

REFERAT By- og Planudvalget d. 17-06-2019

Mødedato Mandag d. 17. juni 2019 kl. 15:00

Mødested Meldahls Rådhus – Herredets Tingstue

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 280, Boligområde vest for Østerby, til ændring af terræn..	4
Byfornyelsesmidler Bajonetten 12.....	7
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuner	10
Vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2019.....	13

Punkt 46: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Beslutning i By- og Planudvalget den 17-06-2019

Godkendt

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Punkt 47: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 280, Boligområde vest for Østerby, til ændring af terræn

18/1776

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Kommunen har fra Dan Mark Ejendomme A/S modtaget en ansøgning om lovliggørelse af en ulovlig terrænregulering i det område, som er omfattet af Lokalplan 280, Boligområde vest for Østerby. Terrænreguleringen blev foretaget af den daværende ejer i forbindelse med byggemodningen af området.

Dan Mark Ejendomme A/S udarbejdede i 2018 en landskabsplan, hvori der er taget udgangspunkt i det eksisterende terræn og endvidere taget højde for håndtering af overfladevand i området. Desuden er der sikret gode rekreative muligheder både for de kommende beboere i området og for andre. Landskabsplanen fremgår af bilag 1 Landskabsplan.

Sagen blev behandlet på By og planudvalgets møde den 21. marts 2018 og efterfølgende er landskabsplanen sendt i naboorientering. De indkomne svar har herefter været i partshøring hos ansøger, som har udarbejdet en ny landskabsplan, som tager højde for indkomne bemærkninger. Den ny landskabsplan fremgår af bilag Landskabsplan_Fjordalleen_Detailprojekt_maj_2019.

Da problemerne med materialevandring mv. er ophørt som følge af det plantedække, som er opstået, og der er risiko for, at disse problemer vil genopstå i en periode, hvis terrænet føres tilbage til den oprindelige tilstand, anbefaler Teknik & Miljø, at der meddeles dispensation på vilkår, at den ny Landskabsplan og den ansøgte vandløbsregulering realiseres.

Sagsbeskrivelse:

Dan Mark Ejendomme A/S administrerer den private og stort set ubebyggede udstykning på Fjord Allé i Østerby på vegne af de to pengeinstitutter, der ejer arealet. Dan Mark Ejendomme A/S søger om dispensation fra den gældende lokalplan for området, Lokalplan 280, til lovliggørelse af en ulovlig terrænregulering i området, der blev foretaget i forbindelse med den daværende ejers byggemodning af området.

Dan Mark Ejendomme A/S har udarbejdet landskabsplaner, hvori der er taget udgangspunkt i det eksisterende terræn og endvidere taget højde for håndtering af overfladevand i området.

Den ny landskabsplan tager afsæt i det omkringliggende fjordlandskab og integrerer den eksisterende infrastruktur og nabobebyggelserne.

På baggrund af den ny landskabsplan ansøger Dan Mark Ejendomme A/S om lovliggørelse af det eksisterende terræn under forudsætning af realisering af landskabsplanen.

Det ulovlige forhold består i, at der i forbindelse med byggemodningen, der fandt sted i 2008, blev udlagt ca. 7.000 m³ overskudsjord i et område, hvor det ifølge lokalplanen kun var tilladt at terrænregulere med +/-0,5 meter. Et efterfølgende nivellement viste, at der var blevet foretaget terrænregulering på op til 3 meter. Terrænreguleringen blev foretaget til trods for, at det i sin tid var aftalen, at der udelukkende kunne ske terrænregulering i overensstemmelse med lokalplanen.

På den baggrund besluttede det daværende Teknisk Udvalg, at det ulovlige forhold skulle lovliggøres fysisk ved, at jorden skulle fjernes. Der blev derfor meddelt varsel om påbud og påbud efter planlovens § 63, stk. 1, jf. § 51.

Da påbuddet ikke blev efterkommet, blev sagen i oktober 2009 overdraget til Sydøstjyllands Politi med anmodning om, at politiet vurderede, om der var baggrund for at rejse tiltale mod områdets ejer og ejers rådgiver for overtrædelse af planloven. Politiet rejste tiltale, og i 2014 blev ejeren idømt bøde og dagbøder, uden at dette har ledt til en lovliggørelse af forholdene.

Det skal bemærkes, at den ulovlige terrænregulering med det samme gav anledning til store gener for ejerne af eksisterende boliger neden for lokalplanområdet. Store mængder lerjord blev ført med vandet ned i deres haver, hvor det blev aflejret. Kommunen modtog derfor klager over forholdene. Samtidig involverede Vejby Sogns Beboerforening sig i sagen med det sigte, at forholdene skulle retableres.

