

REFERAT By- og Planudvalget d. 24-11-2021

Mødedato	Onsdag d. 24. november 2021 kl. 17:00
Mødested	Rådhuset, mødelokale 117
Mødedeltagere	Søren Larsen, Kenny Bruun Olsen, Lars Ejby Pedersen (Fravær), John Nyborg, Tina Horne, Karsten Byrgesen, Turan Savas

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering om opfyldt grusgrav syd for Læsøvej.....	4
3. budgetopfølgning 2021.....	6
Endelig vedtagelse af lokalplan 374 - Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj samt komm	9
Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet.....	12
Endelig vedtagelse af lokalplan 360 Boliger Ekkodalen, Erritsø.....	26
Igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg for dagligvarebutik ved Gl. Landevej 55.....	28
Igangsætning af ophævelse af lokalplan 201 for højhus i Hannerup.....	30
Igangsætning af delvis aflysning af lokalplan 50 Boliger og offentlige formål ved Ballesvej.....	32
Igangsætning af delvis aflysning af B01 Boligområde i Erritsø.....	34
Igangsætning af delvis aflysning af lokalplan 92A Område ved Børup Sande.....	36
Dispensation til fladt tag og landzonetilladelse - Fænøvej 35.....	38
Dispensation til facadehøjde - Egebæksvej 46.....	40
Lukket: Ekspropriation Vejle Landevej/Skærbækvej - Etablering af Signalanlæg.....	42
Lukket: Ekspropriation Vejle Landevej/Herslevvej/Vejlevej til Rundkørsel.....	43
Status på ejendomsanalyse.....	44
Ny natur på tre kommunale arealer.....	45
Lukket: Orientering.....	47
Underskriftside.....	48

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Godkendt.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Punkt 2: Orientering om opfyldt grusgrav syd for Læsøvej

21/8090

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Det er konstateret at i alt 19 ejendomme i starten af 1960'erne er etableret på en tidligere opfyldt grusgrav syd for Læsøvej. Det opfyldte område er desværre ikke blevet kortlagt som forurenede af det tidligere Vejle Amt, hvor der fra 1900'erne skete kortlægning af en lang række andre fyldområder i kommunen.

Region Syddanmark, der står for den offentlige indsats i jordforureningsloven, har undersøgt ejendommene i området. På baggrund af resultaterne er i alt 17 ejendomme i dag helt eller delvist kortlagt som forurenede og der vil ske en videre indsats på 9 af de 17 ejendomme, hvor forureningen vurderes at kunne udgøre en risiko for den nuværende anvendelse.

Flere af grundejerne peger på, at de pga. de nye oplysninger om forureningen vil lide et værditab på deres ejendom og spørger i den forbindelse til kommunens ansvar i sagen og muligheden for at opnå økonomisk kompensation.

Det vurderes, at der ikke pt. er tilstrækkelige oplysninger til at kunne afgøre spørgsmålet endeligt, men på baggrund af de oplysninger som Fredericia Kommune i øjeblikket har, så er der ikke umiddelbart noget, der entydigt peger på, at kommunen er ansvarlig.

På mødet vil der være en orientering om, hvilke muligheder kommunen har for at yde kompensation til de berørte borgere.

Fredericia Kommune har den 5. oktober afholdt et informationsmøde for grundejerne i området med deltagelse fra regionen. Der var grundejerrepræsentanter fra alle de berørte ejendomme til stede ved mødet og der blev stillet forskellige spørgsmål til bl.a. sundhedsrisikoen, værditabsordningen, regionens videre indsats, kortlægning af fyldpladser og kommunens eventuelle ansvar.

Sagsbeskrivelse:

Natur og Miljø blev i juni 2020 efter en henvendelse fra en grundejer på Vejrøværnet opmærksom på, at en række boliger i området omkring Alrøværnet, Hjarnøvej, Læsøvej, Samsøvej, Vejrøværnet var opført på et opfyldt område, hvor der tidligere har været grusgrav.

Området var ikke kortlagt efter jordforureningsloven som en lang række andre fyldområder/lossepladser i kommunen og kommunen orienterede derfor regionen om sagen. I Fredericia er der i dag registreret mellem 40 og 50 kortlagte lossepladser og fyldområder.

Da byggeri ovenpå opfyldte områder kan udgøre en risiko for arealanvendelse til boligformål, gik regionen kort efter i gang med at undersøge og kortlægge ejendommene i området. Status er i dag, at i alt 19 ejendomme er undersøgt af regionen – og af disse er 17 blevet helt eller delvist kortlagt som forurenede.

Regionen har afsluttet sagerne på 9 ejendomme, hvor der ikke er fundet forurening, der udgør en risiko for den eksisterende anvendelse til boligformål. På de øvrige ejendomme skal der ske nærmere undersøgelser eller afværge (hovedsageligt for at forhindre direkte kontakt med forurenede jord på udenomsarealer).

Kommunen har ingen oplysninger om drift af en egentlig losseplads i området, men det fremgår af arkiverne, at kommunen har ejet området og i 1962 solgt det til private, hvorefter det er udstykket til boligparceller. Forud for salget blev det oplyst til køberen Møllejer Axel Petersen, der var konservativt byrådsmedlem i perioden 1. april 1950 til 31. december 1968, at der på en del af arealet har været grusgrav, som er opfyldt af dagrenovation.

Grusgraven er formentlig fyldt op i perioden mellem 1954 – 1962. Det var før Miljøbeskyttelsesloven som kom i 1974. Vi er ikke bekendte med, at der på det tidspunkt var krav om en godkendelse til fyldpladsen.

I forhold til grundejerne, så er der ikke umiddelbart nogen lovgivning som kan hjælpe den, der i god tro har erhvervet en ejendom, der viser sig at ligge på en forurenede grund.

Flere af grundejerne peger på, at de mener, at kommunen er ansvarlig for det værditab, de står med i dag. Dette er under afklaring.

Kommunen har tirsdag den 5. oktober afholdt et orienteringsmøde for de berørte grundejere. På mødet, hvor der deltog 28 grundejerrepræsentanter orienterede regionen om undersøgelsesresultaterne og den videre proces for de 9 ejendomme, hvor der fortsat kan være en risiko i forhold til arealanvendelsen. Regionens videre indsats kan fremrykkes ved at grundejerne tilmelder sig den såkaldte værditabsordning. Ordningen omfatter en egenbetaling på op til 40.000 kr, der dog tilbagebetales efter endt indsats, såfremt ejendommen stadig er kortlagt, hvilket vurderes at være tilfældet i denne sag. Alle 9 ejendomme er tilmeldt.

Desuden orienterede kommunen om de historiske oplysninger fra kommunens arkiver og de foreløbige juridiske vurderinger af ansvarsforhold mv.

Økonomiske konsekvenser

Der har fra forskellig sider været efterspurgt, om byrådet har et ansvar i sagen og om kommunen vil yde en økonomisk kompensation til de i området berørte borgere. For at en sådan sag kan forelægges byrådet til beslutning, skal sagen være grundigt sagsbehandlet, så byrådet på et fuldt oplyst grundlag kan træffe en beslutning. I spørgsmål om, hvorvidt Fredericia Kommune kan have et ansvar i forbindelse med salget og udstykningen af grunde ved Alrøvænget, Hjarnøvej, Læsøvej, Samsøvej og Vejrøvænget, så er sagen på nuværende tidspunkt et godt stykke fra at være fuldt oplyst. Det er derfor ikke muligt at forelægge sagen for byrådet på nuværende tidspunkt, da byrådet så risikerer at træffe en ulovlig beslutning.

Når sagen på et tidspunkt er tilstrækkeligt oplyst, så vil byrådet kunne tage stilling til, hvorvidt byrådet vil suspendere den forældelse, der allerede er indtrådt og eventuelt betale erstatning eller give et forholdsmæssigt afslag, hvis det vurderes, at der er et ansvar for Fredericia Kommune eller alternativt, at det vurderes, at Fredericia Kommune hæfter for en værdiforringende mangel (samlet benævnt ”økonomisk kompensation”). Er betingelserne for et ansvar eller et forholdsmæssigt afslag ikke til stede, så vil Fredericia Kommune ikke kunne yde nogen økonomisk kompensation.

På baggrund af de oplysninger som Fredericia Kommune i øjeblikket har, så er der ikke umiddelbart noget, der entydigt peger på, at kommunen er ansvarlig eller vil kunne give et forholdsmæssigt afslag. Baggrunden herfor er, at der i en skrivelse af 10. april 1961 til den senere køber Møllejejer Axel Petersen bliver oplyst, at der på en del af arealet har været grusgrav, som er opfyldt med dagrenovation. Fredericia Kommune har herved opfyldt sin loyale oplysningspligt som grundsælger, ligesom grunden, af samme årsag, ikke har været behæftet med en skjult mangel, der kan begrunde et forholdsmæssigt afslag for en værdiforringende mangel.

Der har i medierne været omtalt en sag fra Ringkøbing-Skjern Kommune, hvor kommunen har givet en økonomisk kompensation til nogle grundejere. Så vidt Fredericia Kommunen har kunne finde ud af, så var situationen den, at det var Ringkøbing-Skjern Kommune, der var grundsælger til de enkelte grundejere, uden at oplyse noget om grundens tidligere anvendelse. Fredericia Kommune er ikke grundsælger, men er derimod sælger af et areal til udstykning med oplysning om, at arealet er en tidligere grusgrav, der er opfyldt med dagrenovation.

Som lovgivningen er, så vil det ikke være lovligt for en kommune at yde en kompensation til grundejerne på Alrøvænget, Hjarnøvej, Læsøvej, Samsøvej og Vejrøvænget med mindre kommunen er retligt forpligtet hertil. Hvis kommunen yder kompensation, uden at være retligt forpligtet hertil, så vil det være ulovlig støtte til enkeltpersoner. Såfremt et byråd beslutter at gøre det, på trods af, at det vil være ulovligt, så vil det i yderste konsekvens kunne være ansvarspådragende for det enkelte byrådsmedlem.

Vurdering

Sagen vurderes løbende, når og hvis der fremkommer nye oplysninger, ligesom forvaltningen fortsat er i løbende dialog med regionen.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller, at orienteringen tages til efterretning og sendes videre til Økonomiudvalget og Byrådet

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Orienteret.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 24-11-2021

Taget til efterretning og sendes videre til ØK og Byrådet.

Punkt 3: 3. budgetopfølgning 2021

21/10145

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

3. budgetopfølgning viser et generelt mindreforbrug ift. korrigeret budget på drift og anlæg for By- og Planudvalget.

Der forventes et mindreforbrug på -27,414 mio. kr. (tabel 1), som skyldes omprioriteringer af anlægsmidler, spar/lån og forventede forskydninger. Hvis 3. budgetopfølgning godkendes som indstillet, vil det forventede mindreforbrug være på -26,664 mio. kr. (tabel 2).

Serviceudgifterne forventes at balancere ved 3. budgetopfølgning.

Sagsbeskrivelse:

Udvalgets økonomi gennemgås ved tre årlige politiske budgetopfølgninger. Ved disse budgetopfølgninger fremlægger direktøren økonomien for de respektive områder.

Efter gennemgang og behandling i fagudvalget skal budgetopfølgningen sendes videre til godkendelse i byrådet. Budgetopfølgningerne skal sikre, at byrådet løbende informeres om kommunens økonomi, herunder om overholdelse af korrigeret budget, serviceramme, og udvalgets anlægsbudget overholdes.

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

Økonomiske konsekvenser

Nedenstående tabel viser udvalgets andel af kommunens samlede økonomi udtrykt ved det vedtagne og det korrigerede budget samt det forventede regnskab ved 3. budgetopfølgning før evt. godkendelse af tillægsbevillinger, som er indstillet i denne budgetopfølgning.

Tabel 1

Mio. kr.	Vedtaget budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab	Afvigelse
By- og Planudvalget	88,303	111,604	84,190	-27,414
Serviceudgifter	4,609	4,609	4,609	0,000
COVID-19				
Skattefinansieret anlæg	59,136	76,104	58,654	-17,450
Jordforsyning/Danmark C	24,558	30,891	20,927	-9,964

Justeringer af udvalgets korrigerede budget ved 3. budgetopfølgning

I forbindelse med 3. budgetopfølgning indstilles til tekniske justeringer for i alt -0,750 mio. kr. på skattefinansieret anlæg, som skyldes et mindreforbrug på anlægget ”Cykelsti Røde Banke”. Midlerne søges omprioriteret til anlægget vedr. ”Efterslæb vedligehold Infrastruktur”.

Hvis Byrådet godkender ovenstående justering til 3. budgetopfølgning på mødet den 24. november 2021, vil udvalgets økonomi efterfølgende se således ud:

Tabel 2

Mio. kr.	Vedtaget budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab	Afvigelse
By- og Planudvalget	88,303	110,854	84,190	-26,664
Serviceudgifter	4,609	4,609	4,609	0,000
COVID-19				
Skattefinansieret anlæg	59,136	75,354	58,654	-16,700
Jordforsyning/Danmark C	24,558	30,891	20,927	-9,964

SERVICERAMMEN FOR FREDERICIA KOMMUNE

I forbindelse med budgetlægningen tildeles landets 98 kommuner hver en serviceramme, som den enkelte kommune skal overholde. En overskridelse af den samlede ramme for kommunerne under ét vil betyde sanktioner dels individuelt for den eller de kommuner, som overskrider, dels for kommunerne under ét. Derfor er det vigtigt, at hver kommune overholder deres serviceramme-andel.

Fredericia Kommunes serviceramme lyder i alt på 2.439,400 mio. kr. i 2021. I forbindelse med 3. budgetopfølgning viser den foreløbige forventning, at servicerammen vil komme under pres for 2021. Den indarbejdede bufferpulje på 10,000 mio. kr. i budget 2021 er på nuværende tidspunkt fuldt ud disponeret.

Såfremt forventningerne ved 3. budgetopfølgning holder, vil dette betyde, at eventuelle kommende tillægsbevillinger i 2021, vil sætte servicerammen under yderligere pres med efterfølgende risiko for sanktion.

Vurdering

SERVICEUDGIFTER

3. budgetopfølgning viser generel overholdelse af korrigeret budget på By- og Planudvalgets område.

COVID-19

Jævnfør Principper for Økonomistyring gælder rammestyringsprincipperne i Fredericia Kommune. Dette gælder også for håndtering af konsekvenserne af COVID-19. Hovedprincippet er, at udgifterne afholdes inden for egen budgetramme. Der kan dog være situationer, hvor merudgifter ikke kan undgås.

Konsekvenserne af COVID-19 følges nøje af forvaltningen. Fredericia Kommune registrerer udgifter, som er relateret til håndtering af COVID-19 særskilt, så det vil være muligt at følge op på udgifterne hertil.

Ved 3. budgetopfølgning er der ingen forventninger om merforbrug pga. COVID-19 på udvalgets område.

ANLÆG OG JORDFORSYNING / DANMARK C

Der forventes ved 3. budgetopfølgning et mindreforbrug på -27,414 mio. kr. på udvalgets anlægsbudget. Hvis justeringer godkendes af Byrådet, vil dette øges til et forventet mindreforbrug på -26,664 mio. kr.

