuneplantillæg og lokalplan vil sikre, at området fortsat er et attraktivt boligområde med mulighed for både at fastholde og tiltrække nye borgere.

Det er administrationens vurdering, at lokalplanområdet stadig bliver sidestillet med andre nye boligområder i Fredericia Kommune i forhold til de bestemmelser, der er i lokalplanforslaget.

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

### **Indstillinger**

Teknik og Miljø indstiller, at det anbefales overfor Økonomiudvalg og Byrådet;

1. at det reviderede forslag til lokalplan 375 Boligområde (tidligere lokalplan 354), Ryeshøj, Nordbyen, vedtages og sammen med kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 4 uger.

2. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanforslaget.

3. at afgørelse om miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan offentliggøres samtidig med offentliggørelse af lokalplanforslaget

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 01-04-2020**

Anbefales.

#### **Bilag**

Forslag\_Kommuneplantillæg\_16.pdf

Lokalplan 375 (tidligere 354) Boliger ved Ryeshøj, Nordbyen. samt miljøscreening.pdf

# Punkt 24: Endelig vedtagelse af Lokalplan 368 Boliger i en del af Stjerne kvarteret, Fredericia Vest og Kommuneplantillæg 9

19/3045

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

Teknik & Miljø har udarbejdet Lokalplan 368 Boliger i en del af Stjerne kvarteret, Fredericia Vest, samt Kommuneplantillæg 9. Lokalplanen muliggør opførelse af fire mindre tæt-lav boligbebyggelser, med fire boliger i hver, og moderniserer den nuværende regulering af parcelhuskvarteret. Lokalplanen og kommuneplantillægget har været i høring fra 3. december 2019 til den 28. januar 2020. I høringsperioden er indkommet 5 indsigelser/bemærkninger til lokalplanforslaget, hvilket har givet anledning til ændringer i lokalplanen.

### Sagsbeskrivelse:

Byrådet vedtog den 2. december 2019 Forslag til Lokalplan 368 – Boliger i en del af Stjerne kvarteret samt Tillæg 9 til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune. Planforslaget har været i offentlig høring i 8 uger fra den 3. december 2019 til den 28. januar 2020.

### Lokalplanens indhold

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

I forhold til tæt-lav bebyggelsen ønsker en bygherre at ombygge tre tidligere skolehjem til rækkehuse. I parcelhuskvarteret er der i alt fire skolehjem, hvor det sidste stadig er i funktion og ejes af Region Syddanmark. Lokalplanen opstiller rammer for udvikling af alle fire skolehjem, således at det sidste skolehjem på sigt også kan ombygges til tæt-lav boliger eller udstykkes til parcelhusgrunde. Det er bygherres intention, at de eksisterende bygninger skal ombygges og genanvendes. Lokalplanen stiller krav til, at rækkehusene kan integreres i det eksisterende parcelhuskvarter, specielt i forhold til højde, omfang af byggeriet og afskærmning af parkeringsarealet mod nabomatrikler.

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

### Afløsning af gældende deklaration og lokalplan

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

### Tillæg til Kommuneplan 2013 – 2025

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området i Kommuneplan 2013-2025, for så vidt angår muligheden for at opføre tæt-lav boligbebyggelse. Med kommuneplantillægget ændres den mulige anvendelse fra åben-lav bebyggelse til åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Dertil indarbejdes bygningsregulerende bestemmelser for tæt-lav bebyggelse. Bestemmelserne er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

### Høringsperiode

I høringsperioden indkom der i alt 6 bemærkninger/indsigelser, som i hovedtræk er beskrevet herunder. For en mere detaljeret gennemgang henvises til vedlagte notat (Høringsnotat). Indsigelserne handler primært om tæt-lav bebyggelse i et etableret parcelhuskvarter og trafikale forhold i forbindelse med tæt-lav bebyggelse. Desuden er der kommet bemærkninger om grundejernes forpligtigelser ift. vedligeholdelse af veje. Det vurderes, at indsigelserne giver anledning til fem rettelser i lokalplanen. Forvaltningen finder behov for at præcisere bredden på fællesarealer ved tæt-lav bebyggelse i lokalplanen.

