

REFERAT By- og Planudvalget d. 26-02-2018

Mødedato Mandag d. 26. februar 2018 kl. 16:15

Mødested Meldahls Rådhus – Byens Tingstue

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan 355 - Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter og Tillæg 1 til Kor	4
Vedtagelse af forslag til Lokalplan 350 - Erhvervsområde ved Skærbækvej og Vejle Landevej og Ti	7

Punkt 17: Godkendelse af dagsorden

Sagsresumé

Sagsbeskrivelse:

Indstillinger

Fagafdelingen indstiller

Beslutning i By- og Planudvalget den 26-02-2018

Godkendt

Punkt 18: Endelig vedtagelse af Lokalplan 355 - Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter og Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 - 2029

17/4394

Sagsresumé

Byrådet vedtog den 4. december forslag til Lokalplan 355 – Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter. Lokalplanforslaget fastlægger anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser til videns- og produktionsbaserede erhvervstyper.

Lokalplanforslaget er ledsaget af et tillæg til kommuneplanen. Der er udarbejdet miljørapport.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 8 uger. Der er i høringsperioden indkommet bemærkninger til planforslaget. Bemærkningerne er indarbejdet i den sammenfattende redegørelse som fremgår af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Teknik- og Miljø vurderer, at de indkomne bemærkninger ikke giver anledning til at ændre på planforslagets principper, hvorfor lokalplan og kommuneplantillæg kan vedtages endeligt.

Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at det samlede planforslag vedtages endeligt.

Sagsbeskrivelse

Den 4. december 2017 vedtog Byrådet forslag til Lokalplan 355 – Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter med kommuneplantillæg 17.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger et areal til erhvervsformål og muliggør den videre udvikling af DanmarkC. Planen udlægger også et større naturområde/grønt friareal, som udover at tilbyde gode muligheder for ophold og friluftaktiviteter også skal sikre drikkevandsinteresserne i området.

Med lokalplanens vedtagelse er det intentionen, at dette område gøres særligt attraktivt for virksomheder der etablerer sig i kompetenceklynger indenfor videnserhverv, produktion eller visse serviceerhverv. Det kunne fx være indenfor bioinformatik, sensorteknologi, medicoindustri, elektronik eller forarbejdning af fødevarer m.v.

Der er foretaget en zoning af delområderne til erhverv, således at det erhvervsområde, der ligger tættest ud mod det kommende boligområde nordøst for Vejle Landevej, udlægges til virksomheder, der påvirker omgivelserne i mindre grad end de øvrige områder. Det grønne område op mod Gl. Ribevej udgør overgangen til det åbne land.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde I, II og III til byzone, mens delområde IV forbliver i landzone.

Forholdet til kommuneplanen

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg til denne. Kommuneplantillægget er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Idet Kommuneplan 2017-2029 trådte i kraft den 18. januar 2018, følger kommuneplantillægget nu den nye kommuneplan. Tillæg 17 til Kommuneplan 2013-2025 har derfor i høringsperioden skiftet navn til Tillæg 1 til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune. Berørte myndigheder, naboer, o.a. høringsparter er informeret om dette.

Høring af risikomyndighederne

Da lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed (Taulov Tank Terminal), skal der jf. risikobekendtgørelsens foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen. Høringssvarene skal inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Følgende risikomyndigheder er hørt:

Fredericia Kommune, Trekantområdets Brandvæsen, Beredskabsstyrelsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet.

Risikomyndighederne har meddelt, at man er bekendt med, at Taulov Tank Terminal har udarbejdet sikkerhedsdokument, som er godkendt af risikomyndighederne og at der jf. dette dokument ikke er risiko for større uheld, der skal tages med i planlægningen.

Høringssvarene fra risikomyndighederne fremgår uredigeret af bilag 1.

Høring af planforslaget

Forslaget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden 6. december 2017 – 31. januar 2018. I høringsperioden indkom der bemærkninger.

Indkomne bemærkninger fra høringsperioden

Ved høringens udløb var der indkommet henvendelser fra følgende:

Haderslev Stift, Miljøstyrelsen, Erhvervsstyrelsen, Banedanmark, VejleMuseerne, Energinet.dk samt en enkelt borger.

De indkomne bemærkninger fra høringen fremgår uredigeret af bilag 2.

Vurdering af bemærkningerne fra høringsperioden

- Haderslev Stift
- Miljøstyrelsen
- Erhvervsstyrelsen
- Banedanmark
- VejleMuseerne
- Energinet.dk
- Anton Vestergaard, Fredericia

Bemærkninger fra offentlighedsfasen er behandlet i bilag 3.

Teknik & Miljø vurderer at bemærkningerne er af en sådan karakter, at det ikke er nødvendigt at foretage ændringer i planens hovedprincipper eller at opstille yderligere afværgeforanstaltninger.