Det forventede mindreforbrug skyldes:

- Skattefinansieret anlæg: Samlet mindreforbrug på -16,700 mio. kr.
 - Forventet forskydning: Mindreforbrug på -0,500 mio. kr.
 - Midtbystrategi -0,500 mio. kr.
 - Spar/lån: Mindreforbrug på -16,200 mio. kr.
 - Pulje til gang i byen -1,000 mio. kr.
 - Infrastruktur Danmark C -7,000 mio. kr.
 - Infrastruktur -4,000 mio. kr.
 - Støjdæmpende foranstaltninger -0,700 mio. kr.
 - Trafikafvikling og parkering FIC og MesseC -0,500 mio. kr.
 - Vejudvidelse og cykelsti til Østerby -3,000 mio. kr.
- Jordforsyning/Danmark C: Samlet mindreforbrug på -9,964
 - Forventet forskydning: Mindreforbrug på -8,464
 - Byggemodning Ullerup -5,000 mio. kr.

- Overskydende midler fra byggemodning Østergade -3,464 mio. kr.
- Spar/Lån: Mindreforbrug -1,500 mio. kr.

Byggemodning Fjordalléen -1,500 mio. kr.

Indstillinger

Økonomi, Personale og IT og By- og Planudvalget indstiller:

1. At omprioritering af anlægsmidler på 0,750 mio. kr. flyttes fra By- og Planudvalget til Miljø- og Teknikudvalget.
2. At 3. budgetopfølgning godkendes og fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Anbefales.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

3. budgetopfølgning 2021 for By- og Planudvalget

Punkt 4: Endelig vedtagelse af lokalplan 374 - Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj samt kommuneplantillæg 23

18/9719

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

På byrådets møde d. 6. september 2021 blev det vedtaget at sende forslag til Lokalplan 374 - Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj og tillæg nr. 23 til kommuneplan 2017-2029 i offentlig høring i 8 uger. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima ikke modtaget indsigelser til selve lokalplanen, dog er der anmodet om en præcisering fra arkitekten.

Under foroffentlighed for kommuneplantillægget indkom en bemærkning mod ændring af kommuneplanrammen, som blev vurderet i forbindelse med planlægningsarbejdet. Høringssvaret samt vurdering er vedlagt.

Sagsbeskrivelse

Lokalplan 374 og kommuneplantillæg 23 er udarbejdet for at give mulighed for opførelse af syv tæt-lave boliger vest for Snoghøj i umiddelbar tilknytning til et eksisterende boligområde. På grunden ligger der i dag en trelænget gård med forskelligartede tilbygninger, der fungerer som erhverv og bolig. Ejeren ønsker at nedrive gården og opføre dobbelthuse og en husrække med tre boliger.

Lokalplanområdet gennemskæres af strandbeskyttelseslinjen. Lokalplanen opdeles i to delområder, hvor grænsen følger strandbeskyttelseslinjen, så der ikke må bygges i området mod kysten. Ved at lokalplanens opdeling i delområder følger denne skillelinje, stadfæster planlægningen strandbeskyttelseslinjens hensigt.

Kommuneplantillægget overfører kun delområde 1, hvor det tillades at bygge, fra landzone til byzone.

Lokalplanen ligger indenfor kystnærhedszonen, hvor der stilles krav om, at bebyggelse ikke forstyrrer oplevelsen af kysten yderligere. Kyststrækningen er i dette område i forvejen relativt tæt bebygget, og det kommende byggeri vil erstatte et eksisterende. Med lokalplanen sikres det, at oplevelsen af kyststrækningen ikke ændres væsentligt ved at begrænse fremtidig bebyggelse til omtrent tilsvarende fodaftryk, og maksimum tilsvarende højde, som den gård, der erstattes.

For at sikre naboer mod sydøst mod fremtidige, væsentlige indbliksgener, er byggefeltet mod syd placeret 3,5 m fra skel og i en zone på 10 m fra skel er der forbud mod etablering af tagterrasser.

Kommuneplantillæg 23

Kommuneplantillæg 23 har været udsendt i foroffentlighed i perioden 9. juni til den 23. juni 2021.

Formålet med kommuneplantillægget er at overføre delområde 1 i lokalplanen til boligramme E.B.8.

I løbet af foroffentligheden indkom et forslag til kommuneplantillægget, hvori naboer til lokalplanområdet, som i dag omfatter erhverv og bolig, foreslår at det i sin helhed fastholdes i kommuneplanramme E.R.2, som udlægger det til rekreativt formål. I høringsnotatet er en vurdering ang. foroffentlighed for kommuneplanen undtagelsesvis medtaget for at belyse baggrunden for planlægningen.

Bemærkningen berører primært to punkter; bebyggelsens omfang og udformning samt en servitut tinglyst i forbindelse med salget af arealet til kommunen i 1983, som forpligter kommunen til at udlægge de købte arealer ”i det væsentligste i uændret skikkelse” til offentligt tilgængeligt parkområde.

Offentlig høring

Lokalplanforslag 374 og kommuneplantillæg 23 har været udsendt i offentlig høring i 8 uger fra den 9. september til den 4. november 2021.

Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget en bemærkning fra arkitekten, som ønsker en præcisering af materialekravene i lokalplanen. Projektet lægger op til, at samme beklædning kan anvendes til tagbeklædning og på dele af facaden, for at give udtrykket af en visuelt sammenhængende skal. Denne mulighed ønskes præciseret med lokalplanen.

Herudover ønsker arkitekten præciseret, at bolig og garage kan sammenbygges.

VTK har endvidere modtaget en telefonisk henvendelse ang. mulige indbliksgener mod nabobebyggelsen og spørgsmål ang. mindesmærket krigergraven, som er beliggende på modsatte side af Gl. Færgevej.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at indsigelser og bemærkninger modtaget i høringsperioden giver anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

Lokalplan, bestemmelser

Materialeholdning:

Til materialebeskrivelserne for facader (§ 8.2) og tage (§ 8.5) tilføjes muligheden for ”metalplader med stående false, udført matte i mørke brune, grå eller sorte nuancer”, således at det er muligt at realisere den ønskede arkitektur.

Garager og udhuse:

Til udhusbebyggelsens omfang (§ 7.4) tilføjes en undtagelse for garager sammenbygget med beboelsesbygningerne: ”Der må desuden opføres en garage på maks. 50 m² til hver bolig, forudsat at denne sammenbygges med beboelsesbygningen”.

Spørgsmål om indbliksgener

Der er arbejdet med placering af byggefelter i § 7.2 og regulering af mulighed for tagterrasser i § 9.4 i lokalplanen for at forbygge indbliksgener mod naboejendomme, jf. indsigelsesnotatet.

Der foretages ikke yderligere ændringer.

Lokalplan, redegørelse

Krigergrav

Krigergraven fra 1849 er registreret som fredet fortidsminde, uden beskyttelseslinje, som er årsagen til, at der ikke er arbejdet særskilt med denne i selve planen.

VTK vurderer, at krigergraven kan omtales i lokalplanen under beskrivelse af eksisterende forhold. Dette fremgår af indsigelsesnotatet.

Kommuneplantillæg

Foroffentlighed

VTK har undersøgt de angivne forbehold ang. bebyggelsens omfang og udformning samt arealanvendelse.

VTK vurderer, at den nye bebyggelse vil have en væsentligt mindre markant silhuet end den eksisterende bebyggelse, og falde bedre ind med nabobebyggelsen ved Højskolevej, som primært er bebygget med fritliggende parcelhuse i en blanding af et til halvanden plan.

VTK bemærker endvidere, at intentionen i servitutten er sket fyldest idet, at det nævnte areal i det væsentligste er udlagt til offentligt park- og naturområde.

Yderligere uddybning findes i høringsnotatet.

På denne baggrund er kommuneplantillæg 23 og lokalplan 374 udarbejdet som de foreligger, og VTK vurderer, at de angivne forbehold bliver tilgodeset med lokalplanen og kommuneplantillægget.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. Lokalplan 374 - Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj og tillæg nr. 23 til kommuneplan 2017-2029 vedtages endeligt med de anførte ændringer samt at
2. Vækst, Teknik og Klima bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Anbefales.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

374 Indkomne bemærkninger og vurdering

Høringssvar til kommuneplan 23, Fredericia 2017-2029, Gl.Færgevej 43

Høringssvar til kommuneplan 23, Fredericia 2017-2029, Gl.Færgevej 43 - Gl Færgevej.pdf

Lokalplan 374

Kommuneplantillæg nr 23

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet

19/8615

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Vækst, Teknik & Klima fremlægger hermed Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet til byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentlig bekendtgørelse.

De 7 kommuner i Trekantområdet bekendtgør vedtagelsen af kommuneplanen samtidig, hvilket forventes at ske den 1. februar 2022.

Sagsbeskrivelse:

Den samlede kommuneplan for Fredericia Kommune består af en fælles kommuneplan for Trekantområdets 7 medlemskommuner og en lokale del for Fredericia Kommune.

Kommuneplanen er revideret i overensstemmelse med revisionsbeslutningen i Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet. Planstrategien blev vedtaget i Fredericia Byråd den 7. oktober 2019.

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

Fredericia Byråd vedtog den 19. april 2021 Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet. Kommuneplanforslaget har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i 8 uger i perioden fra 4. maj til 30. juni 2021.

I kommuneplanforslaget udlægges der nye arealer til byudvikling i bl.a. Trelde og Skærbæk, hvilket har givet anledning til en række høringssvar fra beboerforeninger og borgere. Med afsæt i de indkomne høringssvar, har administrationen bedt byrådet om at genoptage den politiske drøftelse af disse arealudlæg i Trelde og Skærbæk forud for den endelige vedtagelse af kommuneplanen.

Den 6. september 2021 traf byrådet beslutning om, at den nye kommuneplanramme ”T.B.10 – Boligområde ved Karensminde” i Trelde skal fastholdes i den endelige kommuneplan. Byrådet traf ligeledes beslutning om, at den nye kommuneplanramme ”S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord” ændrer anvendelse til udelukkende at give mulighed for åben-lav bebyggelse og at den nordlige del af rammeområde ”S.B.12 – Boliger på østsiden af Skærbækvej” skal indgå i et nyt rammeområde, der kun giver mulighed for åben-lav bebyggelse, der er tilpasset landskabet.

Efterfølgende er der afholdt en supplerende høring i Skærbæk i perioden fra den 14. september til den 29. september 2021 vedr. justering af rammeområderne ”S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord” og ”S.B.12 – Boliger på østsiden af Skærbæk” i Skærbæk.

I høringsperioden er der i alt modtaget 8 høringssvar til den fælles kommuneplan. 6 af høringssvarene er fra hhv. offentlige myndigheder, forsyningsselskaber og lignende, og 2 høringssvar er fra interesseorganisationer mv. Der er ikke modtaget høringssvar fra borgerne til den fælles del af kommuneplanen.

Fredericia Kommune har desuden modtaget 37 høringssvar til den lokale del af kommuneplanen, heraf 10 fra offentlige myndigheder, forsyningsvirksomheder og lignende, samt 27 høringssvar fra borgere, virksomheder og foreninger.

Der er vedlagt tre bilag, der sammenfatter de indkomne bemærkninger fra de to høringsperioder. Af bilagene fremgår administrationens indstilling til byrådet.

De tre bilag er følgende:

- Bilag 1 sammenfatter de foreløbige indsigelser og øvrige bemærkninger fra offentlige myndigheder, forsyningsselskaber og interesseorganisationer til forslaget til den fælles kommuneplan for Trekantområdet samt de indgåede aftaler med myndighederne.

- Bilag 2 sammenfatter de foreløbige indsigelser og øvrige bemærkninger fra Bolig- og Planstyrelsen og øvrige statslige myndigheder til forslaget til den lokale kommuneplan for Fredericia Kommune samt de indgåede aftaler med myndighederne.
- Bilag 3 sammenfatter de indkomne bemærkninger fra borgere, erhvervsliv, interesseorganisationer og foreninger til forslaget til den lokale kommuneplan for Fredericia Kommune både fra den ordinære høring og fra den supplerende høring.

De høringssvar, som Fredericia Kommune har modtaget, er samlet i en hvidbog, hvor høringssvarene gengives i deres fulde længde (jf. Bilag 5).

Dialog med statslige myndigheder

I høringsperioden har Fredericia Kommune været i tæt dialog med Bolig- og Planstyrelsen og øvrige statslige myndigheder i forhold til, om kommuneplanforslaget stemmer overens med "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning".

Bolig- og Planstyrelsen har udarbejdet et notat af 7. juni 2021 med de statslige myndigheders foreløbige bemærkninger til planforslaget. Notatet blev drøftet på et møde mellem Fredericia Kommune, Bolig – og Planstyrelsen, Banedanmark, Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet den 10. juni 2021. På baggrund af drøftelser har Fredericia Kommune sendt forslag til ændringer og suppleringer til planforslaget.

Dialogen er endt med, at Bolig- og Planstyrelsen har meddelt, at de ikke finder anledning til at fremsætte indsigelse efter planlovens § 29 stk. 1 mod kommuneplanforslaget under forudsætning af, at der ved endelig vedtagelse medtages de ændringer og suppleringer, som fremgår af aftalenotatet og notatet med statens bemærkninger og opfølgning.

Bilag 4 indeholder Bolig- og Planstyrelsens høringssvar, aftalenotat samt notat med statens bemærkninger og opfølgning.

De indgåede aftaler med de statslige myndigheder fremgår af bilag 1 og 2, og kræver byrådets endelige godkendelse.

Bolig- og Planstyrelsens bemærkninger til den fælles del af kommuneplanforslaget (Trekantområdet) Fredericia Kommune har i samarbejde med de øvrige kommuner i Trekantområdet været i dialog med

- Bolig- og Planstyrelsen
- Miljøstyrelsen

Drøftelserne har ført til en fælles forståelse og enighed, der indebærer, at der er indgået en række aftaler omkring ændringer i den fælles kommuneplan, jf. bilag 1.

Dialogen har omhandlet følgende emner:

- Risikovirkksomheder
- Naturområder, herunder de særligt værdifulde
- Grønt Danmarkskort
- Natura 2000-områder
- Produktionserhverv
- Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Vedr. Retningslinje for risikovirkksomheder – redegørelse

Bolig- og Planstyrelsen har påpeget, at retningslinjens redegørelse ikke er tilstrækkelig præcis, særligt hvad angår planlægning "indenfor en større passende afstand" af en risikovirkksomhed. Forholdet har været drøftet mellem parterne, og på den baggrund er der aftalt en række justeringer af planforslagets redegørelse samt et nyt afsnit i kommuneplanens appendix, der beskriver planmyndighedens og risikomyndighedens roller og opgaver i forbindelse med planlægningen for risikovirkksomheder, jf. bilag 1.

Vedr. Retningslinje for naturområder, herunder de særligt værdifulde - redegørelse

Miljøstyrelsen har påpeget, at lovgivningen stiller krav om, at alle Natura 2000-områder i kommuneplanen skal være udpeget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesværdier (dvs. omfattet af udpegningen "særligt værdifulde naturområder").

De 7 kommuner i Trekantområdet finder det uhensigtsmæssigt, at alle arealer indenfor Natura 2000- områder automatisk skal udpeges som natur i kommuneplanen, idet Natura 2000-områder også omfatter arealer, der ikke udgør egentlig natur. Med kommunernes hidtidige praksis har det været muligt i kommuneplanen at skabe klarhed over arealer med egentlig naturindhold.