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der med lokalplan 368 og kommuneplantillæg nr. 9 skabes det nødvendige plangrundlag, som giver mulighed for at etablere tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) på fire matrikler i kvarteret, og at den eksisterende byplan (en deklaration fra slut 1960'erne), der regulerer parcelhuskvarteret i dag, kan aflyses og afløses af lokalplanens nye og mere moderne bestemmelser.

Teknik & Miljø har udarbejdet et notat, "Notat om indkomne bemærkninger", med udkast til Byrådets vurdering og svar til de bemærkninger/indsigelser, der er indkommet i høringsperioden. Af notatet fremgår, at bemærkningerne/indsigelserne foreslås at give anledning til følgende ændringer:

Der rettes op på fejlen omkring grundejernes forpligtigelse i forhold vedligeholdelse af veje. I lokalplanens redegørelse rettes afsnittene "Grundejerforening" og "Servitutter", samt noten til bestemmelsen "§ 12.1 om aflysning af servitutter", så grundejerforeningens forpligtigelse at vedligeholde grønne områder og renholde veje og stier tydeligt fremgår.

Afsnittet "Grundejerforening":

"Det påhviler den eksisterende grundejerforening at vedligeholde fælles fri- og opholdsarealer for hele kvarteret, samt veje og stier."

Ændres til:

"Det påhviler den eksisterende grundejerforening at vedligeholde og renholde fælles fri- og opholdsarealer for hele kvarteret og at renholde kvarterets veje og stier."

Afsnittet "Servitutter":

"Den nye lokalplan regulerer samme forhold i fremtiden. Servitutternes indhold vil blive afløst på nær de forhold, der fastlægger vedligeholdelse af veje, grønne områder, friarealer og medlemspligt i grundejerforeningen.

Ændres til:

"Den nye lokalplan regulerer samme forhold i fremtiden. Servitutternes indhold vil blive afløst på nær de forhold, der fastlægger vedligeholdelse og renholdelse af veje, stier, grønne områder og friarealer og medlemspligt i grundejerforeningen."

Noten til "§ 12.1 om aflysning af servitutter":

"Servitutternes indhold vil blive afløst på nær de forhold, der fastlægger vedligeholdelse af veje, grønne områder, friarealer og medlemspligt i grundejerforeningen.

Ændres til:

"Servitutternes indhold vil blive afløst på nær de forhold, der fastlægger vedligeholdelse og renholdelse af veje, stier, grønne områder, friarealer og medlemspligt i grundejerforeningen."

Bestemmelsen § 7.2 angående byggelinjer på veje præciseres således, at ejendommene, som er opført på de forgreninger på boligvejene, der fører ned til koteletgrundene, undtages fra bestemmelsen om byggelinjen. Til lokalplanens bestemmelse anføres der en note med en grafik, der tydeligt viser hvilke ejendomme, der er undtaget:

"§ 7.2

På stamvejene og boligvejene pålægges byggelinjer i nedenfor angivne afstande fra vejmidten:

På stamveje er byggelinjens afstand fra vejmidte 12,5 m.

På boligveje er byggelinjens afstand fra vejmidte 11 m.

På arealet mellem vejmidte og byggelinjerne må der ikke etableres bebyggelse i form af bygninger, skiltning, og lignende."

Hertil tilføjes:

"Dog er fordelingsvejene på boligvejene der fører ned til koteletgrunde undtaget denne bestemmelse."

Princippet vises i et diagram i notefeltet til bestemmelsen.

Hele § 7.3 angående byggelinjer fra stier udgår af lokalplanen. En indsiger bemærker, at bestemmelsen ikke kan håndhæves. Bestemmelsen slettes.

§ 9.1 angående placering af hæk i skel præciseres, således at bestemmelsen ikke gælder i skel mod nabo:

"Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn.

Hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealer skal hegnet plantes 0,50 m inde på egen grund."

Ændres til:

"Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn.

Hvis der etableres levende hegn mod veje og stier skal hegnet plantes 0,50 m inde på egen grund."