Mindre ændring af lokalplanforslaget

Høringssvarene giver imidlertid anledning til, at lokalplan 355 foreslås ændret to steder.

Følgende tekst indarbejdes i lokalplanens afsnit om ”Arkæologiske forhold”:

”Da der er kendskab til tidligere fund af fortidsminder i lokalplanområdet anbefaler VejleMuseerne en arkæologisk forundersøgelse efter museums-lovens §26 forud for anlægsarbejder”.

Følgende tekst indarbejdes i lokalplanens afsnit om ”Høring af risikomyndigheder”:

”Risikomyndighederne har meddelt, at man er bekendt med, at Taulov Tank Terminal har udarbejdet sikkerhedsdokument, som er godkendt af risikomyndighederne og at der jf. dette dokument ikke er risiko for større uheld, der skal tages med i planlægningen”.

Ændringerne fremgår af bilag 3.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 355 og Tillæg 1 til kommuneplan en skal der foreligge en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet, 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.

Miljørapporten har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. I planforslaget er der indarbejdet en række miljøhensyn for at undgå, reducere og/eller kompensere for eventuelle negative miljøpåvirkninger på omgivelserne.

Den sammenfattende redegørelse fremgår af bilag 4.

Teknik & Miljø vurderer, at lokalplan 355 samt kommuneplantillæg 1 er tilstrækkeligt belyst ved miljørapporten.

Teknik & Miljø vurderer, at lovgivningen er overholdt, og finder ikke, at der i offentlighedsperioden er fremkommet bemærkninger, der medfører behov for, at der skal foretages yderligere vurderinger og undersøgelser ud over dem, som fremgår i den sammenfattende redegørelse.

Økonomiske konsekvenser

Det vurderes, at de afledte økonomiske konsekvenser ved realisering af erhvervsbyggeri i området, som lokalplanen vil give mulighed for, vil være af stor positiv betydning for kommunens fortsatte vækst og udvikling.

Idet DanmarkC med realiseringen af denne lokalplan vil blive yderligere udbygget, vil trafikken til/fra området på sigt blive forøget. En realisering af lokalplanen vil indebære, at der på sigt skal ske en opgradering af Skærbækvej, som udbygges med to spor, samt at der skal udføres kryds- og/eller kanaliseringsanlæg i tilknytning til lokalplanens område.

Vurdering

Den planlagte bebyggelse vurderes at være i overensstemmelse med de overordnede intentioner i Masterplanen for DanmarkC og kommuneplanens mål og rammer for udviklingen af Prinsessens Kvarter.

Lokalplanen vil muliggøre realisering af et spændende og attraktivt erhvervsområde i tilknytning til de eksisterende erhvervsområder.

Indstillinger

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

1. at Forslag til lokalplan 355 – Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter samt tillæg 1 til Kommuneplan 2017–2029 vedlagt i bilag 5 og bilag 6 vedtages endeligt med de anførte suppleringer ændringer
2. at Teknik & Miljø besvarer de indkomne bemærkninger til planforslaget med udgangspunkt i notatet vedlagt som bilag 3
3. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen og kommuneplantillægget

Beslutning i Økonomiudvalget den 26-02-2018

Anbefales.

Beslutning i By- og Planudvalget den 26-02-2018

Godkendt

Bilag

Bilag 1_Bemærkninger fra høring af risikomyndigheder.pdf

Bilag 2_Bemærkninger fra offentlig høring af planforslag.pdf

Lukket_Dokument til Bilag 2.pdf

Bilag 3_Indkomne bemærkninger fra høring af Lp355_Notat.pdf

Bilag 4_Sammenfattende redegørelse.pdf

Bilag 5_Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 - 2029.pdf

Bilag 6_Lokalplan 355 - Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter.pdf

Punkt 19: Vedtagelse af forslag til Lokalplan 350 - Erhvervsområde ved Skærbækvej og Vejle Landevej og Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 - 2029

17/541

Sagsresumé

I forbindelse med salget af et jordstykke i den sydøstlige del af Prinsessens Kvarter er det aftalt med køberen, at der tilvejebringes et plangrundlag (evt. kommuneplantillæg og lokalplan), som muliggør, at området kan anvendes til transport- og logistikvirksomheder.

Teknik & Miljø har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og Lokalplan 350 – Erhvervsområde ved Skærbækvej og Vejle Landevej. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 – 2029. Det samlede planforslag ledsages af en miljørapport.

Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at det samlede planforslag vedtages og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplan 350 gælder for et område, der afgrænses af Skærbækvej, Vejle Landevej og jernbanen. Området ligger ca. 6 km vest for Fredericia.

Lokalplanområdet er ca. 48 ha stort og ligger i landzone.

Lokalplanen udlægger et areal til erhvervsformål og muliggør den videre udvikling af DanmarkC.