Kommunerne anerkender dog planlovens § 11a, stk. 2, som siger, at Natura 2000-områder skal udpeges som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. For at imødekomme denne nye upræcisede i udpegningen, bevares den præcise udpegning for potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser indenfor Natura 2000-områder, hvilket har den konsekvens, at nogle arealer vil være udpeget både som naturområder og potentiel natur – altså en dobbeltudpegning. Der er indgået en aftale med Miljøstyrelsen om ordlyden af den nye tekst vedr. Natura 2000-områder, der skal tilføjes i den eksisterende redegørelse til retningslinjen, jf. bilag 1.

I praksis har ovenstående ingen betydning for Fredericia Kommune, da vi ikke har udpegninger af Natura 2000-områder.

Vedr. Retningslinje for Grønt Danmarkskort med tilhørende redegørelse

Miljøstyrelsen har påpeget, at den gældende retningslinje med tilhørende redegørelse for Grønt Danmarkskort ikke indfrier de statslige krav ift. redegørelse for udpegninger, prioriteringer og varetagelse af interesser for Grønt Danmarkskort.

Retningslinje og redegørelse er revideret således, at Miljøstyrelsens bemærkninger om prioritering, vægtning, digitale naturkort, sammenhæng på tværs af kommunegrænser, nationale krav mv. imødekommes. Som følge heraf er den gældende retningslinje for Grønt Danmarkskort med tilhørende redegørelse blevet erstattet med en ny tekst efter aftale med Miljøstyrelsen, jf. bilag 1.

Vedr. Natura 2000-områder, Produktionserhverv og Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Bolig- og Planstyrelsen har gjort opmærksom på et behov for at præcisere nogle forhold i kommuneplanen.

- Vedr. Natura 2000-områder henvises der til en forældet bekendtgørelse, hvilket skal opdateres.
- Vedr. produktionserhverv er fodnoten ikke tilstrækkelig, idet der skal henvises til planlovens definition.
- Vedr. Forsvarets Ejendomsstyrelse er der sket et navneskifte, hvorfor der skal konsekvensrettes til det nye navn.

De 7 kommuner i Trekantområdet har ikke haft indvendinger mod de nævnte opdateringer og de indarbejdes i kommuneplanen, jf. bilag 1.

Forslag til ændringer af den fælles del af kommuneplanforslaget (Trekantområdet)

Der er indkommet forslag til ændringer af den fælles del af kommuneplanforslaget fra følgende parter:

- Region Syddanmark
- Energinet Gas TSO
- Energinet Eltransmission A/S
- Energistyrelsen
- Wind Estate A/S
- Eurowind (ikke modtaget i Fredericia)

Høringssvarene omhandler følgende emner:

- Råstofplan 2020
- Byudvikling
- Olie- og gasanlæg
- Eltransmissionsanlæg
- Geotermi
- Vindmøller, Solenergi, Power2X

Vedr. Råstofplan 2020 og Retningslinje for arealer til byudvikling - redegørelse

Region Syddanmark opfordrer til at indarbejde den nye Råstofplan 2020, der trådte i kraft den 20. juli 2021, i kommuneplanen. Regionen gør også opmærksom på, at formuleringen i redegørelse til retningslinje for arealer til byudvikling ikke er fyldestgørende for så vidt angår anvendelse af såvel råstofgraveområder som råstofinteresseområder. Bemærkningerne tages til efterretning, hvorfor afsnittet om råstofplanlægningen i kommuneplanens kapitel vedr. ”Forhold til anden planlægning” opdateres og redegørelse til retningslinje for arealer til byudvikling justeres som ønsket, jf. bilag 1.

Vedr. Retningslinje for olie- og gasanlæg

Energinet Gas TSO gør opmærksom på, at kommuneplanens retningslinje for olie- og gasanlæg bør erstattes med det fremsendte forslag, der indholdsmæssigt benævner de forskellige gastransmissionsledninger, der løber igennem Trekantområdet samt de bestemmelser, der gælder omkring disse. Ændringsforslaget tages til efterretning og indarbejdes i kommuneplanen, jf. bilag 1.

Vedr. Eltransmissionsanlæg, herunder Retningslinje for opstilling af vindmøller og Retningslinje for højspændingsanlæg
Energinet Eltransmission A/S har nogle tekniske bemærkninger og rettelser til deres eltransmissionsanlæg og de begrænsninger, der er i arealanvendelsen omkring dem. De gør opmærksom på, at de afstande på 50 meter, der omtales i retningslinje for opstilling af vindmøller og retningslinje for højspændingsanlæg er fra respektafstanden, ikke fra deklaraationsarealet, som anført i de to retningslinjer. Det gøres også opmærksom på, at der henvises til en ikke længere gældende bekendtgørelse, og at Energinet har ændret navn. Alle bemærkninger tages til efterretning og indarbejdes i kommuneplanen, jf. bilag 1.

Vedr. Geotermi

Energistyrelsen gør opmærksom på, at der er åbnet op for ansøgninger om eneretstilladelse til efterforskning og indvinding af geotermisk energi, med henblik på fjernvarmeforsyning i afgrænsede områder, herunder behovet for placering af mindre centrale anlæg. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i kommuneplanen. I forbindelse med konkrete ansøgninger, vil der vil blive foretaget en vurdering af lokalitetsmuligheder, jf. bilag 1.

Vedr. Vindmøller, Solenergi, Power2X

Wind Estate A/S og Eurowind har et ønske om at få ændret bestemmelserne i retningslinje for vindmølleområder, for så vidt angår den indbyrdes afstand mellem vindmøllerne og harmoniforhold mellem vindmøllens tårn og rotordiameter. Eurowind foreslår ligeledes at udnytte den nyeste teknologi ift. solenergi, og at der gives mulighed for P2X ved eksisterende VE-anlæg. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i kommuneplanen, jf. bilag 1.

Generel opdatering

Den fælles kommuneplan opdateres endvidere i forhold til lovgivning og ny planlægning.

Det omhandler bl.a. Danmarks første havplan. I henhold til havplanens retsvirkning, må kommunerne ikke vedtage kommuneplaner i strid med havplanen, hvormed det af kommuneplanens redegørelse skal fremgå, hvordan denne forholder sig til havplanen som overordnet planlægning. Af hensyn til fremtidig planlægning indsættes der et nyt afsnit i kommuneplanens kapitel vedr. "Forhold til anden planlægning", hvormed der gøres opmærksom på havplanen og dens retsvirkning. Derudover foretages en opdatering vedr. Billund Lufthavn, jf. bilag 1.

Bolig- og Planstyrelsens bemærkninger til den lokale del af kommuneplanforslaget (Fredericia)

Fredericia Kommune har været i dialog med følgende omkring den lokale del af kommuneplanforslaget for Fredericia Kommune:

- Bolig- og Planstyrelsen
- Miljøstyrelsen
- Vejdirektoratet
- Banedanmark

Drøftelserne har ført til en fælles forståelse og enighed, der indebærer, at der er indgået en række aftaler omkring ændringer i den lokale kommuneplan, jf. bilag 2.

Derudover har Fredericia Kommune modtaget høringssvar fra:

- Haderslev Stift
- Kystdirektoratet
- Energinet Eltransmission A/S
- Energinet Gas TSO

Dialogen og høringssvarene omhandler følgende emner:

- Risikovirksomheder
- Erhvervslokalisering
- Transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder
- Vejstøj
- Trafikanlæg og andre infrastrukturanlæg
- Udviklingsområder
- Klimatilpasning
- Grønt Danmarkskort
- Kulturhistoriske værdier
- Risikoområder

- Oversvømmelse og erosion
- Eltransmission
- Gastransmission

Vedr. Risikovirksomheder - redegørelse

Bolig- og Planstyrelsen har bemærket, at det ikke fremgår af kommuneplanens redegørelse, at alle relevante risikomyndigheder er hørt vedr. det nye arealudlæg til erhvervsområdet ved Stakkesvang. Det er aftalt med Bolig- og Planstyrelsen, at der i kommuneplanen indsættes en redegørelse vedr. rammeområderne TD.E.7A og TD.E.7B i forhold til inddragelse af alle relevante risikomyndigheder. Her indgår det ligeledes, hvordan kommunen har taget højde for risikomyndighedernes bemærkninger til det nye erhvervsområde, jf. bilag 2.

Vedr. Retningslinje for erhvervslokalisering

Bolig- og Planstyrelsen bemærker, at de andre kommuner i Trekantområdet har et punkt i retningslinje for erhvervslokalisering, der ikke fremgår af Fredericia Kommunes retningslinje. Sætningen er ved en fejl udgået i forbindelse med digitaliseringen og genindsættes derfor, jf. bilag 2.

Vedr. Transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder

Vejdirektoratet har lavet en foreløbig indsigelse vedr. anvendelsen af de to ny erhvervsrammer i Stakkesvang (TD.E.7A og TD.E.7B). Ifølge ”Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen” skal erhvervsarealer langs motorveje prioriteres (dvs. forbeholdes) til transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder. Den nationale interesse kan ikke tilsidesættes, med mindre der foreligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse.

Grundet Stakkesvangs beliggenhed, vurderes erhvervsrammerne som uegnede til primært at skulle rumme transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder. Fredericia Kommune har derfor fremsendt en redegørelse til Vejdirektoratet indeholdende en særlig planlægningsmæssig begrundelse for, hvorfor de to rammeområder ikke bør udlægges til sådanne virksomhedstyper, samt en redegørelse for, at der fortsat er rummelighed til transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder i tilknytning til motorvejen andre steder i DanmarkC.

Vejdirektoratet har taget redegørelserne til efterretning, og har på den baggrund frafaldet sin opfordring til indsigelse. Der er derfor ikke foretaget ændringer i kommuneplanen, jf. bilag 2.

Vedr. Vejstøj

Vejdirektoratet bemærker, at Fredericia Kommune udlægger nye boligområder i Snoghøj og Taulov, der er eller kan forventes at blive påvirket af støj fra Taulovmotorvejen. Vejdirektoratet har ingen bemærkninger til rammeområde ”E.B.17 – boligområde ved Sønderkov”, da der er fastlagt særlige bestemmelser vedr. støj i rammen. Vejdirektoratet opfordrer kommunen til i rammeområde ”TD.B.4B – Boliger, Kolding Landevej/Kraftværksvej” at tilføje bestemmelser, der oplyser om, at der skal foretages en nærmere undersøgelse af støjpåvirkningerne forud for detailplanlægning af området for at sikre, enten at bebyggelsen afgrænses uden for støjkonsekvensområdet, eller at der kan opføres støjafgrænsning mod motorvejen. Det er aftalt med Vejdirektoratet, at der laves en tilføjelse i rammeområde TD.B.4B vedr. støj, jf. bilag 2.

Vedr. Trafikanlæg og andre infrastrukturanlæg

Banedanmark har lavet en foreløbig indsigelse vedr. rammeområde ”N.B.4 – Erhvervsområde i Fredericia Nord, mellem Indre Ringvej og Banen”, da Banedanmark ikke finder, at der er overensstemmelse med de faktiske forhold i forhold til beskrivelse af aktiviteter, miljøklasse og støj. Banedanmark mener derfor, at der er behov for, at virksomhedskategori, miljøklasse og støjgrænse for rammeområdet opdateres.

Det er Fredericia Kommunes vurdering, at planloven ikke kan anvendes til at regulere støjen fra en konkret virksomhed. Støj reguleres efter miljøbeskyttelsesloven og her tages udgangspunkt i den faktiske anvendelse i naboområderne til virksomheden. I dialogen med Banedanmark har Fredericia Kommune redegjort for, hvorfor hverken virksomhedskategori, miljøklasse og støjgrænse for rammeområdet kan justeres, hvilket Banedanmark har taget til efterregning. Det er aftalt med Banedanmark, at kommuneplanramme N.B.4 justeres i afsnittet ”Karakter” og Mål”, så der er overensstemmelse mellem tekst og de faktiske forhold, jf. bilag 2.

Vedr. Udviklingsområder

Bolig- og Planstyrelsen bemærker, at Fredericia Kommune udlægger areal til byudvikling ved Sønderkov (rammeområderne E.T.1 og E.B.17), som er omfattet af bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i kystnærhedszonen. Vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033 vil indebære, at der dermed ”foreligger en endeligt vedtaget og offentliggjort planlægning for Grønt Danmarkskort, jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 14 efter anbefalinger fra det lokale naturråd”, jf. bekendtgørelsens § 3. Betingelsen ift. bekendtgørelsens § 3 anses dermed for opfyldt, når kommuneplanen vedtages endeligt, jf. bilag 2.

Vedr. Klimatilpasning

Bolig- og Planstyrelsen ønsker kommunens bekræftelse på, at den fastsatte retningslinje for oversvømmelse og erosion skal forstås sådan, at planlovens princip udmøntes i kommuneplanen. Fredericia Kommune har orienteret Bolig- og Planstyrelsen om, at kortlægningen er gennemført på grundlag af et forsigtighedsprincip, og at der i hele kommunen kan forekomme oversvømmelse. På den baggrund kan det ikke udelukkes, at der vil kunne planlægges i områder, hvor der kan forekomme oversvømmelse, men der vil være planlægning, der ikke kan realiseres. Der vil ikke blive foretaget planlægning i områder, der kan blive udsat for erosion. Bolig- og Planstyrelsen tager dette til efterretning, jf. bilag 2.

Vedr. Grønt Danmarkskort

Miljøstyrelsen bemærker, at Fredericia Kommune opfylder det nye redegørelseskrav vedr. Grønt Danmarkskort, der er trådt i kraft den 1. april 2020. Efter høringsfristens udløb fremsender Miljøstyrelsen nogle afsluttende bemærkninger til de 7 kommuner vedr. Natura 2000-områder, på baggrund af de bemærkninger, Trekantområdets kommuner havde sendt til Miljøstyrelsen. Fredericia Kommune tager bemærkningerne til efterretning, jf. bilag 2.

Vedr. Retningslinje for kulturhistoriske værdier – redegørelse

Stiftsøvrigheden over Haderslev Stift bemærker, at redegørelsen til retningslinje for kulturhistoriske værdier bør opdateres med en formulering vedrørende baggrunden for registrering og udpegning af kirkeomgivelserne. Fredericia Kommune tager den foreslåede tilføjelse til redegørelsen vedr. kirkeomgivelser til efterretning og indarbejder sætningen som foreslået, jf. bilag 2.

De øvrige indkomne bemærkninger fra Haderslev Stift tages til efterretning.

Vedr. Risikoområder og Retningslinje for oversvømmelse og erosion

Kystdirektoratet vurderer umiddelbart, at kommuneplanforslaget ikke er i strid med risikostyringsplanen, herunder de tiltag, der planlægges for i risikostyringsplanen. Kystdirektoratet finder, at retningslinje for oversvømmelse og erosion opfylder de nationale interesser for kystbeskyttelse og klimatilpasning og har ingen bemærkninger til udarbejdelse af retningslinjekort, der knytter sig til oversvømmelse og erosion. Bemærkningerne tages til efterretning, jf. bilag 2.