Den principielle placering af de fælles opholdsarealer er vist på kortbilag 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5. Til kortbilagene tilføjes angivelse af minimumsbredde på de ønskede fælles opholdsarealer. Dette gøres for at sikre et bedre administrationsgrundlag i den fremtidige sagsbehandling, når tæt-lav bebyggelse skal opføres.

Indsigelser og bemærkning vedrørende modstand mod tæt-lav bebyggelse og de trafikale forhold ved tæt-lav bebyggelse vurderes ikke at give anledning til ændringer i lokalplanen.

## **Indstillinger**

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

1. at Lokalplan 368 og kommuneplantillæg nr. 9 vedtages endeligt med de anførte suppleringer/ændringer
2. at Teknik & Miljø besvarer de indkomne bemærkninger til planforslagene med udgangspunkt i notatet vedlagt som bilaget Notat om indkomne bemærkninger
3. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 01-04-2020**

Anbefales.

## **Bilag**

Notat om indkomne bemærkninger

Kommuneplantillæg nr. 9 endelig vedtagelse

Lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret Endelige vedtagelse

Hvidbog endelige vedtagelse

# Punkt 25: Endelig vedtagelse af lokalplan 371 Erhverv og hotel ved Oldenborggade og kommuneplantillæg 15

19/7697

## Sagen afgøres i:

Byrådet

## Sagsresumé

På Byrådets møde d. 2. december 2019 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 371 Erhverv og hotel ved Oldenborggade og kommuneplantillæg nr. 15 i offentlig høring i 8 uger. Ved høringsperiodens afslutning har forvaltningen ikke modtaget bemærkninger eller indsigelser til planforslagene.

### Sagsbeskrivelse:

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at give mulighed for opførelse af byggeri til erhverv herunder hotel, restauranter og cafeer, kultur mv. på adressen Oldenborggade 25. Formålet er ligeledes at sikre, at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende bymiljø. Derfor er der bl.a. medtaget bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse med facadelinjer, der respekterer det oprindelige gadeforløb. Bebyggelsen må opføres i op til 4½ etage. Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 - 2029 er udarbejdet alene for at muliggøre byggeri i en dybde af 13,5 m inden for området omfattet af lokalplan 371.

Der har været dialog med en beboer i området, som er modstander af hotelbyggeriet, og der har været dialog med hotelkæden og dennes arkitekt, hvilket har medført ændringer af facadeudtryk og tilpasningen til det oprindelige gadenet.

På den baggrund foreslår forvaltningen følgende ændring i den endelige lokalplan, med henblik på at præcisere bestemmelsen omkring byggeriets facadeudtryk og dermed sikre en bedre tilpasning til den historiske bymidte:

”§8.1 Bygningernes ydre fremtræden skal variere i udtryk og/eller højde. Lange facader skal opdeles i mindre enheder, så de ikke fremstår som ubrudte og monotone facader.

### Ændres til:

Mod offentlig vej skal bygningsfacader over 23 meters længde variere i udtryk og/eller højde og må ikke fremstå med ubrudte og monotone facader. Disse facader skal udføres med en lodret opdeling i enheder á maksimalt 23 meters længde. Desuden skal der, for hver opdeling af facaden, ske et skift i eksempelvis materiale, farve, ornamentik el. lign.”

## Økonomiske konsekvenser

Ingen.

## Vurdering

Det er administrationens vurdering, at der med lokalplanen er skabt et plangrundlag, der understøtter bygherres ønske om opførelsen af et hotel, samt at der via den dialog, der har været, er opnået rammerne for et byggeri, der på fornuftig vis er tilpasset omgivelserne.

## Indstillinger

Teknik og Miljø indstiller, at det anbefales over for økonomiudvalget og byrådet

1. at tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 – 2029 vedtages endeligt
2. at lokalplan 371 vedtages endeligt
3. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre, redaktionelle rettelser af planerne inden den offentlige bekendtgørelse

## Beslutning i By- og Planudvalget den 01-04-2020

Anbefales.