Formålet med kommuneplantillæg og lokalplan er at muliggøre, at området kan anvendes til transport- og logistikvirksomheder med tilhørende serviceerhverv samt mulighed for at etablere jernbanespor parallelt med den eksisterende jernbane.

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg for at muliggøre etablering af virksomheder/erhverv i miljøklasser op til 7. Kommuneplanens rammeområde TD.E.4C opdeles i to rammeområder TD.E.4C og TD.E.4E.

Begge rammeområder er udlagt til mellemstore og store virksomheder med store transportbehov, specielt erhverv med behov for jernbanetransport. Der er mulighed for fremføring af firmaspor til kommende virksomheder i området. Det visuelle udtryk skal sikres gennem krav til beplantning, byggeriets udseende og materialevalg samt tilpasning til omgivelserne. Begge områder er omfattet af kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. Begge områder kan bebygges i op til 24 meter, i 3 etager.

Rammeområde TD.E.4C er fortsat til virksomheder i miljøklasse 3-6, mens rammeområde TD.E.4E kan anvendes af virksomheder i miljøklasse 3-7.

Lokalplan

Lokalplanen disponerer området i 2 delområder. Delområde 1 udlægges til virksomheder i miljøklasse 3-7. Delområde 2 udlægges til virksomheder i miljøklasse 3-5.

Der er foretaget en zoning af delområderne til erhverv, således at det erhvervsområde, der ligger tættest ud mod det kommende boligområde nordøst for Vejle Landevej, udlægges til virksomheder, der påvirker omgivelserne i mindre grad end de øvrige områder.

Lokalplanen muliggør risikovirksomhed, når den konkretiserede planlægningszone ikke går ud over en på et kort vist linie.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i op til 24 meters højde i området

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom indenfor området.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

Miljøvurdering

Planforslaget ledsages af en miljørapport, der behandler lokalplanens miljøpåvirkning af omgivelserne og omgivelsernes påvirkning af lokalplan-området.

Følgende parametre er medtaget i miljøvurderingen:

- Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna
- Befolkning og menneskers sundhed
- Jordbund
- Vand
- Luft
- Klima
- Materielle goder
- Landskab
- Kulturarv
- Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer

Miljørapporten er vedlagt lokalplanforslaget som et selvstændigt dokument og vedlægges dagsordenspunktet som bilag 3. Landskabsvurderingen er vedlagt miljørapporten. Der er udarbejdet et ikke-teknisk resume af miljørapporten, som indgår i lokalplanen.

Høring af risikomyndighederne

Da lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed (Taulov Tank Terminal), skal der jf. risikobekendtgørelsens foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Følgende risikomyndigheder er hørt:

Fredericia Kommune, Trekantområdets Brandvæsen, Beredskabsstyrelsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet. Høringssvarene er jf. risikobekendtgørelsen inddraget i forslaget til lokalplan.

Økonomiske konsekvenser

Det vurderes, at de afledte økonomiske konsekvenser ved realisering af erhvervsbyggeri i området, som lokalplanen vil give mulighed for, vil være af stor positiv betydning for kommunens fortsatte vækst og udvikling.

Idet DanmarkC med realiseringen af denne lokalplan vil blive yderligere udbygget, vil trafikken til/fra området på sigt blive forøget. En realisering af lokalplanen vil indebære, at der på sigt skal ske en udbygning af Skærbækvej samt etablering af kryds- og/eller kanaliseringssanlæg i tilknytning til lokalplanens område.

Der er i øjeblikket beboelse i lokalplanområdet. Lokalplanen rummer bl.a. mulighed for etablering af banespor til betjening af området og giver mulighed for aktiviteter med et tilladt støjniveau på 70db. Disse forhold er uforeneligt med de eksisterende beboelser i området, hvorfor der er indledt forsøg på overtagelse gennem frivillige aftaler.

Vurdering

Den planlagte bebyggelse vurderes at være i overensstemmelse med de overordnede intentioner i Masterplanen for DanmarkC og kommuneplanens mål og rammer for udviklingen af erhvervsområdet.

Lokalplanen vil muliggøre realisering af et spændende og attraktivt erhvervsområde i tilknytning til de eksisterende erhvervsområder.

Indstillinger

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

1. at forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 – 2029 og Lokalplan 350 for erhvervsområde ved Skærbækvej og Vejle Landevej med den ledsagende miljørapport vedtages og udsendes i offentlig høring i 8 uger, og
3. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af planforslaget og miljørapporten.

Beslutning i Økonomiudvalget den 26-02-2018

Anbefales.

Beslutning i By- og Planudvalget den 26-02-2018

Godkendt

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 4 for erhvervsområder ved Skærbækvej og Vejle Landevej

Lokalplan nr. 350 for erhvervsområder ved Skærbækvej og Vejle Landevej

Miljørapport Tillæg til Kommuneplan nr og Lokalplan 350