Vedr. Eltransmission og Gastransmission

Energinet Eltransmission gør opmærksom på deres elanlæg, så den senere arealudnyttelse kan indrettes med hensyntagen til elanlæggenes tilstedeværelse. Det sker via en række tekniske bemærkninger. Energinet Gas TSO oplyser om generelle bestemmelser omkring gastransmissionsledningerne, som kommunen skal være opmærksom på i den fysiske planlægning. Bemærkningerne tages til efterretning, jf. bilag 2.

Forslag til ændringer af den lokale del af kommuneplanforslaget (Fredericia)

Ordinær høring

I forbindelse med den ordinære høringsperiode fra den 4. maj til den 30. juni 2021 er der indkommet bemærkninger til og forslag til ændringer af den lokale del af kommuneplanforslaget fra følgende parter:

Vedr. Skærbæk:

- Simon Thorfinn
- Skærbæk Beboerforening v/Jonna Heebøll
- Inger og Flemming Juul

Vedr. Trelde:

- Vejlbys Sogns Beboerforening v/Ulla Jensen
- Hanne Ladegaard Jensen / Rolf Jensen
- Petra Gutt og Gunner Nielsen
- Kolding Herreds Landbrugsforening (KHL) på vegne af Søren Frank

Vedr. Sønderskov:

- Anne Antonsen
- Peter H. Kromann
- Else Marie og Peter Thorning

Vedr. Havnen/Kanalbyen:

- Tænk tanken GeoHav
- Kanalbyen v/Tim E. Halvorsen
- Associated Danish Ports A/S
- Karreforeningen Langebro v/Ib Bertelsen

Vedr. Andet:

- Janne Rahbæk
- Tom Honoré
- Grøn Kultur Danmark v/Preben H. Rosenberg
- Vejle-Fredericia Landboforening (VFL) og Kolding Herreds Landbrugsforening (KHL)
- Hans Sandager
- TVIS

For nærmere gennemgang af de indkomne bemærkninger og ændringsforslag til forslaget til den lokale kommuneplan for Fredericia Kommune henvises til bilag 3, hvor også administrationens vurdering og indstilling til byrådet fremgår.

Høringssvarene omhandler følgende emner:

Vedr. Skærbæk

Det nye arealudlæg af ”S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord” og udpegning af perspektivområdet nord for S.B.14 er kommet i betragtning på grund af et ønske fra lodsejer om, at arealet skulle bruges til byudvikling.

Lodsejer ønsker i sit høringssvar, at rammeområde S.B.14 udvides ud mod Kraftværksvej, så rammeområdet går helt ud til matrikelskel mod vest samt at en lille del af det fremtidige perspektivområde inddrages allerede nu. Dette af hensyn til eksisterende matriker og arronderinger.

Skærbæk Beboerforening bemærker, at Skærbæk de seneste 5 år har haft en voldsom udvikling på boligområdet, hvilket har medført, at Skærbæk ikke længere er den lille idylliske landsby, som de fleste er flyttet til for at være en del af. 1/3 del af boligerne er i dag lejeboliger, og den andel forventes at stige, når den planlagte boligudbygning langs Skærbækvej i rammeområderne S.B.12 og S.B.11 vil blive realiseret.

Beboerforeningen vurderer, at Skærbæk er mættet for en tid fremover med nye boligudbygninger. Ønsket er, at Skærbæk skal fortsætte med at være en unik landsby, der vokser med tiden, men hvor der er en langsigtet plan for udviklingen, så fordelingen mellem ejer- og lejeboliger og fordelingen mellem natur- og landsbyhensyn går op i en højere enhed. Det er beboerforeningens ønske, at den fremtidige boligudvikling sættes på pause og ses i en ny sammenhæng, da den ifølge beboerforeningen strider mod flere naturinteresser.

Beboerforeningen har særligt området langs Skærbækvej i fokus ift. en ændret anvendelse, hvor man gerne vil have etableret en ny bypark i nærheden af Dagli'Brugsen og grønne bæltter langs Skærbækvej ud til Kolding Landevej. Hensigten er at få bundet de nye boligområder sammen med de ældre, og danne en indbydende ramme for byens beboere og gæster, som kommer kørende ind til Skærbæk.

En borger mener, at det er vigtigt, at man fastholder indtrykket af Skærbæk som en afgrænset landsby, og undgår ”urban sprawl” uden naturlig slutpunkt. Arealer til byudvikling nord for Langelandsvej og øst for Skærbækvej (beliggende i rammeområderne S.B.12 og S.B.11) bør derfor udtages, da det vil udgøre en god bygrænse for Skærbæk. Dermed er det nye arealudlæg til S.B.14 sådan set ok ift. bygrænsen. Ved at udtage de foreslåede områder, vil kommunens holdning om at undgå en sammenvoksning af Skærbæk og Taulov kunne fastholdes.

Den voldsomme byudvikling de senere år med nye parcelhuse, rækkehuse og punkthuse omkring Skærbækvej ændrer dramatisk indtrykket af byen i det område, hvor Skærbæk skifter karakter fra landsby til forstad. Ved at udtage arealer nord for Langelandsvej, kan man undgå en forværring af dette skifte.

Det er dejligt at mange vil flytte til Skærbæk, hvilket også er godt for byens faciliteter, men tempoet for den kommende udbygning bør forsinkes nogle år.

Bolig.nu har i forbindelse med høringen af kommuneplantillæg nr. 24 (ifm. lokalplan 380 for Skærbækvej 85) gjort opmærksom på deres bekymring over, den kommende planlægning for nyt tæt-lav byggeri vil øge udbuddet af lejeboliger yderligere. Tilingen er forkert, og mængden af boliger der ønskes opført i Skærbæk kan virke alt for massivt på et så lille samfund som Skærbæk. Bolig.nu gør opmærksom på, at der er store konkurrenceforskelle mellem privat og almen udlejning, hvilket gør udlejningssituationen for deres nyetablerede lejeboliger ganske ugunstig, hvilket har betydet, at kun halvdelen af lejemålene er udlejet på nuværende tidspunkt.

Med afsæt i de indkomne høringssvar fra Skærbæk, er By- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet blevet præsenteret for hovedlinjerne i de indkomne høringssvar, med henblik på at få genoptaget den politiske drøftelse af både eksisterende og nye arealudlæg i Skærbæk forud for endelig vedtagelse af kommuneplanen.

Byrådet traf den 6. september 2021 beslutning om, at den nye kommuneplanramme ”S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord” ændrer anvendelse til udelukkende at give mulighed for åben-lav bebyggelse, og at den nordlige del af rammeområde ”S.B.12 – Boliger på østsiden af Skærbækvej” skal indgå i et nyt rammeområde, der kun giver mulighed for åben-lav bebyggelse, der er tilpasset landskabet, jf. bilag 3.

De øvrige bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Vedr. Trelde

Baggrunden for det nye arealudlæg til boligformål i Trelde ”T.B.10 – Boligområde ved Karensminde” skal findes i den vedvarende miljøkonflikt mellem landbrugsejendommen og bl.a. boligområdet Enggårdsparken mod øst vedr. lugtgener fra husdyrproduktionen. Et forhold der ifølge ejer af landbrugsejendommen nu er påklaget til Miljøklagenævnet.

Ved i kommuneplanen at rammelægge området til boligformål, gives en ny løsning på en fastlåst situation, som skyldes uhensigtsmæssig planlægning for år tilbage. En ændring i kommuneplanen skal betragtes som en politisk tilkendegivelse af, hvad byrådet ønsker, at området skal anvendes til. Kommunen skal altid virke for kommuneplanens realisering. Det bliver dog først juridisk bindende for borgeren, når der er vedtaget en lokalplan. Uanset hvad, vil eksisterende lovlig anvendelse, dvs. landbruget, kunne fortsætte, indtil lodsejer ønsker at lade boligområdet realisere.

Lodsejer har i høringssvaret givet udtryk for, at udpegningen af ejendommen til byudvikling kan accepteres, men ser dog gerne, at arealet udvides mod syd.

Vejlby Sogns Beboerforening og enkelte borgere i Trelde har derimod et ønske om, at det nye arealudlæg T.B.10 bortfalder og dermed udgår af den endelige kommuneplan.

Et udpluk af argumenterne er følgende:

- Man ønsker at fastholde identiteten som et landsbymiljø, med en mere stille udvikling for fortsat at fastholde skole og institutioner, idræt, indkøbsmuligheder mv.
- Landsbyens kvalitet er gårdene og landbruget, de åbne vidder, skoven og stranden.
- Mange vælger området til for netop at nyde naturen og roen i et ikke tæt bebygget område, hvilket er en kvalitet at værne om.
- Landsbymiljøet vil blive ødelagt, hvis en af de større ejendomme i området udlægges som boligområde. Så ender en stor del af Trelde Næsvej med at blive et mere eller mindre sammenhængende forstadsområde.
- Der udtrykkes bekymring for, at det nye arealudlæg vil udviske den oprindelige landsby og ende som et nyt Erritsø eller Bredballe. En udvikling, som den i forvejen pressede infrastruktur ikke vil kunne bære.
- Man ønsker ikke, at Trelde udpeges som udviklingslandsby.
- Det er ikke rimeligt at nedlægge en gård med husdyrproduktion, da lugtgener er forventeligt, når man bor på landet.
- Der er i forvejen stor rummelighed i Østerby, så der er ikke behov for et nyt byudviklingsområde i Trelde.
- Der er brug for seniorboliger/boliger til ældre, der ønsker en mindre bolig i nærområdet. Her vil en placering tæt på Egeskov, hvor der er mulighed for indløb og aktiviteter i forhold til kirken og forsamlingshuset, være optimal.

Med afsæt i de indkomne høringssvar fra Trelde, er By- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet blevet præsenteret for hovedlinjerne i de indkomne høringssvar, med henblik på at få genoptaget den politiske drøftelse af det nye arealudlæg i Trelde forud for endelig vedtagelse af kommuneplanen.

Byrådet traf den 6. september 2021 beslutning om, at den nye kommuneplanramme ”T.B.10 – Boligområde ved Karensminde” i Trelde skal fastholdes i den endelige kommuneplan, jf. bilag 3.

De øvrige bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Vedr. Sønderskov

En borger ønsker, at det nye rammeområde ”E.B.17 – Boligområde ved Sønderskov” får samme lokalplan som Argentinervej, da denne har tilgodeset, at husene falder godt i med naturen. Det ønskes ligeledes, at fredskoven mellem Argentinervej og E.B.17 bevares. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, jf. bilag 3.

En borger ønsker, på baggrund af historikken omkring den nu udgåede kommuneplanramme ”E.B.17 - Boligområde ved Sønderskovvej”, en klar definition af, hvad begrebet ”rekreativt område i landzone” betyder ift. anvendelse og bebyggelse. Det påpeges, at det er de omgivne grønne områder, der gør Sønderskov eksklusivt og attraktivt. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, jf. bilag 3.

To lodsejere bemærker, at deres ejendom bliver klemmt inde mellem boligområdet ved Argentinervej og det kommende boligområde ved Sønderskov, hvilket vil besværliggøre dyrkning af jorden. De ønsker, at deres mark mod Kolding Landevej kan komme i betragtning ved en evt. kommende udstykning til boligområde.

Det er Vækst, Teknik og Klimas vurdering, at når planlægningen for Sønderskovområdet på sigt igangsættes, vil det være naturligt at tænke ejendommen ind i en større sammenhæng. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at afvente en sådan planlægning, inden der evt. foretages ændringer i kommuneplanens rammer for den pågældende ejendom. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Vedr. Havnen/Kanalbyen

Tænk tanken GeoHav har bemærkninger vedr. rammeområdet ”B.E.3 – Erhvervsområde, Havnen”. Det påpeges, at en opfyldning af Vesthavn forudsættes af en fuldstændig VVM-proces, der medregner områdets mangeårige miljøbelastning og sikrer borgerinddragelse gennem offentlig høring. Der udtrykkes betænkning over, at ADP A/S og datterselskaberne er undtaget af lov om offentlighed i forvaltningen. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Kanalbyen har bemærkninger vedr. Kanalbyen og havnen, samt VVM-proces vedrørende udbygning af Fredericia Havn. Der opfordres til, at balancen mellem en attraktiv by og en udviklingsorienteret havn fastholdes til glæde for hele Fredericia Kommune. Kanalbyen påpeger, at forhold som: Støj i forbindelse med havneudvidelsen; Emission fra skibe der anløber Fredericia Havn samt; Sikring af, at havnen udbygningsplaner ikke unødigt spærrer og forringer byens udsigt til Lillebælt, er væsentlige at få undersøgt yderligere for at sikre en god balance mellem by og havn. Kanalbyen ønsker at henlede byrådets opmærksomhed på et tidligere forslag om at placere lystbåde- og gæstesejlerhavn mellem Kanalbyen og havnen, som vil kunne sikre en ”bufferzone” mellem byomdannelsesområde og erhvervshavn. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Associated Danish Ports A/S har bemærkninger vedr. rammeformuleringer omkring skibsstøj og henvisning til afsnit om støj i bydelsplan for bymidten samt vedr. sigtelinjer. ADP undrer sig over, at tidligere formuleringer vedr. skibsstøj er udgået af kommuneplanen, og de opfordrer til, at der i rammeområder relateret til Kanalbyen præciseres, at skibsstøj fra skibe ved kaj i visse tilfælde ikke er omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj. Der ønskes ydermere, at der i kommuneplanrammerne under punktet ”Støj”, udtrykkeligt og generelt henvises til kommuneplanens afsnit omkring støj under afsnittet ”Rammer – Bymidten”. ADP bemærker, at en af bymidtens sigtelinjer går gennem rammeområdet B.E.3, hvilket også nævnes i rammen. ADP bemærker, at man gerne ser, at Fredericia Kommune ved byggesagsbehandlingen ikke sætter begrænsninger for en bygnings placering, som følge af kommuneplanens ønske om etablering af sigtelinjer.

Med ADP’s ønske om at få genindsat sætningen omkring skibsstøj i redigeret form, har Fredericia Kommune kigget nærmere på kommuneplanens nuværende indhold vedr. skibsstøj.

Der synes at være en uoverensstemmelse mellem på den ene side det paradigmeskifte, der tilsyneladende er sket i de statslige myndigheders tolkning omkring skibsstøj i forbindelse med udarbejdelse af LP333 for Kanalbyen, og på den anden side selve indholdet i redegørelse vedr. støj herunder skibsstøj, i afsnittet om bymidten (som findes under menuen ”Rammer”), og i rammebestemmelsen ”Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdier for virksomhedsstøj”.

På den baggrund er der opstået uklarhed om, hvordan Fredericia Kommune skal forholde sig til skibsstøj jf. miljøbeskyttelsesloven og den gældende kommuneplan.

Fredericia Kommune vurderer derfor, at en nærmere gennemgang af forholdene omkring skibsstøj og eventuel ændring i kommuneplanen bør ske enten som et kommuneplantillæg eller som en del af næste kommuneplanrevision, så der sikres den fornødne tid til en ordentlig gennemgang af historik og gældende lovgivning, og at der sikres en ordentlig planproces med tilhørende offentlighedsfase.

Fredericia Kommune vurderer ligeledes, at de ændringer, der er blevet foretaget i Kanalbyens rammer i forbindelse med udarbejdelse af ”Forslag til Kommuneplan 2021-2033” bør ruller tilbage til gældende ”Kommuneplan 2017-2029”, så den kommende planproces sker på det oprindelige plangrundlag.