## **Bilag**

Endelig vedtagelse - Kommuneplantillæg nr. 15

Endelig vedtagelse - Lokalplan 371

## Punkt 26: Høring om ændring af kommunegrænse

19/10475

### Sagen afgøres i:

Byrådet

### Sagsresumé

Teknik og Miljø har modtaget en anmodning om godkendelse af ændring af kommunegrænsen mellem Fredericia og Kolding kommune. Den fremtidige ejer af ejendommen Bjertvej 202, 6000 Kolding/Kolding Landevej 213, 7000 Fredericia ønsker at foretage en sammenlægning af ejendommens arealer, så ejendommen fremtidigt fremtræder som én samlet ejendom beliggende i Kolding Kommune og på samme adresse. Både Geodatastyrelsen og Kolding Kommune, har godkendt overførslen til Kolding Kommune.

Teknik og miljø anbefaler, at Byrådet godkender ændringen af kommunegrænsen.

#### Sagsbeskrivelse:

Teknik og Miljø har modtaget en anmodning om godkendelse af ændring af kommunegrænsen mellem Fredericia og Kolding kommune. Ændringen vedrører matr. nr. 3g og 4s Gudsø, Taulov, Fredericia Kommune, der ønskes inddraget under matr. nr. 24c, Eltang By, Eltang, Kolding kommune. Det samlede areal, der ønskes overført fra Fredericia Kommune til Kolding Kommune udgør 1.811 m<sup>2</sup>.

Det er den fremtidige ejer af ejendommen Bjertvej 202, 6000 Kolding/Kolding Landevej 213, 7000 Fredericia der ønsker at foretage sammenlægningen af ejendommens arealer, således at ejendommen fremtidigt fremtræder som én samlet ejendom beliggende i samme kommune og på samme adresse.

Ejendommen er i dag opdelt således, at garage, indkørsel og en del af udenoms arealerne er beliggende i Kolding Kommune (matrikel nr. 24c, Eltang By, Eltang), mens beboelsesejendommen og de resterende udenoms arealer, er beliggende i Fredericia Kommune (matrikel nr. 3g og 4s Gudsø, Taulov). Der er ikke udkørsel til Fredericia Kommune, men alene til Kolding Kommune.

Det fremgår af sagen, at åen Gudsø Mølleå løber øst for den samlede ejendom og danner et naturligt skel mod øst. Åen er generelt ejerlavs-, sogne- og kommunegrænse med undtagelse af pågældende ejendom, hvor ejerlavs-, sogne og kommunegrænsen forløber uden for åens løb. Det naturlige vil derfor ifølge landinspektørfirmaet Geopartner Landinspektører A/S være, at samle ejendommen vest for åen. Der henvises til vedlagte ansøgning med kortbilag.

Både Geodatastyrelsen og Kolding Kommune, har godkendt overførslen til Kolding Kommune.

### Økonomiske konsekvenser

Ingen

### Vurdering

Det vurderes, at det vil være hensigtsmæssigt at flytte kommunegrænsen. Det vil lette det administrative arbejde i forbindelse med eventuelle byggesager, da der på ejendommen, på nuværende tidspunkt, er bygninger beliggende i Fredericia og Kolding kommune.

### Indstillinger

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

1. at Byrådet godkender ændringen af kommunegrænsen
2. at Byrådet vedtager, at Teknik og Miljø bemyndiges til at træffe beslutning om mindre ændringer af kommunegrænsen

### Beslutning i By- og Planudvalget den 01-04-2020

Anbefales.

### Bilag

Kortbilag - Høring om ændring af kommunegrænsen .pdf

Ansøgning sendt til Indenrigsministeriet.pdf

Kortbilag fra landinspektør.pdf

Høring sendt fra Indenrigsministeriet.pdf

# Punkt 27: Dispensation fra Byplanvedtægt 1 til opførelse af enfamiliehus i 2 etager

19/5766

## Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

## Sagsresumé

Sagen blev udsat på By- & Planudvalgets møde den 15. januar 2020, hvor den var på som pkt. 15.