De åbne ar, som terrænreguleringen i sin tid medførte, og som ledte til materialetransport med vandet ned ad bakken, er væk, idet der for længst er opstået et tæt dække af græs/lave urter i området. Det er også vurderingen, at dette binder jorden, så materialetransporten er ophørt. Kommunen har da heller ikke fået klager over dette i flere år.

Sagen er blevet behandlet i Teknisk Udvalg den 27. oktober 2009, den 23. august 2011, den 28. februar 2012, den 30. oktober 2012 samt den 10. juni 2014.

Efter Naboorientering

Efter By- og planudvalgets behandling den 21. marts 2018 har ansøgning og landskabsplanen været sendt i høring i perioden fra den 6. april 2018 til den 22. april 2019. Der indkom 6 bemærkninger fra 14 husstande i høringsperioden og bemærkningerne har efterfølgende være i partshøring hos ansøger. De indkomne bemærkninger kan ses i bilaget Indkomne bemærkninger.

Ansøger har på denne baggrund fremsendt en ny landskabsplan som stort set imødekommer de indkomne bemærkninger. Teknik & Miljø har udarbejdet et notat "NOTAT – Indkomne bemærkninger til Fjordalléen" med vurderinger og svar til de bemærkninger/indsigelser, der er indkommet i høringsperioden og hvilke ændringer de har givet anledning til. Der er sideløbende udarbejdet et vandløbsregulering projekt til afhjælpning af problemer i forhold til overflade vand. Området omkring Fjordalléen afvandes i dag via to grøfteforløb; et vestligt (tilløb til Flansbækken) og et østligt forløb (Vandløb i Østerby). Arealet øst for Fjordalleen (matr. 6ca, Trelde, Fredericia Jorder) leder vandet via drænsystemet til et privat forløb, Vandløbet i Østerby, som er delvis rørlagt og åbent vandløb og udmunder i Flansbækken. Teknik og Miljø har tidligere modtaget henvendelse fra borgene ved Vandløbet i Østerby om afvandingsproblemer ved kraftige regnhændelser. Terrænet omkring Fjordalléen skråner kraftigt mod nord og vandet drænes derfor naturligt i denne retning.

Teknik og Miljø har gjort den ny ejer Jeksø Aps opmærksom på, at udvikling af kupræret terræn til et beboelsesområde kræver omlægning af eksisterende drænsystem og håndtering eksisterende og fremtidige overfladevands problematikker.

På den baggrund har Dan Mark Ejendomme A/S på vegne af Jeksø Aps fået udarbejdet en landskabsplan for det samlede område, hvor overfladevandet indgår aktivt som et blåt bånd med vand elementer i området, og i samarbejde med Orbicon AS er der udarbejdet et vandløbsreguleringsprojekt for håndtering af overfladevand fra området.

Teknik og Miljø har godkendt vandløbsreguleringsprojektet; forsinkelse af overfladevand i 2 søer samt omlægning af det eksisterende drænforløb og genåbning af det private vandløb (Tilløb til Flansbæk). Vandløbsprojektet har været i 4 ugers offentlig høring i perioden 14. marts – 11. april 2019. Projektforslaget blev sendt til de berørte lodsejere, interessenter og berørte myndigheder. Fredericia Kommune modtog ingen bemærkninger til reguleringsprojektet i høringsperioden. I den ny landskabsplan fjernes de rekreative elementer og lokalplanens brug af de ubebyggede arealer ændres ikke udover, at der i forbindelse med vandløbs reguleringen etableres et forsinkelsesbassin og et åbent vandløb i det sydlige engareal og et bassin i den nordlige lavbundsområde.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Som nævnt vurderes materialetransporten at være ophørt, idet det plantedække, der er opstået, holder på jorden. Rent landskabeligt er jorden placeret, så den falder naturligt ind i det omgivende terræn. I dag er det derfor vanskeligt at se, hvor terrænreguleringen i sin tid fandt sted.

Hvis den ulovligt påkørte jord fjernes og en eventuel fordeles på områdets øvrige arealer inden for de rammer, der fremgår af lokalplanen, vil der igen opstå åbne og ubeplantede ar i området. Der vil være risiko for, at der igen opstår en uønsket materialetransport ned ad bakken til gene for grundejerne nedenfor lokalplanområdet.

Fysisk genskabelse af de oprindelige terrænforhold vil også kunne give anledning til gener for beboerne i nærområdet i form af støj, støv mv.

På den baggrund er det vurderingen, at forholdene i dag har udviklet sig sådan, at det nu vil være bedre at lovliggøre den ulovligt foretagne terrænregulering retligt end fysisk.