Det betyder følgende:

- At sætningen ”Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdier for virksomhedsstøj” genindsættes i rammeområderne B.C.2, B.C.3, B.BE.3 og B.E.4.
- At sætningen ”Der er kun få boliger hvor støjen inkl. skibsstøj overskrider grænseværdierne for virksomhedsstøj” genindsættes i rammeområde B.BE.2, jf. bilag 3.

De øvrige bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Karreforeningen Langebro ønsker, at kommuneplanrammen ”B.E.3 – Erhvervsområde, Havnen” tages op til fornyet revision og drøftelse samt høring blandt områdets naboer, idet man ikke finder det rimeligt, at ADP får mulighed for at udvide Vesthavnen, som offentliggjort af ADP. En udvidelse vil betyde øget håndtering af containere umiddelbart op af den nye bebyggelse på Langebro med støj og forurening fra de skibe, der skal benytte den nye containerterminal. En

udvidelse af containerterminalen vil ligeledes betyde en væsentlig forøget støjbelastning og trafikale udfordringer på byens indfaldsveje. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Vedr. Andet

En borger har bemærkninger vedr. solceller og vindmøller. Der stilles en række spørgsmål, herunder om kommunen har en overordnet strategi for placering af solcellefabrikker og vindmøller, om der er lavet beregninger af, hvor mange solceller/vindmøller der behøves, eller beregninger på anlægs levetid vs. gevinst og etableringsomkostninger, om der stilles krav om etablering af solceller på tagkonstruktioner, og om der stilles krav om CO2 beregninger på solanlæg. Der gøres opmærksom på, at det ikke er attraktivt at blive nabo til solcelleanlæg eller vindmøller, hvilket politikerne bør have med i overvejelserne, inden der gives tilladelse til disse. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, jf. bilag 3.

En borger har bemærkninger vedr. antenner. Det frarådes tilladelse til teleskop-antennetårne og antenner på over 8 meter. Dette af hensyn til risiko for, at antennen kan vælte – og evt. vælte ind på nabogrunden. Såfremt antennehøjden tillades, bør der laves beregninger for alle indstillinger af anlægget. Dertil kommer det visuelle, hvor anlægget ligner en militærinstallation, som ikke ønskes placeret i en privat have. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Grøn Kultur Danmark har en række bemærkninger vedr.:

- Folkesundhed og livskvalitet, som man ønsker et særligt afsnit om i kommuneplanen
- Allergier, hvor man ønsker at udvalgte kommuneplanrammer i Kanalbyen påføres bestemmelse som ”særlig folkesundhedsområde”, hvilket betyder allergivenligt og rygning forbudt
- Bymønstre og befolkning, hvor kommunen bør fokusere på trivsel i stedet for bosætning
- Klima, hvor man ønsker en ny retningslinje for klimavenlige belægningsflader og tagflader
- Kanalbyen, som rummer særlige muligheder for at markere Fredericia som ”klimaby”
- Sigteplaner, hvor der efterlyses en redegørelse for, hvordan sigteplanen tænkes styrket, når den reelt er brudt af det nybyggede ”Toldkammeret”
- Kollektiv trafik og cyklisme på tværs af Lillebælt, hvor der opfordres til etablering af eldrevet færgeservice/vandforbindelse og en udvidet cykelforbindelse på tværs af Lillebælt.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Vejle-Fredericia Landboforening (VFL) og Kolding Herreds Landbrugsforening (KHL) har en række bemærkninger vedr.:

- Landbrug, herunder manglende opmærksomhed på områder til store husdyrbrug og biogasanlæg og ønske om konkretisering af kommuneplanens landskabsudpegninger;
- Lavbundsarealer og vådområder, som værktøj til at imødegå konsekvenserne af klimaforandringerne;
- Naturbeskyttelse, hvor der opfordres til dialog, når mulige naturområder skal nytænkes og planlægges anderledes;
- Grønt Danmarkskort, hvor videreudvikling så vidt muligt skal ske på kommunale og statslige arealer, og at der tages højde for at flytte natur med lav lav målsætning og lav naturværdi ved udlæg af erstatningsnatur
- Solcelleanlæg, biogas og klima, hvor placering bør prioriteres højt på andre arealer end dyrknings sikker landbrugsjord, fx kulstofrig lavbunds jord og tagflader
- Renseanlæg, hvor der bør sættes retningslinjer og mål for, hvordan spildevandet håndteres. Der bør være et lighedsprincip om beskyttelse af vores vandmiljø gældende både for kommune som landbrug.
- Infrastruktur og vejnet, hvor kommunen, i den konkrete planlægning for kommunens veje, henstilles til at tage hensyn til, at markerne kan passes med den nødvendige maskinkraft.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

En borger bemærker, at flytningen af byudviklingsområdet Himmerigshuse mod nord bevirker, at den vestligste del af aflastningsområdet langs Vejlevej nu ligger udenfor et område udlagt til byudvikling. Det foreslås derfor, at rammeområde ”V.C.1 – aflastningscenter Vejlevej, Vestcentret” forlænges mod vest, så aflastningsområdet bliver omfattet af ramme V.C.1. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Trekantområdets Varmetransmissionsselskab I/S (TVIS) gør opmærksom på, at to kommuneplanrammer, som er omfattet af ændringer i denne kommuneplanrevision, ligger i et tinglyst servitutbælte, hvilket der skal tages højde for i den videre planlægning. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Supplerende høring i Skærbæk

Byrådet traf den 6. september 2021 beslutning om, at den nye kommuneplanramme ”S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord” ændrer anvendelse til udelukkende at give mulighed for åben-lav bebyggelse, og at den nordlige del af rammeområde

”S.B.12 – Boliger på østsiden af Skærbækvej” skal indgå i et nyt rammeområde, der kun giver mulighed for åben-lav bebyggelse, der er tilpasset landskabet.

Der er efterfølgende afholdt en supplerende høring i Skærbæk i perioden fra den 14. september til den 29. september 2021 vedr. justering af de to rammeområder.

På baggrund af den supplerende høring er der indkommet nye bemærkninger til og forslag til ændringer af den lokale del af kommuneplanforslaget fra følgende parter:

- Christian Mølvadgaard
- Lilian og Poul Pedersen
- Brugsforeningen Middelfart & Omegn v/ Direktør Ole Ebdrup Andreasen
- Simon Thorfinn
- Skærbæk Beboerforening v/ Jonna Heebøll
- Finn Søndertoft Pedersen
- Inger og Flemming Juul

For nærmere gennemgang af de indkomne bemærkninger og ændringsforslag til forslaget til den lokale kommuneplan for Fredericia Kommune henvises til bilag 3, hvor også administrationens vurdering og indstilling til byrådet fremgår.

Høringssvarene omhandler følgende emner:

En borger udtrykker bekymring for, om de mange nye lejeboliger kan betyde, at Fredericia Kommune får mulighed for at send lejere til boligerne med tilskud, så det kan ende som socialt boligbyggeri. Derfor bør lejeboligkonceptet stoppes, og ejerboliger prioriteres. De nye boliger skaber mere trafik. I forbindelse med etableringen af den nye cykelsti, burde kommunen også have udvidet Skærbækvej. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Et par har læst udbygningsplanerne i Skærbæk og set beboerforeningens anke, som de ikke er enig i. De bemærker, at landsbypræget for længst er gået tabt i Skærbæk. Det er en god idé at bygge huse langs Skærbækvej og gerne udlejningsboliger med grønne områder imellem. Det er ikke et naturområde, der bliver bebygget, men marker. Kolding Landevej udgør en naturlig grænse til Skærbæk. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Brugsforeningen Middelfart & Omegn hilser nye boliger i Skærbæk meget velkomne. Den har netop overtaget ansvaret for DagligBrugsen, hvor der ikke de sidste 12 år har været en bæredygtig økonomi i butikken. Flere borgere er derfor afgørende for en bæredygtig fremtid for en dagligvarebutik, hvilket fravær af andre dagligvarebutikker i markedsområdet også er. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

En borger bemærker, at Skærbæk fortsat kommer til at vokse væsentligt over de næste par år igennem den fortsatte udvikling af Langelandsvejskvarteret. Ved ændringerne af S.B.12 og S.B.14 har kommunen anerkendt behovet for: at tempoet for byudviklingen nedsættes fremover, at boligsammensætningen er under betydelig forandring, og at der er en grænse for, hvor meget Skærbæk kan vokse i nordlig retning.

Borgeren fremfører et forslag om, at logikken omkring udviklingen af først rammeområde S.B.14 og siden perspektivområdet nord for S.B.14 (vest for Skærbækvej) overføres til arealet øst for Skærbækvej. Det vil sige, at arealet syd for Langelandsvej (S.B.12) skal ændres til kun at give mulighed for åben-lav bebyggelse, at arealet nord for Langelandsvej (S.B.12) skal udgå af kommuneplanen og udpeges som perspektivområde samt at den nordligste del af S.B.12 skal udgå af kommuneplanen. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Skærbæk Beboerforening bemærker, at de siden afgivelse af det ordinære høringssvar har haft mange dialoger i byen og i beboerforeningens bestyrelse. Derudover er der afholdt to borgermøder. På borgermødet blev der lagt stor vægt på, at udviklingen og bosætningen nu skal have et visionært tilsnit, hvor naturen kommer i første række som den positive medspiller. Det åbner store muligheder for boligformer og naturudvikling i og omkring Skærbæk.

Ifølge beboerforeningen er ændringen af muligheden for tæt-lav bebyggelse i S.B.14 og den nordlige del af S.B.12 et helt utilstrækkeligt tiltag, alene set i lyset af Fredericia Kommunes egne målsætninger for bosætningsmiljøer (jf. kommuneplanens mål og visioner i afsnit 2.2 Boliger). Beboerne i Skærbæk er optaget af, at udviklingen af landsbyen sker i et moderat tempo, hvor landsbyen udvikles homogent og kvalitativt og ud fra et samlet langsigtet perspektiv.

Beboerforeningen appellerer til, at Fredericia Kommune genbesøger deres mangeårige målsætning om byudvikling og øget bosætning i Skærbæk. De seneste års aggressive vækst og udbygning i Skærbæk er i omfang og form i overkant af, hvad det lille samfund kan bære. Fredericia Kommunes målsætning må afstemmes og ajourføres op imod den seneste strategi ”Fredericia for Verdensmålene”.

Beboerforeningen ønsker, at der udarbejdes en samlet attraktiv og kvalitativ helhedsplan, som går hånd i hånd med Fredericia Kommunes strategi ”Fredericia for Verdensmålene” og glæder sig til et konstruktivt samarbejde.

Det er fortsat Vækst, Teknik og Miljøs vurdering, at der, med byrådets fokus på byudvikling i Skærbæk, er behov for at tænke den kommende byudvikling ind i en større sammenhæng, således, at Skærbæk kan fastholde de værdier og kvaliteter, der har været med til at gøre Skærbæk attraktiv som bosætningssted i første færd. Og gerne i dialog med Skærbæk Beboerforening og borgerne.

En eventuel igangsætning af en helhedsplan ligger udenfor rammerne af kommuneplanrevisionen. Det vil dog være Vækst, Teknik og Miljøs opfordring til byrådet, at der igangsættes en dialog med Skærbæk Beboerforening og borgerne omkring en sådan. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, jf. bilag 3.

En borger bemærker, at målsætningen om udvikling og bosætning skal revurderes, og have et 2021 visionært tilsnit, hvor naturen kommer i første række. Når der først er reserveret areal til bolig og industri, er der ingen vej tilbage med hensyn til skovrejsning. Skærbæk bryster sig med dens naturnære omgivelser, og det skal byen kunne blive ved med – også den dag, hvor byen er 3-4 gange større. Dette gøres kun ved strategisk at reservere arealerne nu.

Det er Vækst, Teknik og Klimas vurdering, at såfremt der er politisk opbakning til igangsætning af en helhedsplan for Skærbæk, vil indsigers bemærkninger om at få udarbejdet en skovrejsningsstrategi for Skærbæk være oplagt at medtænke i denne proces. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Lodsejer har noteret sig, at den nordlige del af S.B.12 fastholdes som boligområde. Vedkommende opfordrer derfor til, at det sidste ”cirkelslag” på sigt kommer til at fortsætte hen over Skærbækvej (dvs. nord for det nye perspektivområde). På den måde vil Skærbæk starte samme sted, på hver side af Skærbækvej. Selv om ændringen til udelukkende åben-lav bebyggelse for S.B.14 og den nordlige del af S.B.12’s vedkommende, opfordres der alligevel til, at der kan gives mulighed for alternative boformer, som fx et lille område med seniorboliger / oldekolle / bofællesskaber / andelsboligforening / småhuse på små grunde / gårdhavehuse, hvis det er muligt. Afslutningsvil ønsker lodsejer, at S.B.14’s rammeafgrænsning mod vest bliver overvejet en ekstra gang.

Det er Vækst, Teknik og Klimas vurdering, at når planlægningen for S.B.14 igangsættes, bør det indgå i kommunens overvejelser, om det tilbageværende areal vest for S.B.14 kan anvendes til andet formål end boliger. Der vil være behov for at tænke det fremtidige restareal mellem Kraftværksvej og S.B.14 og perspektivområdet ind i en større sammenhæng for Skærbæks kommende udvikling, men under hensyntagen til de bindinger, bufferzonen langs gastransmissionsledningen kaster af sig. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer, jf. bilag 3.

Generel opdatering

I kommuneplanforslaget er der udpeget en støjkonsekvenszone omkring Bredstrup-Pjedsted jagtforenings skydebane på Bredstrupvej 155. Der har ikke været skydebane siden 2016, og miljøgodkendelsen er derfor bortfaldet. Da skydebanen ikke længere eksisterer, bortfalder støjkonsekvenszonen omkring den lukkede Bredstrup-Pjedsted jagtforenings skydebane som arealudpegning i retningslinje for støjkonsekvenszone.

Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering

I henhold til miljøvurderingsloven er der udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med den fælles Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet (lov nr. 973 af 25/06/2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)). I miljørapporten er også medtaget vurdering af lokale byudviklingsarealer og de øvrige justerede arealudlæg, der er sket overvejende for udpegninger i det åbne land. De resterende ændringer i den lokale del af kommuneplanen er miljøscreenet i henhold til samme lov, hvor det er vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en miljøvurdering. I forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplanen, skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen, der omfatter følgende:

- Hvordan miljøhensynet 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
- Hvordan væsentligt miljøpåvirkninger af planen påtænkes overvåget

Den sammenfattende redegørelse indgår som en del af den endelige Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet, og fremgår af vedlagte bilag 6.

Miljørapporten vedr. miljøvurdering af forslag til fælles Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet samt Miljøscreening af Forslag til Kommuneplan 2021-2033 – Fredericia Kommunes lokale del ligger som bilag på den digitale kommuneplan under menuen ”miljøvurdering”. Her vil den sammenfattende redegørelse ligeledes ligge som bilag efter endelig vedtagelse af kommuneplanen.

Det videre forløb

Kommuneplanen er digital og kan tilgås på kommunens hjemmeside eller via følgende [link](#). Det er stadig Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet der fremgår af hjemmesiden.