Tegnestuen Arkitekten har på vegne af ejeren af Kærmosevej 20 søgt om dispensation til at opføre et enfamiliehus i 2 etager med en facadehøjde på 6,6 m på ejendommen Kærmosevej 20 Erritsø. Ifølge byplanvedtægten for området, må boliger i området højst være med én etage med udnyttet tagetage.

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

Teknik og Miljø indstiller, at der med baggrund i de indkomne bemærkninger og en gennemgang af projekt meddeles afslag. bl.a. af hensyn til placering i landskabet/terræn og størrelse.

### Sagsbeskrivelse:

Tegnestuen Arkitekten har på vegne af ejeren af Kærmosevej 20 søgt om dispensation til at opføre et enfamiliehus i 2 etager med en facadehøjde på 6,6 m på ejendommen Kærmosevej 20 Erritsø.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 1, som bl.a. fastsætter følgende:

”På de af planen omfattede ejendomme må kun opføres beboelsesbygninger, som højst må være en etage med udnyttet tagetage.”

Ansøgningen er begrundet med, at et hus i 1½ etage med en højde på 8,5 m vil fremstå noget mere dominerende på grunden end en funkisvilla i 2 etager med en højde på 6,6 m. Ansøger kan derfor se mange fordele ved det ønskede hus i 2 etager - ikke bare for dem selv, men også for deres kommende naboer og genboer i forhold til indblik, dominans samt lys- og skyggegener. Samtidig finder de, at det ansøgte byggeri vil have en enkel og nutidig arkitektur.

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 1, som er fra 1948, omfatter et meget stort område af Erritsø og Snoghøj. For store dele af byplanvedtægtens område er der efterfølgende blevet lavet nye lokalplaner.

Der er igennem tiden givet både dispensationer og afslag på ansøgninger om dispensation til opførelse af boliger i 2 etager indenfor det område, der er omfattet af Byplanvedtægt 1. Der er ved gennemgang af Sanddal Strandsti, Kampmansvej, Limen, Strandkrogen, Hækkelunden og Kærmosevej ikke fundet lignende byggeri i 2 etager, på adresser beliggende i første række, ud mod Lillebælt og i BP01's område. Der er dog byggeri, der fra nogle sider fremstår som 2 etager, men hvor de er bygget ind i terræn.

Der er over 40 adresser beliggende i første række, på vejene Sanddal Strandsti, Kampmansvej, Limen, Strandkrogen, Hækkelunden og Kærmosevej. De nævnte veje har tilsammen en strækning på ca. 1 km. langs kysten.

By- og Teknikudvalget bemyndigede – i forbindelse med behandlingen af en konkret sag – på sit møde den 22. september 2015 administrationen til at meddele dispensation til boliger i 2 etager, såfremt der ikke indkom væsentlige naboindsigelser. Ansøgning om dispensation har derfor været sendt i naboorientering. Der er indkommet bemærkninger fra beboerne på Kærmosevej 18a, 18b 22 og 25 (bemærkningerne er vedhæftet som bilag).

Vi har med baggrund i bemyndigelsen givet dispensation til boliger i 2 etager på adresserne Hækkelunden 34, Kampmansvej 22 og Gl. Færgevej 25A, som alle ligger i anden række. Der er med baggrund i bemyndigelsen ikke givet dispensation til bolig i 2 etager i første række.

Der ansøges om at bygge på toppen af en skrænt, samtidig med at man bygger med det maksimale fodaftryk. De tidligere dispensationer har ikke haft fuld udnyttelse af fodaftrykket, hvorfor et af argumenterne for dispensationerne har været, at ved at tillade 2 etager er der blevet bygget mindre.

Med baggrund i ovenstående vurderes denne Dispensation principiel, da det efterfølgende i området vil kunne forventes at få lignende afgørelser.