Teknik & Miljø anbefaler derfor, at ansøgningen imødekommes, under forudsætningen af at den nye landskabsplan og den ansøgte vandløbs regulering realiseres. Dette bør ske forholdsvis hurtigt. Teknik & Miljø anbefaler en frist på 2 år.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller

1. At der meddeles dispensation fra § 9.7 i Lokalplan 280 til lovliggørelse og dermed opretholdelse af det ulovligt etablerede terræn,
2. At der meddeles dispensation fra § 9.2.3 i Lokalplan 280 til etablering af forsinkelsesbassin
3. At der meddeles dispensation fra § 9.3.1 i lokalplan 280 til ikke at etablere beplantning

Alle på vilkår af, at den nye landskabsplan og vandløbsregulering realiseres inden for en frist på 2 år

Beslutning i By- og Planudvalget den 17-06-2019

Godkendt.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Bilag

Tilladelse til vandløbsreguleringsprojekt ved Fjordallen.pdf

Landskabsplan_Fjordalleen_Detailprojekt_maj_2019.pdf

Indkomne bemærkninger.pdf

Bilag1 Landskabsplan.pdf

18-1776_v1_NOTAT indkomne bemærkninger til fjordsalleen.docx.pdf

Punkt 48: Byfornyelsesmidler Bajonetten 12

18/6154

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Ejendommen ligger i Øgadekvarteret, hvor der i øjeblikket via Områdefornyelsesprojektet gøres en stor indsats for at forbedre boliger og facader og forskønne gaderne, bl.a. med bedre affaldsløsninger, for at give et løft til det specifikke område, og derigennem til bymidten mere generelt.

Ejendommen Bajonetten 12 indeholder seks lejligheder, der er i dårlig stand. Ejeren har ansøgt om byfornyelsesstøtte fra puljen i 2019 for Øgadekvarteret til renovering af hele ejendommen, både ud- og indvendigt.

Sagsbeskrivelse:

Baggrunden for byfornyelse i Øgadekvarteret

Byrådet besluttede i december 2016 at afsætte midler til område- og byfornyelse i Øgadekvarteret. Baggrunden var et ønske om at forbedre boligmassen i midtbyen og øge attraktiviteten af både den ”gamle” midtby og Kanalbyen, samt højne synergieffekten imellem dem. Man tog udgangspunkt i Øgadekvarteret, da det havde et relativt nedslidt præg, relativt mange små og utidssvarende boliger og en relativt høj koncentration af boligsociale udfordringer.

Områdefornyelsen, som har fokus på uderum, åbnede en særlig og enkeltstående mulighed for at opnå ekstra statslig støtte til bygningsfornyelse i kvarteret. Planen var, at de statslige og kommunale investeringer skulle skabe bedre bokvalitet for kvarterets beboere og – ikke mindst – tilskynde bygningsejere og private investorer til at gennemføre bygnings- og boligmæssige forbedringer.

Der er i dag fuld gang i indsatsen med forskønnelse af uderum og gader, herunder bedre affaldsløsninger. Der er også flere bygningsfornyelsesprojekter i gang.

Bajonetten 12, eksisterende forhold:

Ejendommen Bajonetten 12 er en typisk beboelsesejendom i Øgadekvarteret. Ejendommen er opført i 1918, tegnet af Fredericias historiske byarkitekt Bodulf Billund, og har bevaringsværdien 4.

Ejendommen har en flot og uforstyrret beliggenhed med smukt udsyn mod syd over Kongens Bastion, Shell tankene og Lillebælt.

I dag rummer bygningen seks mindre boliger med depoter og vaskerum i kælderen og et enkelt fælles baderum på tagetagen, og der er indrettet flere klubværelser på tagetagen.

De 6 boliger på hhv. stuen, 1 og 2. sal rummer i dag små og utidssvarende toiletter og køkkener, og klubværelserne har udelukkende bad.

Husets oprindelige bagtrappe er stadig i brug.

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

Fremtidige forhold:

I skitseforslaget til ny indretning af stueetagen, 1. sal, 2. sal og tagetagen anvendes næsten alle primære vægge, og der indrettes nyt toilet/bad og køkkener til alle boliger. Bagtrappen nedlægges, og arealet inddrages i boligarealernes køkkenrum. Der indrettes ligeledes to nye boliger på tagetagen i stedet for klubværelserne.

Boligerne på husets tre nederste etager indrettes ens og bliver alle på ca. 61 m².

Ved at påbygge kvist på gårdsiden (over bagtrappen) kan tagrummets nyindrettede to boliger udføres med næsten samme planløsning som de øvrige etager. Tagboligerne tilføres også en hems, hvilket kan etableres ved at taget åbnes op til kip. Disse to boliger bliver på ca. 56 m².

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

Alle otte boliger tilføres en altan på husets sydside på ca. 4,6 m² (ca. 1,5 x 3,1 m).