Når byrådet har truffet beslutning om indholdet i den endelige Kommuneplan 2021-2033, vil den digitale kommuneplan blive lukket for offentligheden, således at kommuneplanen kan blive konsekvensrettet på baggrund af byrådets beslutning.

Den endelige Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet bliver tilgængelig i forbindelse med den offentlige bekendtgørelse den 1. februar 2022, hvor de 7 kommuner i Trekantområdet offentliggør samtidigt. Afsendere af høringssvar vil samtidig blive orienteret om byrådets beslutning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at den endelige Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet er i overensstemmelse med byrådets visioner, strategier og planer, og at kommuneplanen lever op til den gældende planlov og de statslige krav til kommuneplanlægningen.

Kommuneplanen er endvidere i overensstemmelse med de politiske beslutninger, der er truffet undervejs i revisionsprocessen, siden byrådet igangsatte kommuneplanrevisionen den 3. februar 2020.

De indstillede ændringer i forhold til kommuneplanforslaget, som angivet i Bilag 1, 2 og 3, vurderes ligeledes at være i overensstemmelse med ovenstående.

Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet vil medvirke til at skabe et godt og opdateret overblik for borgerne, et hensigtsmæssigt beslutningsgrundlag for byrådet samt et effektivt værktøj for administrationen.

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet er tilstrækkeligt belyst ved miljørapporten. Vækst, Teknik og Klima 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.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller, at By- og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet,

- At Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet vedtages endeligt, idet:
 - a. De anbefalede indstillinger i Bilag 1 godkendes
 - b. De anbefalede indstillinger i Bilag 2 godkendes
 - c. De anbefalede indstillinger i Bilag 3 godkendes
 - d. Administrationen bemyndiges til at besvare høringssvar til Forslag til Kommuneplan 2021-2033 med udgangspunkt i Bilag 1, Bilag 2 og Bilag 3
 - e. Administrationen bemyndiges til i nødvendigt omfang at konsekvensrette kommuneplanen på baggrund af byrådets beslutninger under punkterne a-c ovenfor
 - f. Administrationen bemyndiges til at indarbejde de tillæg til Kommuneplan 2017-2029, der er vedtaget efter kommuneplanforslagets godkendelse
 - g. Administrationen bemyndiges til at færdigredigere kommuneplanen ved at foretage redaktionelle ændringer af denne forud for, at kommuneplanen offentliggøres
 - h. Kommuneplanen bekendtgøres offentligt, når de øvrige byråd i Trekantområdet har godkendt den fælles kommuneplan
 - i. Den sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen (Bilag 6) godkendes endeligt

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Anbefales.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Bilag 1 - Høringssvar til Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet.pdf

Bilag 2 - Statslige myndigheder_Høringssvar_Forslag til Kommuneplan 2021 Fredericia Kommune.pdf

Bilag 3 - Borgere mv_Høringssvar_Forslag til Kommuneplan 2021 Fredericia Kommune.pdf

Bilag 4 - Dialog med statslige myndigheder vedr Forslag til Kommuneplan 2021-2033.pdf

Bilag 5 - Hvidbog.pdf

Bilag 6 - Sammenfattende redegørelse.pdf

Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplan 360 Boliger Ekkodalen, Erritsø

20/10050

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

På byrådets møde d. 17. maj 2021 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 360 boliger ved Ekkodalen i Erritsø i offentlig høring i 8 uger. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget flere bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om bibeholdelse af lokalplan 13, det grønne område mod stamvejen Ekkodalen, terrænregulering og håndtering af overflade- og regnvand.

På By- og Planudvalgets møde den 27. september 2021 ønskedes sagen for en række forhold belyst yderligere. Disse forhold er belyst i et bilag i sagen (bilag 6). Referat fra mødet den 27. september er ligeledes vedlagt som bilag.

Sagsbeskrivelse:

Det udarbejdede lokalplanforslag giver mulighed for 5 boliger, som kan opføres enten som åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse.

Der er med lokalplanen krav om, at vejbetjening sker fra en intern adgangsvej, at arealet mellem Ekkodalens stamvej og Ekkodalen 40 er omfattet af lokalplanen, samt at der er et fælles grønt friareal.

Lokalplanforslaget fastsætter, at bebyggelsen må have en højde på maks. 8,5 m fra terræn. Dog må bebyggelsens højeste punkt ikke overstige kote 16.

Offentlig høring

Planforslaget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 21. maj til 16. juli 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget 13 bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om bibeholdelse af lokalplan 13 (som kun giver mulighed for 3 boliger), det grønne område mod Stamvejen Ekkodalen, terrænregulering og håndtering af overflade- og regnvand. Høringssvarene omfatter en underskriftsindsamling mod lokalplan 360 fra 73 borgere på Ekkodalen og Smedegårdsvej.

På By- og Planudvalgets møde den 27. september 2021 ønskedes sagen belyst yderligere for en række forhold omkring blandt andet bebyggelsesregulerende bestemmelser, indbliksgener og præcedens forhold.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ved høringens udløb var der indkommet i alt 13 høringssvar samt en underskriftsindsamling mod lokalplan 360 fra 73 borgere på Ekkodalen og Smedegårdsvej. Høringssvarene omhandler, efter forvaltningens vurdering, primært emnerne bibeholdelse af lokalplan 13, det grønne område mod Stamvejen Ekkodalen, terrænregulering og håndtering af overflade- og regnvand. Vækst, Teknik og Klima vurderede, at bemærkninger og indsigelser modtaget i høringsperioden ikke gav anledning til ændringer i lokalplanen.

Alle indkomne bemærkninger er samlet i en hvidbog (bilag 1) og enkeltvist behandlet i et notat, som er vedlagt indstillingen (bilag 3). Bygherres bemærkninger til høringssvarene er ligeledes vedlagt (bilag 2).

Der er på baggrund af høringssvarene udarbejdet visualiseringer for et kommende byggeri. Disse er vedlagt (bilag 5).

Siden By- og Planudvalgets møde d. 27. september har Vækst, Teknik og Klima foretaget en yderligere belysning af sagen, jf. bilag 6. Der er bl.a. kigget på bebyggelsesprocent, terrænregulering, højder/etager, skrå højdegrænseplan, indbliksgener og overfladevand.

Det vurderes, at det planlagte projekt er i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at tilføje bestemmelser, som begrænser terrænregulering, da dette ikke giver mening i forhold til det ansøgte projekt og grundens beskaffenhed. Ligeledes vurderes byggeriet ikke at give betydelige indbliksgener, da byggeriet er planlagt enten i niveau eller under niveau med eksisterende byggeri i området. Endeligt vurderer forvaltningen ikke, at lokalplan 360 vil give anledning til præcedens for ansøgninger om dispensation fra andre lokalplaner, herunder lokalplan 13.

Det er dog forvaltningens vurdering, på baggrund af den yderligere belysning af sagen, at de bygningsregulerende bestemmelser med fordel kan skærpes, blandt andet for at sikre, at projektet kan overholde det skrå højdegrænseplan. Forvaltningen foreslår derfor, at der foretages følgende ændringer i lokalplanens bestemmelser:

§ 7.3 ændres til:

Boligbebyggelsen må ikke placeres nærmere naboskel end 8 m, eller nærmere vejskel end 4 m.

§ 7.5 ændres til:

Ingen dele af bebyggelse må overstige kote 16,00 (DVR 90).

Bebyggelse må opføres med en facadehøjde på maksimalt 7 m målt fra endeligt terræn.

Undtaget herfra er mindre bygninger såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger, mure, legepladser og lign. som må opføres med en højde på maksimalt 4 m målt i forhold til endeligt terræn.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. Lokalplan 360 boliger ved Ekkodalen i Erritsø vedtages endeligt med de nævnte ændringer, og
2. Forvaltningen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Udvalget afviser lokalplanen og bemyndiger forvaltningen til at gå i dialog med parterne om 4 boliger.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

HVIDBOG - Bemærkninger Ekkodalen 40

Bemærkninger fra udvikler til de indkomne bemærkninger

NOTAT Indkomne bemærkninger til Lokalplan 360 for boligområde ved Ekkodalen

LP360 Boliger Ekkodalen Erritsø

Ekkodalen visualiseringer

Referat By og Planudvalg Endelig vedtagelse af lokalplan 27. september 2021

Lp 360 yderligere oplysninger efter politisk behandling.pdf

Punkt 7: Igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg for dagligvarebutik ved Gl. Landevej 55

21/5343

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Vækst, Teknik og Klima har modtaget en forespørgsel om etablering af en ny dagligvarebutik i Erritsø på ejendommen Gl. Landevej 55. Dagligvarebutikken er tænkt etableret med bæredygtige løsninger i forhold til både byggeri og udearealer.

Etablering af en dagligvarebutik vil kræve udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, som muliggør detailhandel i form af dagligvarer det pågældende sted. De trafikale forhold er drøftet med bygherre og der er på den baggrund udarbejdet et notat, som omhandler vurdering af vejadgange og mulig ombygning af krydset Snaremosvej/Gl. Landevej.

Forvaltningen indstiller, at arbejdet med et nyt plangrundlag i form af lokalplan, samt kommuneplantillæg, som muliggør dagligvarebutik ved Gl. Landevej 55, igangsættes.

Sagsbeskrivelse:

Vækst, Teknik og Klima har modtaget en anmodning fra Lidl Danmark om igangsætning af en lokalplan for etablering af en dagligvarebutik ved Gl. Landevej 55.

Lokalplanområdets afgrænsning omfatter en grund beliggende mellem Gl. Landevej, Snaremosvej og Snoghøj Landevej tæt ved afkørsel 59. Kommuneplantillæggets geografiske afgrænsning omfatter et større område end lokalplanen og angår hele det eksisterende bydelscenter med en udvidelse mod nord og lokalplanområdet mod vest.

Intentionen med kommuneplantillægget er, at omdanne området fra erhvervsområde til bydelscenter. Intentionen med lokalplanen er, at give mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på op til 1.700 m² med tilhørende udearealer i form af parkering og beplantning. Lokalplanen skal desuden sikre vejadgang til parkeringsplads og varelevering til butikken.

I forbindelse med anmodningen om etablering af en dagligvarebutik ved Gl. Landevej, er de trafikale forhold blevet undersøgt, og vurderingen er, at det firbenede kryds Gl. Landevej/Snaremosvej skal ombygges til et signalreguleret kryds, dels for at sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken til og fra grunden, dels for at sikre at der ikke sker en uhensigtsmæssig belastning af krydset ved Snaremosvej/Snoghøj Landevej.

Politiet samt kommunens Vej og Parkafdeling har givet en forhåndstilkendegivelse med accept af de nye trafikforanstaltninger og anlæg.

Detailhandel

Bydelscenteret ved afkørsel 59 må anses for fuldt udnyttet i dag.

Forhold til gældende lokalplan/ byplanvedtægt

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 303 vedtaget af Fredericia Byråd, den 28. juni 2010 med tillæg nr. 1 vedtaget af Fredericia Byråd den 9. oktober 2017 - Erhvervsområde og offentligt område til erhvervsuddannelsescenter i Erritsø ved Snaremosvej. Området indgår i lokalplanens delområde B, som må anvendes til offentlige formål, kontor- og servicevirksomhed samt lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne. Der må ikke etableres boliger i delområde B. Der kan ligeledes etableres butikker til særligt pladskrævende detailhandel. Butikker må kun etableres i bygningers stueetage.

Med en endelig vedtagelse af en ny lokalplan aflyses lokalplan 303 for det område, som den nye lokalplan omfatter.

Forhold til Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.E.6A – Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej, som udlægger området til erhvervsområde. Områdets specifikke anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer og område til offentlige formål.

Ønskerne til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår anvendelsen til detailhandel i form af dagligvarebutikker. Derfor skal der sideløbende udarbejdes et kommuneplantillæg som udvider det eksisterende bydelscenter, som ligger i rammeområde E.C.2 – Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej, så lokalplanområdet indgår heri. Rammeområdet for bydelscenteret ligger i dag på den modsatte side af Snoghøj Landevej.

Ændringerne vil være gældende for hele rammeområdet. Kommuneplantillægget angår en ændring af detailhandelsstrukturen og der skal derfor gennemføres en forhøring i forbindelse med ændringen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at etablering af en dagligvarebutik indenfor et udvidet bydelscenter ikke vil bryde med intentionerne i kommuneplanens detailhandelsstruktur. Forvaltningen vurderer desuden, at der, som betingelse for en realisering af lokalplanen, bør indgås en frivillig udbygningsaftale med bygherre omkring ombygning af det firbenede kryds Gl. Landevej/Snaremossevej til et signalreguleret kryds.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller at:

1. Udarbejdelse af en lokalplan for en dagligvarebutik ved Gl. Landevej 55 igangsættes.
2. Udarbejdelse af kommuneplantillæg, der udvider det eksisterende bydelscenter, igangsættes.
3. Kommuneplantillæggets og lokalplanens afgrænsning fastlægges omtrent som vist på hhv. bilag 1 - Afgrænsning, Kommuneplantillæg og 2 - Afgrænsning, Lokalplan.

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Godkendt.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Afgrænsning, Kommuneplantillæg.pdf

Afgrænsning, Lokalplan.pdf

Punkt 8: Igangsætning af ophævelse af lokalplan 201 for højhus i Hannerup

21/9890

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Lokalplan 201 Højhus i Hannerup er vedtaget i 2002 og omfatter et areal i krydset ved Vestre Ringvej/Strandvejen, se kortbilag.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et højhus i 26 etager med op til 175 boliger samt erhverv. Ønsket med lokalplanen var at give mulighed for et højhus som et markant vartegn for byen.

Et højhus med boliger det pågældende sted har dog vist sig at svært foreneligt med de nærliggende havneaktiviteter. Der har endvidere ikke været vist interesse for realisering af lokalplanen.

Vækst, Teknik og Klima foreslår, at lokalplan 201 aflyses i sin helhed.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplan 201 Højhus i Hannerup omfatter et areal i krydset ved Vestre Ringvej/Strandvejen. Lokalplanen er vedtaget i 2002.

Formålet med lokalplanen var at give mulighed for, at der kan opføres et højhus, der kunne blive et nyt markant vartegn for byen. I forvejen er havnefronten og kystlandskabets profil præget af mange forskelligt formede pakhuse, kraner, produktionsanlæg og høje skorstene. Højhuset ville visuelt bidrage og højne byens "skyline"/"byprofil". Samtidig ønskedes, at der kunne opføres et højhus med attraktive boliger og erhvervslokaler tæt på centrum og beliggende op til det rekreative område Hannerup Skov og med en flot og spændende udsigt ud over havnen og Lillebælt.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres et højhus i 26 etager med op til 175 boliger samt erhverv på arealet, der i dag anvendes som grønt område.

Byggeriet må have et omfang på ca. 26.000 m², en højde på 95 m over terræn svarende til 26 etager.

Der har siden lokalplanens vedtagelse ikke været vist interesse fra udviklere for at opføre et højhus det pågældende sted.

Der har i forbindelse med behandling af miljøforholdene ved etablering af virksomheder på havnen vist sig at være problemer med overholdelse af støjkravene ved det lokalplanlagte højhus. Med de aktiviteter, der foregår på havnen i dag, vil et højhus med boliger formentlig ikke kunne etableres.