Indsigelserne drejer sig om følgende (vedlagt bilag):

- Bygningen vil virke som en lang høj mur.
- Bygningen er større end den tidligere bygning på grunden
- Huset er trukket frem på grunden
- Huset vil tage noget af udsigten
- Der bliver indsiget til haver og huse

Der har efterfølgende været fortaget partshøring af ansøger, som har følgende bemærkninger til indsigelserne (vedlagt bilag):

- Et byggeri som overholder byplanvedtægten vil tage ligeså meget af udsigten.
- Et moderne byggeri vil have en positiv indflydelse på området
- Det byggeretlige alternativ vil give større indbliksgener
- Samtidig vil de formindske vinduet på 1. sal mod 18b

Efter sagen blev udsat, er der kommet bemærkninger fra Kærmoosevej 18b og ansøger har haft mulighed for at forholde sig til bemærkningerne.

Både bemærkninger og ansøgers svar er vedhæftet som bilag.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

## **Vurdering**

Administrationens bemærkninger og svar til de indkomne bemærkninger er vedlagt som bilag.

Administrationen vurderer, at placeringen i første række, ved en skrænt og med fuld udnyttelse af fodaftrykket vil betyde, at bygningen vil fremstå dominerende. Indbliksgener fra 2. etage sammen med at bygningen fremstår dominerende, betyder at Teknik og Miljø vurderer, at der bør meddeles afslag på det ansøgte projekt.

Såfremt der gives dispensation uden vilkår, er den principiel, da det efterfølgende ikke vil være muligt at give afslag på lignende ansøgninger.

## **Indstillinger**

Teknik & Miljø indstiller, at der enten

1. meddeles afslag til at opføre en bolig i 2 etager som ansøgt på ejendommen Kærmoosevej 20

eller alternativt

2. at der gives dispensation med vilkår om at bygningen ikke på noget sted mod syd er tættere på end 5,7 meter fra skel.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 01-04-2020**

Godkendt som indstillet i punkt 2.

## **Bilag**

Høringssvar - fra kærmoosevej 18a.pdf

Høringssvar fra Kærmoosevej 22

Høringssvar fra grundejerforening

udsendte Tegninger G (002).pdf

indkomne bemærkninger fra Kærmosevej 18b.pdf

bemærkninger fra ny ejer af Kærmosevej 25.pdf

Ejers svar på nabohøring Kærmosevej 20 (002).pdf

Mail fra Mette Ehrhorn Nielsen indkommet 17/12.2019. sendt til BPU den 14/01.2020 til dagsorden den 15/01.2020

Bemærkninger til høringssvar

Re: [Sagsnr.:19/5766] - [Dok.nr.:12718/20] 2. høringssvar fra Kærmosevej 18b

Re: [Sagsnr.:19/5766] - [Dok.nr.:12718/20] 2. høringssvar fra Kærmosevej 18b - Ejers svar på nabohøring Kærmosevej 20 - ekstra kommentarer.pdf

Re: [Sagsnr.:19/5766] - [Dok.nr.:12718/20] 2. høringssvar fra Kærmosevej 18b - Tegninger L.pdf

Kærmosevej 20 - procesfejl. indkommet 14/01.2020. sendt til BPU den 14/01.2020 til dagsorden den 15/01.2020

NOTAT - Indkomne bemærkninger (002) (003).pdf

bemærkninger fra tidligere ejers advokat Kærmosevej 25

## **Punkt 28: Dispensation fra lokalplan 291 til opførelse af 136 boliger**

19/3862

### **Sagen afgøres i:**

By- og Planudvalget

### **Sagsresumé**

I forlængelse af Økonomiudvalgets beslutning af 27.01.2020 samt 02.02.2020 vedr. dispensationsansøgning til projekt på "Skovhavegrunden" har forvaltningen arbejdet videre med sagen og i særlig grad fokuseret på de trafikale forhold i området.

#### **Sagsfremstilling**

Sagen har været behandlet i By- og planudvalget og Økonomiudvalget henholdsvis den 15.01.2020 og den 27.01.2020. Økonomiudvalget har efterfølgende på deres møde den 02.03.2020 besluttet, at der kan anvendes 700.000,- til etablering af trafikale tiltag. Det vil forbedre trafikafviklingen både lokalt i krydset Mosegårdsvej og Snarelosevej samt på Kystvejen. Udfordringen er, at der på nogle tidspunkter blandt andet kan være vanskeligt, at komme ud på Snarelosevej fra Mosegårdsvej. Nedsættes hastigheden med bump på begge sider af Mosegårdsvej, vil det betyde, at det vil være nemmere at komme ud fra Mosegårdsvej til Snarelosevej. Trafikken kan dermed afvikles mere smidigt.

