

REFERAT By- og Planudvalget d. 09-04-2018

Mødedato Mandag d. 09. april 2018 kl. 16:00

Mødested Meldahls Rådhus – Byens Tingstue

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til lokalplan 357 Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej.....	4

Punkt 34: Godkendelse af dagsorden

Sagsresumé

Sagsbeskrivelse:

Indstillinger

Fagafdelingen indstiller

Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2018

Godkendt.

Punkt 35: Forslag til lokalplan 357 Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej

18/400

Sagsresumé

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 357 – Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej. Lokalplanforslaget fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål og giver mulighed for opførelse af erhvervsbyggeri i miljøklasse 1-3 (kontorer, liberale erhverv, servicevirksomheder ol.).

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra DLG, som ønsker at bygge deres hovedkontor på en grund, der ligger tæt på Den Nye Lillebæltsbro umiddelbart nord for Motorvej E20. Kontorbyggeriet tænkes i første omgang at udgøre ca. 7.500 m² for at kunne rumme op mod 300 arbejdspladser, mødefaciliteter mm. Der ønskes desuden mulighed for en evt. senere udvidelse.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 42.700 m² og afgrænses mod nord af Ballesvej, mod vest af Kystvejen, mod syd af dyrkede marker og mod øst af en skovmæssig bevoksning, Lyngsbo lejrskole og Lillebælt. I umiddelbar nærhed findes boligområder med dels parcelhuse og tæt- lav rækkehusbebyggelse, rekreative arealer, enkelte ældre fritliggende ejendomme og et erhvervsområde med nyere domicilbyggerier. Sydøst for området ligger den gamle ammoniakhavn med de karakteristiske runde ammoniaktanke, som er ca. 32 m høje, og nordvest for området ligger Lyng kirke. Lokalplanområdet ligger desuden inden for kirkeomgivelserne for Lyng Kirke.

Med forslag til lokalplan 357 er udarbejdet et plangrundlag, som dels skal muliggøre opførelse af erhvervsbyggeri i miljøklasse 1-3, dels skal sikre en økologisk forbindelse mellem naturområderne øst for og nordvest for lokalplanområdet, samt skal sikre at der, ved opførelse af byggeri, tages behørigt hensyn til Lyng Kirkes landskabelige beliggenhed og udsigten til og fra kirken.

Forhold til kommuneplan 2017 – 2029

Anvendelsen til erhvervsområde er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der skal derfor ikke udarbejdes tillæg til denne.

Afløsning af gældende lokalplan og byplanvedtægt.

Lokalplanområdet vestligste del er omfattet af Lokalplan 50, vedtaget d. 30. december 1981 af Fredericia Byråd. Den resterende del af lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 01, vedtaget d. 14. november 1979 af Fredericia Byråd. Begge planer udlægger området til boligformål.

Med vedtagelsen af Lokalplan 357 ophæves Lokalplan 50 og Byplanvedtægt 01 for den del, der er omfattet af lokalplan 357.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål i miljøklasse 1-3 og muliggør opførelse af byggeri i op til tre etager samt kælder til eksempelvis parkering. Hvor det pga. det faldende terræn er muligt, kan det tillades at en del af en bygning opføres i 4 etager. Lokalplanen fastsætter at byggeriet ikke må overstige kote 31,5 m (DVR90) inden for byggefelt A og kote 28 m (DVR90) inden for byggefelt B. Områdets bebyggelsesprocent fastsættes til 60.

Området vejforsynes fra to vejadgange fra Ballesvej.

Planen udlægger byggefelter i områdets sydlige og vestlige del mens områdets østlige del, op mod den eksisterende skovmæssige beplantning, udlægges som friarealer, der dermed indgår som en del af en økologisk forbindelse.

Dialog med Haderslev Stift

Da lokalplanområdet ligger inden for kirkeomgivelserne for Lyng Kirke, har forvaltningen været i dialog med Haderslev Stift om disponeringen og udnyttelsen af området. Der er i lokalplanforslaget, bl.a. med de fastsatte højder på byggeriet, taget højde for at udsigten til kirken ikke forringes væsentligt. Der har desuden været dialog om udsigten fra et mindre vindue i kirken til Den Nye Lillebæltsbro.

Miljøvurdering

Planforslaget er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at en miljøvurdering derfor ikke er nødvendig.

Planforslaget er vedlagt indstillingen som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ballesvej, som er en privat fællesvej, er i dag en smal grusvej, som primært forsyner et mindre parcelhusområde og fungerer som adgangsvej for besøgende til Lyngsbo Lejrskole. Opførelsen af erhvervsbyggeri til 300 ansatte samt varelevering ol. vil betyde en væsentlig forøgelse i trafikken på Ballesvej og Kystvejen, som er en offentlig vej. Ballesvej skal derfor udbygges, hvilket er uden omkostninger for kommunen. Til gengæld vil en trafiksanering på Kystvejen, i form af hævet flade hvor Ballesvej møder Kystvejen og hastighedssænkende foranstaltninger i form af bump, muligvis være nødvendig.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der med forslaget sikres et plangrundlag, som sikrer et attraktivt erhvervsområde, der tager hensyn til og er tilpasset de stedlige kvaliteter eksempelvis i form af den kystnære beliggenhed, naturområder og økologiske forbindelser.

Ligeledes vurderes det, at opførelsen af et domicilbyggeri til op mod 300 arbejdspladser vil have en positiv effekt på kommunens attraktivitet som erhvervs- og bosætningskommune.

Indstillinger

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

1. at Forslag til Lokalplan 357, Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej, vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger
2. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre, redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanforslaget

Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2018

Anbefales.

Bilag

LP 357 Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej_med bilag_uillu_050418.pdf