Vækst, Teknik og Klima foreslår på baggrund af ovenstående, at der igangsættes et planarbejde for at ophæve lokalplan 201 for et højhus i Hannerup.

Retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen

Ifølge planlovens § 33 er det muligt at aflyse lokalplaner for arealer i byzone uden vedtagelse af en ny lokalplan. Forløbet følger den samme procedure som ved vedtagelse af almindelige lokalplaner.

For arealer, hvor lokalplanen ophæves, gælder kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommuneplanen 2017's rammebestemmelser for området V.BE.2 gælder for området. Disse fastlægger områdets anvendelse til højhus med blandede byfunktioner, boliger, service, offentlig formål. Der kan endvidere etableres virksomheder i miljøklasse 1 – 2, kontor og servicevirksomhed, restauranter samt 2 butikker fortrinsvis til lokalområdets daglige forsyning.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastsætter bebyggelsesprocenten til 105 samt bygningshøjden til 95 m og 26 etager.

Kommuneplanens rammebestemmelser vil sammen med en aflysning af lokalplanen skulle ændres, således der ikke kan opføres eller etableres boliger på området.

[Forslag til kommuneplan 2021 - 2033](#) udlægger området som en del af V.L.1 - landområde ved Hannerup enge og erritsø mose. Anvendelsen for dette område vil være naturområde med rekreative formål.

Området vil herved blive en del af det rekreative område ved Hannerup enge og Erritsø mose

Fremtidige projekter skal vurderes for at afklare, om der er pligt til at udarbejde og vedtage en ny lokalplan. Byrådet kan jf. planlovens § 12 modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Konsekvensen af ikke at ophæve lokalplanen

Såfremt lokalplan 201 ikke ophæves, vil dens bestemmelser være gældende for alt byggeri, herunder bl.a. højhus med boliger med de deraf afledte udfordringer i forhold til aktiviteterne på havnen.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanområdet kan i dag sælges med mulighed for at opføre et højhus.

Efter en ophævelse af lokalplan for højhus og ændring af anvendelsen, vil området ikke kunne sælges til en anvendelse som højhus.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at lokalplanen har mistet sin aktualitet og ikke vil blive brugt som plangrundlag til opførelse af et højhus.

Den er samtidig svært forenelig med de nuværende aktiviteter på havnen, hvorfor Vækst, Teknik og Klima finder det hensigtsmæssigt at igangsætte en ophævelse af lokalplan 201.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget at:

1. Der igangsættes et arbejde med forslag til ophævelse af lokalplan 201

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Godkendt.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Kort lokalplan 201

Lokalplan 201 Højhus i Hannerup

Punkt 9: Igangsætning af delvis aflysning af lokalplan 50 Boliger og offentlige formål ved Ballesvej

21/10259

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Lokalplan 50 Boliger og offentlige formål ved Ballesvej er vedtaget i 1982 og omfatter et areal ved Ballesvej og Kystvejen, se kortbilag.

Lokalplanen udlægger dels et areal til offentligt rekreativt område, dels et område med mulighed for opførelse af boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

En del af lokalplanens område, øst for Kystvejen, er udbygget. Den vestlige del er stærkt belastet af støj fra motorvejen, og derfor, for størstedelen af arealets vedkommende, uegnet til anvendelse til boliger.

Området syd for Ballesvej blev ved kommuneplanrevisionen i 2013 udlagt til erhvervsområde.

Vækst, teknik og klima foreslår, at lokalplan 50 aflyses for den del, der ligger syd for Ballesvej og vest for Kystvejen, og som er omfattet af erhvervsrammen E.E.7.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanen indhold

Lokalplan 50 fastlægger anvendelsen for området ved Ballesvej til boligområde og rekreativt område.

Vækst, teknik og klima har haft flere henvendelse fra udviklere, der ønskede at udnytte muligheden for at bygge boliger, som bestemmelserne i lokalplan 50 giver mulighed for. På grund af trafikstøj fra motorvejen, har det vist sig overordentlig vanskeligt at overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. I området nord for Ballesvej og øst for Kystvejen, blev det muligt at overholde støjgrænserne i kraft af erhvervsbyggeriet, som blev opført syd for Ballesvej og dermed fungerer som støjafskærmning. Denne del af lokalplanområdet er således fuldt udbygget.

For området syd for Ballesvej og vest for Kystvejen, har flere beregninger vist, at opførelse af boliger vil kræve støjafskærmning i op til 7 m rundt om bebyggelsen. Opførelse af en støjafskærmning i denne størrelsesorden vil kræve en ny lokalplan.

Forhold til Kommuneplan 2017 – 2029

Området, hvor lokalplanen ønskes ophævet, ligger i rammeområde E.E.7 Erhvervsområde ved Lyngsodde. Området må anvendes til erhvervsområde, religiøse institutioner og gravpladser. Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1-3, og planlægning og bebyggelse skal ske i overensstemmelse med kirkeomgivelserne ved Lyng Kirke.

Der er en maksimal bebyggelsesprocent på 60, og byggeri må opføres i maksimalt 5 etager med en højde på maksimalt 20 m.

Lokalplanens anvendelse til boligformål er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen

Ifølge planlovens § 33 er det muligt at aflyse byplanvedtægter/ lokalplaner for arealer i byzone uden vedtagelse af en ny lokalplan. Forløbet følger den samme procedure som ved vedtagelse af almindelige lokalplaner. For det areal, hvor lokalplanen ophæves, gælder herefter kommuneplanens rammer samt kommuneplanens generelle rammer. Desuden vil de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet gælde.

Fremtidige projekter skal vurderes for at afklare, om der er pligt til at udarbejde og vedtage en ny lokalplan. Byrådet kan jf. planlovens § 12 modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Konsekvensen af ikke at ophæve byplanvedtægten

Såfremt lokalplanen ikke ophæves, vil dens bestemmelser være gældende for alt byggeri på trods af, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Dertil kommer, at

forvaltningen fortsat vil få henvendelser med ønsker om opførelse af boliger, som viser sig ikke at kunne realiseres pga. støjpåvirkningen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at lokalplan 50 for det pågældende område syd for Ballesvej og vest for Kystvejen ikke egner sig til at administrere efter, idet støjkravene til boligområde ikke vil kunne overholdes med lokalplanens bestemmelser. Skal støjforholdene ændres, så opførelse af boliger er muligt, vil det kræve etablering af støjafskærmning i et omfang, så det kræver udarbejdelsen af en ny lokalplan. Dette vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, dels af hensyn til det visuelle udtryk i området, dels fordi støjafskærmningen vil skulle placeres syd for bebyggelsen og dermed give skyggegener. Derudover er det tvivlsomt, at en sådan plan vil kunne vedtages, da Haderslev stift sandsynligvis vil gøre indsigelse mod opførelse af en afskærmning, der vil hindre ind- og udsynet til Lyng Kirke.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget at:

1. Udarbejdelse af forslag til delvis ophævelse af lokalplan 50 igangsættes

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Godkendt.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Kortbilag lokalplan 50.pdf

Lokalplan nr 50 Boliger og offentlige formål ved Ballesvej.pdf

Punkt 10: Igangsætning af delvis aflysning af B01 Boligområde i Erritsø

21/10262

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Byplanvedtægt nr. 1 For et område af Erritsø Kommune er vedtaget i 1948 og har oprindeligt omfattet store dele af Erritsø. Dele af byplanvedtægten er gennem tiden blevet afløst af forskellige nyere planer. Den del af byplanvedtægten, der ønskes aflyst, omfatter området ved Lyngsodde inden for rammeområde E.E.7 og E.R.1.

Byplanvedtægten udlægger området til boligformål, men området er stærkt belastet af støj fra motorvejen, og derfor uegnet til anvendelse til boliger.

Området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsområde og rekreativt område.

Vækst, teknik og klima foreslår, at Byplanvedtægt nr. 1 aflyses for den del, der er omfattet af erhvervsrammen E.E.7 og den rekreative ramme E.R.1.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanen indhold

Byplanvedtægt nr. 1 fastlægger anvendelsen for området til boligformål.

Vækst, teknik og klima har haft flere henvendelser fra udviklere, der ønskede at udnytte muligheden for at bygge boliger i området. På grund af trafikstøj fra motorvejen og Lillebæltsbroen har det vist sig overordentlig vanskeligt at overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Eksempelvis har flere beregninger for området syd for Ballesvej og vest for Kystvejen vist, at opførelse af boliger vil kræve støjafskærmning i op til xx m. Opførelse af en støjafskærmning i denne størrelsesorden vil kræve en ny lokalplan.

Forhold til Kommuneplan 2017 – 2029

Området, hvor lokalplanen ønskes ophævet, ligger i rammeområde E.E.7 Erhvervsområde ved Lyngsodde og E.R.1 Rekreative områder ved Lyngsodde.

E.E.7 må anvendes til erhvervsområde, religiøse institutioner og gravpladser. Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1-3.

Der er en maksimal bebyggelsesprocent på 60, og byggeri må opføres i maksimalt 5 etager med en højde på maksimalt 20 m. Dog skal planlægning og bebyggelse ske i overensstemmelse med kirkeomgivelserne ved Lyng Kirke.

E.R.1 må anvendes til rekreativt område, og der må ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse.

Byplanvedtægtens anvendelse til boligformål er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen

Ifølge planlovens § 33 er det muligt at aflyse byplanvedtægter/ lokalplaner for arealer i byzone uden vedtagelse af en ny lokalplan. Forløbet følger den samme procedure som ved vedtagelse af almindelige lokalplaner. For det areal, hvor lokalplanen ophæves, gælder herefter kommuneplanens rammer samt kommuneplanens generelle rammer. Desuden vil de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet gælde.

Fremtidige projekter skal vurderes for at afklare, om der er pligt til at udarbejde og vedtage en ny lokalplan. Byrådet kan jf. planlovens § 12 modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Konsekvensen af ikke at ophæve byplanvedtægten

Såfremt byplanvedtægten ikke ophæves, vil dens bestemmelser være gældende for alt byggeri på trods af, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Dertil kommer, at forvaltningen fortsat vil få henvendelser med ønsker om opførelse af boliger, som viser sig ikke at kunne realiseres pga. støjpåvirkningen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at byplanvedtægt nr. 1 for det pågældende område ved Lyngsodde ikke egner sig til at administrere efter, idet støjkravene til boligområde ikke vil kunne overholdes med byplanvedtægtens bestemmelser. Skal støjforholdene ændres, så opførelse af boliger nogle steder er mulig, vil det kræve etablering af støjafskærmning i et omfang, så det kræver udarbejdelsen af en ny lokalplan. Dette vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, dels af hensyn til det visuelle udtryk i området, dels fordi støjafskærmningen vil skulle placeres syd for bebyggelsen og dermed give skyggegener. Derudover er det tvivlsomt, at en sådan plan vil kunne vedtages, da Haderslev stift sandsynligvis vil gøre indsigelse mod opførelse af en afskærmning, der vil hindre ind- og udsynet til Lyng Kirke.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget at:

1. Udarbejdelse af forslag til delvis ophævelse af byplanvedtægt nr. 1 igangsættes

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Godkendt.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Byplanvedtægt nr. 1 for et område af Erritsø Kommune.pdf

Kort_Aflysning af B01.pdf

Punkt 11: Igangsætning af delvis aflysning af lokalplan 92A Område ved Børup Sande

21/9446

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Lokalplan 92A Område ved Børup Sande er vedtaget i 1998 og omfatter området ved Brandsøvej, Børup Sandevej og Fænøvej, beliggende sydøst for Skærbæk

Lokalplanen udlægger delområder til hhv. åben-lav boligbebyggelse, naturområde, jordbrugsområde og rekreativt område. I nogle delområder forekommer desuden sommerhuse.

Lokalplanens bestemmelser har vist sig svære at håndhæve. Ydermere er lokalplanens område beliggende i landzone, hvorfor alle ansøgninger også skal vurderes ift. landzonebestemmelserne i planloven. Vækst, Teknik og Klima indstiller til, at lokalplanen aflyses for området omkring Fænøvej med henblik på at smidiggøre sagsbehandlingen.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanen indhold

Lokalplan 92A fastlægger anvendelsen for området til hhv. boligformål i form af åben-lav bebyggelse (delområde 1), særligt naturområde med spredt bebyggelse (delområde 2), jordbrugsformål (delområde 3) og rekreative formål (delområde 4). Derudover må sommerhuse i delområde 1 ombygges til helårshuse.

Den eksisterende bebyggelse i delområde 1 er meget varieret, både ift. omfang, udformning og materialevalg. Bebyggelsen overholder for en stor dels vedkommende ikke lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, og har ikke gjort det ved lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Alle ansøgninger fra grundejerne skal derfor behandles både ud fra landzonebestemmelser og ud fra lokalplanens bestemmelser.

Forhold til Kommuneplan 2017 – 2029

Området, hvor lokalplanen ønskes ophævet, ligger i rammeområde S.B.8 Boliger, Fænøvej. Området må anvendes til boliger, men skal fastholde sin nuværende udformning og karakter.

Maksimal bebyggelsesprocent er 30, og byggeri må opføres i maksimalt 1 etage.

Retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen

Ifølge planlovens § 33, stk. 1 nr. 1 er det muligt at aflyse byplanvedtægter/ lokalplaner for arealer i landzone uden vedtagelse af en ny lokalplan, når en landzonelokalplan har mistet sin betydning. Det er en betingelse, at kommunalbestyrelsen har vurderet, at en planlægning for området ikke længere findes nødvendig. I praksis vil ophævelse derfor kunne komme på tale ved ubebyggede arealer eller arealer, hvor den eksisterende bebyggelse fortsat anvendes til det hidtidige lovlige formål. Efter ophævelsen vil området skulle administreres efter bestemmelserne i planlovens kap. 7 om landzone.

Fremtidige projekter skal vurderes for at afklare, om der er pligt til at udarbejde og vedtage en ny lokalplan. Byrådet kan jf. planlovens § 12 modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at lokalplan 92A for det pågældende område ved Fænøvej ikke egner sig til at administrere efter, idet der er tale om uhensigtsmæssig dobbeltadministration. Ophæves lokalplanen vil området efterfølgende skulle administreres ud fra landzonebestemmelserne. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er desuden svært anvendelige i relation til den eksisterende bebyggelses meget sammensatte karakter. Eksisterende bebyggelse var, allerede ved vedtagelsen af LP 92A, ikke i overensstemmelse med flere af lokalplanens bestemmelser. Dette afstedkommer, især ved ansøgning om om- og tilbygninger, ofte behov for dispensationer fra lokalplanens

bestemmelser. Der er ikke mulighed for yderligere udstykning, og der kan ikke opføres flere boliger i området, hvorfor en planlægning for området ikke længere findes nødvendig.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget at:

1. Udarbejdelse af forslag til delvis ophævelse af lokalplan 92A igangsættes

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Godkendt.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Lokalplan nr 92A Område ved Børup Sande

Kortbilag_ aflysning lp 92A.pdf

Punkt 12: Dispensation til fladt tag og landzonetilladelse - Fænøvej 35

21/1885

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Ejeren af Fænøvej 35 har søgt dispensation fra lokalplan 92A samt landzonetilladelse til opførelse af en bolig.

Byg og BBR vurderer, at der er grundlag for at meddele dispensation.