I forlængelse af Økonomiudvalgets beslutning af 27.01.2020 vedr. dispensationsansøgning til projekt på "Skovhavegrunden" har forvaltningen udarbejdet et notat, som beskriver de trafikale forhold i området omkring Snarelosevej, Kystvejen og Vesterballevej. Notatet indeholder en beskrivelse af de eksisterende forhold samt forslag til tiltag, der med fordel kan etableres, for at afhjælpe de trafikudfordringer, der opleves. Trafiknotatet er vedlagt som bilag. Dertil kommer, at Økonomiudvalget bad formanden for Demokrati- og Borgerudvalget om at gå i dialog med bygherre, naboer og repræsentanter for beboere i området. Det er tydeligt, at der er holdninger for og imod at give dispensation men at en stor del af modstanden har handlet om de trafikale udfordringer i området.

Dialogen har yderligere afstedkommet, at bygherre har valgt at imødekomme noget af kritikken ved at revidere bebyggelsesplanen fra 141 ned til 136 enheder, hvilket også marginalt vil reducere parkeringsbehovet. Repræsentanter for nogle af beboerne i området har fremlagt 2 reduceringsforslag til byggeriet, der er vedlagt som bilag. De fremlagte forslag har ikke givet anledning til, at ejer og udvikler har ønsket at fremsende endnu et revideret udkast til bebyggelsesplan.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, idet Økonomiudvalget har godkendt bevilling på 700.000,- til tiltag, der kan give trafikale forbedringer i området.

### **Vurdering**

Teknik og Miljø vurderer, at etablering af de viste tiltag i bilag 4 og 5 vil forbedre trafikafviklingen på Snarelosevej og Kystvejen, da de sikrer en lavere og mere ensartet hastighed. Det vurderes hensigtsmæssigt, at tiltagene etableres både i forhold til den kommende udnyttelse af Skovhavegrunden, og den øvrige udvikling af områderne langs Kystvejen. Teknik og Miljø vurderer, at de tiltag med bump og fortov, som er vist på bilag 4 sikrer, at lokalplanens hensigt med de trafikale tiltag er opfyldt. Teknik og Miljø vurderer at projektet herefter ikke vil påvirke trafikafviklingen væsentligt, og at de øvrige trafikale tiltag, der er beskrevet i trafiknotatet vil kunne forbedre trafikafviklingen i hele området.

Teknik og Miljø vurderer, at projektudvikleren ikke vil være interesseret i, at realiseret projektet såfremt dette skal reduceres yderligere. Teknik og Miljø vurderer, at der er et ønske i området om, at der skal ske noget på grunden og de fleste gerne vil et boligprojekt. Dog er der en modstand især mod højden og antallet af boliger. Teknik og Miljø vurderer, at der er et behov for denne type af boliger i Erritsø området. Dette begrundes blandt andet med, at der er en stor efterspørgsel på mindre boliger i området.

### **Indstillinger**

Teknik og Miljø indstiller at

1. meddele dispensation til opførelse af revideret fremsendt projekt med 136 enheder.
2. de i bilag 4 og 5 viste trafikale tiltag etableres.
3. der i dispensationen stilles vilkår om, at der under hele byggefasen etableres en afskærmning i en afstand på 3 m fra midten af hæk (mod øst), som efterfølgende tilplantes med magnolietræer.

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 01-04-2020**

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag - Brev til byrådet i Fredericia - redegørelse for personbelastning.docx

Bilag 1 - Notat trafik Erritsø.pdf

Bilag 2 - Revideret projekt Skovhaven - Fredericia.pdf

Bilag 3 - Berørte borgers forslag til reduceret byggeri.pdf

Bilag 4 - Snarelosevej v. Mosegårdsvej - Fortov og hastighedsbegrænsning.pdf

Bilag 5 - Bump på Snarelosevej og Kystvejen.pdf