Sagsbeskrivelse:

Ejeren af Fænøvej 35 har søgt dispensation til at opføre en bolig med fladt tag med tagpap, samt landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig, som erstatning for det eksisterende sommerhus.

Da ejendommen er omfattet af lokalplan 92A delområde 1 søges der dispensation fra § 8.2 til at benytte tagpap.

§ 8.2 Som tagdækning skal anvendes tagsten af brændt ler som vingetegl, romertegl eller bæverhaler i farverne rød, gul, brun eller sort.

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.

Da ejendommen er beliggende i landzone. Kræver byggeriet, at der gives landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Ansøgning om dispensation og landzonetilladelse for Fænøvej 35 har været sendt i naboorientering samlet.

Der er kommet bemærkninger fra 2 naboer (se bilag 4 og 5). Begge naboer ønsker at der gives afslag, da de mener at projektet er i strid med lokalplanen.

Indsigelserne har været i partshøring ved ansøger (bilag 1).

Fredericia kommune har i 2007 meddelt afslag på et lignende projekt på samme ejendom med henvisning til at projektet var i delvis 2 etager, samt at man ikke overholdt lokalplanens bestemmelser om materialevalg og taghældning.

Naturklagenævnet underkendte afgørelsen om 2 etager med henvisning til at projektet kun krævede begrænset ”kunstig” terrænregulering og dermed ikke skulle betragtes som 2 etager. Dvs. projektet kunne indpasses i terrænet uden væsentlig terrænregulering og dermed vurderes det ikke som 2 etager. Naturklagenævnet gav kommunen medhold i afslaget om materialer og taghældning. (bilag 3)

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Vurdering

Der er indgivet bemærkninger fra 2 naboer (bilag 4 og 5). Begge mener at byggeriet er i strid med lokalplanen og henviser til tidligere afslag i området. Begge indsigelser henviser dog til at, man bør aflyse lokalplanen for området. Endvidere henviser ejerne af nr. 29 og 31 til at, de har fået afslag på 1½ plan og forskudt plan. 1½ plan er ikke tilladt iht. lokalplanen og forskudte etager kan man ikke på de ejendomme da terrænet ikke giver mulighed for det. (Terrænet er forholdsvis jævnt)

Begrundelsen for at aflyse en del af lokalplan 92A er, at den for det pågældende område, som ligger i landzone, er svær at håndhæve og giver dobbeltadministration, idet der både skal administreres efter lokalplanen og efter landzonebestemmelserne. Derudover er det et område med meget varieret bebyggelse, både ift. omfang, udformning og materialevalg. Bebyggelsen overholder for en stor dels vedkommende ikke lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, og har ikke gjort det ved lokalplanens vedtagelse. Vækst, Teknik og Klima vurderer på den baggrund, at for det pågældende område egner lokalplan 92A's bestemmelser sig ikke til at administreres efter (Aflysning af lokalplanen er på dagsordenen sammen med nærværende sag).

Planklagenævnet har i 2008 underkendt et afslag på en tidligere ansøgning fra ejeren af nr. 35 på et lignende projekt, da Naturklagenævnet vurderede at, den ikke var i 2 etager (bilag 3). I samme sag gav nævnet kommunen medhold i et afslag

på materialevalg. Kommunen har ændret praksis ift. materialevalget siden hen grundet kravene er utidssvarende.

Byg og BBR vurderer, at der kan gives dispensation i forhold tagdækningen da området i dag har mange forskellige typer tag og taghældninger. Det ansøgte tagmateriale vil således ikke ændre områdets indtryk. Aflyses lokalplanen vil dispensationen ikke længere være aktuel.

Da lokalplanen giver mulighed for, at erstatte eksisterende sommerhuse med helårsboliger giver det ikke udfordringer, men det kræver landzonetilladelse, da området ligger i landzone.

Indstillinger

Byg & BBR indstiller, at der gives dispensation til at anvende tagpap som tagmateriale, samt landzonetilladelse til det ansøgte.

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Godkendt.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Ansøgers svar på indkomne bemærkninger.pdf

Indkomne bemærkninger.pdf

Tidligere projekt inkl tidligere afgørelser.pdf

Nuværende projekt.pdf

Punkt 13: Dispensation til facadehøjde - Egebæksvej 46

21/5980

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Arkitekt Thomas Thomsen har på vegne af ejeren af Egebæksvej 46, søgt om tilladelse til opførelse af et enfamiliehus delvis i 2 etager og med en facadehøjde på 3,9 m, målt fra niveauplan.

Byg og BBR vurderer, at der er grundlag for at meddele dispensation til facadehøjden.

Sagsbeskrivelse:

Arkitekt Thomas Thomsen har på vegne af ejeren af Egebæksvej 46, søgt om tilladelse til opførelse af et enfamiliehus delvis i 2 etager med en facadehøjde på 3,9 m, mål fra niveauplan.

Da ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 37, delområde II kræves der dispensation fra §5 som bl.a. fastsætter følgende:

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

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

Fredericia Kommune har fastlagt et niveauplan i kote 9,70 (DVR90) ud fra koter på skel- og koteplan opmålt af LIFA 10/6 2020. Niveauplanen er grundlag for bygningshøjden.

Ansøgeren begrundes sin ansøgning med, at den maksimale facadehøjde på det højeste punkt er 3,9 m, og falder til 3,3 m på den øvrige del af bygningen, hvor der også er fladt tag.

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.

Ansøgningen har derfor været sendt i naboorientering. Der er indkommet indsigelser fra naboerne på Damsbovej 74 og Egebæksvej 48 (vedlagt bilag 4 og 5).

Indsigelserne drejer sig om følgende:

- Placering
- Niveauplan
- Indbliksgener
- Skrå højdegrænseplan
- Væsentligt overskridelse af facadehøjden
- Skorsten
- Udsigt

Der har efterfølgende været foretaget partshøring af ansøger (vedlagt bilag 2 og 3).

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Byg og BBR vurderer, at boligen er indpasset i det skrående terræn som krævet i Byplanvedtægten. Fra ankomstvejen fremstår boligen som en etage, fra haven vil boligen begynde at syne af mere end en etage. Fra nordsiden vil boligen fremstå som 2 fulde etager.

For at imødekomme de indkommende indsigelser er det vurderet, at skorstenen kan reduceres i størrelsen, til en skorsten af normalt omfang med aftræk fra en enkelt pejls.

Facadehøjdens overskridelse svarer til omfanget af en synlig tagkonstruktion med fladt tag, og er sammenlignelig med tidligere dispensationer i området siden år 2011.

Byg og BBR vurderer derfor, at der er grundlag for at meddele dispensation til det ansøgte med et vilkår om, at skorstenen reduceres i størrelsen.

Indstillinger

Byg og BBR indstiller, at der meddeles dispensation til en facadehøjde på 3,9 m vilkår om, at skorstenen reduceres i størrelsen, til en skorsten af normalt omfang med aftræk fra en enkelt pejls.

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Godkendt.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Notat - indkommende bemærkninger - til udvalg.pdf

Partshøringssvar, iht. modtaget høringssvar.PDF

Mail til Partshøringssvar, sags nr. 215980.PDF

Høringssvar fra– Damsbovej 74, & Egebæksvej 48, 7000 Fredericia - Høringssvar Fredericia Kom.PDF

Mail til høringssvar - Sags nr. 215980 - Damsbovej 74, 7000 Fredericia & Egebæksvej 48, 7000 Fredericia.PDF

Tegningsmateriale.pdf

Dispensationsansøgning til Byplanvedtægt nr. 37_02.06.21.pdf

Punkt 14: Lukket: Ekspropriation Vejle Landevej/Skærbækvej - Etablering af Signalanlæg

21/10602

Punkt 15: Lukket: Ekspropriation Vejle Landevej/Herslevvej/Vejlevej til Rundkørsel

21/10628

Punkt 16: Status på ejendomsanalyse

21/10194

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Infrastruktur og Ejendomme orienterer om status på Ejendomsanalysen.

Sagsbeskrivelse:

Byrådet har vedtaget at gennemføre en analyse af ejendomsområdet. By- og Planudvalget fik præsenteret analysen på et temamøde i juni 2021 og besluttede at arbejde videre med areal- og energioptimering i kommunens bygninger.

Arbejdet med at analysere de kommunale bygninger og eksterne lejemål er i gang og giver mulighed for at gentænke hvordan vi indretter og udnytter bygningerne optimalt. Det er en flersidet opgave med mange interessenter og interesser. Arbejdet med energioptimering er i gang og i august blev der ansat en medarbejder til at arbejde med forbedret udnyttelse af de kommunale ejendomme.

Infrastruktur og Ejendomme vil lægge op til en proces med det nye udvalg i 2022. Processen skal munde i en Ejendomsstrategi. En strategi der kan være en vejviser for hvordan forvaltningen skal prioritere – både i forhold til vedligehold og eventuelt køb, salg og leje.

Med afsæt i det igangværende arbejde, vil Infrastruktur og Ejendomme på mødet orientere om

- hvilke energitiltag der er i gang og på vej
- hvilke konkrete ejendomme der arbejdes med lige nu
- hvilke delanalyser der foreløbig er i støbeskeen og
- hvordan forberedelserne til en konkret ejendomsstrategi skrider frem

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Der har været lavet et forarbejde i form af en analyse af bygningsmassen. Resultatet af analysen blev præsenteret for udvalget i juni 2021. Analysen bygger på dataudtræk der baserer sig på 2019-tal. Nogle bygninger har skiftet anvendelse siden 2019 og der har været til- og afgang i porteføljen af bygninger. Infrastruktur og Ejendomme vurderer, at der i det videre arbejde er behov for at der internt følges op med udarbejdelse af et systematisk opdateret dataoverblik for at sikre, at de kommende beslutninger træffes på baggrund af ajourførte data. Der er også behov for at indsamle synspunkter og ideer fra ejendomsbrugerne. Målet er at skabe en tæt dialog med ejendomsbrugerne – også for at øge klima- og miljøforbedringer med CO₂-besparelser og lavere energiudgifter til følge.

Indstillinger

Infrastruktur & Ejendomme indstiller, at

1. orienteringen tages til efterretning

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Orienteret.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Punkt 17: Ny natur på tre kommunale arealer

19/7913

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Byrådet skal tage stilling til, hvorvidt 3 kommunale landbrugsarealer skal anvendes til skov og anden form for biodiversitet.

Sagsbeskrivelse:

Med udgangspunkt i fokus på DKVILD og biodiversitetsindsatser samt udmøntning af budgetforliget vedr. skov og biodiversitet; foreslås der etableret ny skov og andre biodiversitetsfremmende tiltag på tre kommunale arealer.

Areal 1 - Matr.nr. 18d Egum Fredericia Jorder - 6,7 ha landbrugsjord

Arealet ligger op ad kommunens Sommerfugleskov. Træerne til Sommerfugleskoven blev betalt af organisationen Plant-et-træ – og Plant-et-træ har vist interesse for at finansiere tilplantning af det nye areal også.

Areal 2 - 7a Taulov by, Taulov - 4 ha landbrugsjord

Arealet ligger mellem et boligområde og motorvejen – og foreslås som skovrejsningsareal.

Areal 3 - 3b Egeskov, Fredericia Jorder og 68d Fredericia Kobbeltjørner – i alt ca. 7 ha landbrugsjord

Arealet ligger langs med Egeskovvej og op til hhv. Ryttergrøftvejen og Genbrugspladsen på Ndr. Kobbeltvej. Der er fældet poppeltræer langs med Egeskovvej pga. luftledninger og der er nu en smal bræmme med sommerblomster langs vejen.

Arealet ligger inden for erhvervsrammen N.E.2B i kommuneplanen. Arealet foreslås forskønnet via anlæg af sø, buske og træer samt hjemmehørende urtevegetation.

Alle indsatser vil understøtte Fredericia for Verdensmålene ift. Livet i naturen mm.

Økonomiske konsekvenser

Ifald at arealerne 1 og 2 anvendes til skov og andre biodiversitetstiltag mistes muligheden for at forpagte arealerne ud til landbrugsdrift og sælge dem til prisen, som var det landbrugsjord. De vil senere kunne sælges med skov/fredskovspligt – men ifald at der er tale om sponsorerede skove vil det givetvis ikke ligge ”først for” at sælge disse skove.

Det samme gælder for areal 3, dog er der her tale om erhvervsjord – og dermed mistes muligheden for at sælge til virksomheder.

Den samlede finansiering af tiltagene forventes at kunne ske via eksterne midler og budgetmidlerne til Skovrejsning og Biodiversitet jævnfør Budgetforliget for 2022.

Vurdering

Natur & Miljø vurderer følgende:

Areal 1:

Det vil være oplagt at fordoble Sommerfugleskovens areal, med samme faglige tilgang som i den nuværende sommerfugleskov. Herved øges muligheden for at skovområdet reelt udgør et levested for forskellige arter mm.

Finansieringen foreslås at ske via Plant-et-træ – subsidiært andre eksterne fonde; hvorved skoven vil kunne realiseres i 2022.

Areal 2:

Et oplagt skovrejsningsområde til skærmning og oplevelser på sigt for beboerne i Taulov. Finansieringen vil også kunne ske via Plant-et-træ, men Natur & Miljø foreslår at arealet tilplantes via midler fra lokale virksomheder, der ønskes at bidrage til skovrejsning – såfremt at der reelt er interesse herfor.

Dvs. at arealet henstår som landbrugsareal indtil at x antal lokale virksomheder har tilkendegivet økonomisk tilsagn, der kan finansiere skovrejsning på hele arealet – omtrentligt 140.000 kr. I fald at der ikke er opnået tilsagn nok i løbet af 2022 foreslås der søgt anden form for supplerende ekstern finansiering således at skovrejsningen senest realiseres i 2023.

Areal 3:

Arealet ligger på en af kommunens indfaldsveje og bør forskønnes, hvilket vurderes at kunne ske trods restriktioner grundet luft- og jordledninger. Det vil også være muligt at samtænke forbindelsen til den nye genbrugsplads. Hvis byrådet godkender at arealet anvendes til mindre skovpartier, buske og urtevegetation samt evt. en eller to søer; så vil det være en

spændende fornyelse og forskønnelse af området. Det vil dog også betyde at det ikke kan sælges senere til erhvervsjord da der bliver tale om delvis fredskov og at en sø bliver omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Finansieringen til dette vil også kunne ske via eksterne midler og budgetmidlerne fra puljen til skovrejsning og biodiversitet jævnfør budgetforlig for 2022. T.o. er forvaltningen i dialog med Fredericia Spildevand & Energi A/S vedr. etablering og finansiering af en erstatningssø i området.

Indstillinger

Vækst, Teknik & Klima indstiller, at Miljø- og Teknikudvalget og By- og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet godkender,

1. at areal 1 anvendes til skovrejsning, og
2. at areal 2 anvendes til skovrejsning, og
3. at areal 3 anvendes til en større permanent sø, skovrejsning og andre biodiversitetsfremmende tiltag samt friluftsliv

Beslutning i By- og Planudvalget den 24-11-2021

Anbefales.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 24-11-2021

Anbefales.

Bilag

KORTBILAG.docx

Punkt 18: Lukket: Orientering

21/378

Punkt 19: Underskriftside

21/5743

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

Sagsbeskrivelse:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på Godkend i First Agenda.

Indstillinger

Fagafdelingen indstiller