Samtidig med etableringen af lejligheder bliver bygningens klimaskærm renoveret og istandsat iht. oprindelige materialer og farvevalg. De meget ødelagte og delvist fjernede historiske udsmykninger og bygningsdetaljer tilbageføres i væsentlig omfang. Hele ejendommen får således en gennemgribende renovering.

Økonomiske konsekvenser

Tekst (beløb i mio. kr.)	TB 2018	TB 2019	TB 2020	TB 2021	TB 2022	Anlægs- bevilling	Fri- givelse
Bajonetten 12 - udgift (XA-5xxxx)	4.468					4.468	4.468
Bajonetten 12 - indtægt (XA-5xxxx)	-2.234					-2.234	-2.234
Byfornyelse, pulje - Udgift (XA-50044) -2	-4.468						
Byfornyelse, pulje - Indtægt (XA-50044) -2	2.234						
I alt (- = kasseindlæg/ + = kasseudlæg)	0.000						

Renoveringsomkostninger:

Totale ombygningsudgifter: 7.265.250,- kr.

60 % i støtte: 4.359.150,- kr.

Bidrag til Byggeskadefonden, 1,5 %: 108.979,- kr.

Byfornyesstøtte inkl. Byggeskadefonden: 4.468.129,- kr. => 4.468.000,- kr.

Ejendommen vil være omfattet af Byggeskadefondens dækningsområde. Bidrag på 1,5 % af de totale ombygningsudgifter på 7.265.250,- kr. udgør 100.447 kr. til Byggeskadefonden.

Vurdering

Ifølge de kriterier, der er besluttet for byfornyesstøtte til private udlejningsboliger, kan man i Øgadekvarteret, og i dette tilfælde bajonetten 12, opnå 60 % i støtte til hele projektet.

Ejendommen rummer mange dårlige og utidssvarende boliger, flere består af mindre værelser. Boligerne har ikke adgang til hverken eget eller fælles bad, toilet og køkken. Boligerne lever således ikke op til nutidens standarder, er i meget ringe stand og er meget nedslidte. Derfor vurderer Teknik & Miljø, at der bør gives denne støtte, for at ejerne har mulighed for at realiserer projektet.

Indstillinger

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

1. at der træffes byfornyesbeslutning for Bajonetten 12

at budgettet tilrettes med de under ”Økonomiske konsekvenser” anførte ændringer

Nye oplysninger

I dialog med bygherren og dennes rådgiver er projektet gennemgået på det økonomiske grundlag, m2-priser og på posterne vedligehold og forbedringer:

1. Priserne er gennemgået med bygherre og dennes rådgiver, og tallene baseres på "Molios prisdata" og erfaringstal, og vi har ikke nogen grund til, at betvivle disse tal. Det skal siges, at det altid er dyrt, at bygge om i eksisterende bevaringsværdige huse og derfor kan priserne for de enkelte arbejde ikke sammenlignes med nybygningspriser.

2. M2 prisen for dette projekt ligger på samme niveau som de øvrige byfornyelsesprojekter i byen.

Omkostning pr. m2 for sammenlignelige sager (alle priserne er inkl. moms):

Bjergegade 54: 15.992,- pr. m2

Oldenborggad 6: 14.969,- pr. m2

Gothersgade 35: 16.919,- pr. m2

Bajonetten 12: 14.827,- pr. m2

3. I det oprindelige projekt er både vedligehold og forbedringer indregnet (hvilket til dato har være normal procedure på tilsvarende sager og fuldt legalt iht. lovgivningen). Byrådet i den enkelte kommune kan selv bestemme om forbedringerne skal indgå i det støtteberettigede beløb eller ej. Bygherren kan indregne huslejestigninger i forbedringerne.

I denne sag er vedligehold er ca. 5.4 mio. og forbedringerne er ca. 1.8 mio. dvs. forbedringerne udgør ca. 1/3 af de samlede udgifter på projektet.

Hvis vi vælger, at forbedringer ikke skal støttes betyder det et paradigmeskifte for, hvorledes vi tildeler midler fremadrettet.

Bygherren og sagsarkitekten har i denne sag projekteret og planlagt efter kommunens sædvanlige praksis.

4. Priserne er estimeret og der skal efterfølgende indhentes tilbud på byggearbejderne. I denne sag indhentes der 3 tilbud hjem, inkl. fra bygherre egen entreprenørfirma. Ud af disse tilbud skal man selvfølgelig vælge den bedste og billigst, hvilket skal godkendes af os.

5. Når byggesagen er afsluttet skal regnskabet godkendes endeligt af os. Hvis projektet bliver dyrere end forventet gives der ikke mere i støtte og hvis projektet bliver billigere minimeres støtten ud fra ovennævnte procentsats på de 60%.

Ny indstilling

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

1. at der træffes byfornyelsesbeslutning for Bajonetten 12

at budgettet tilrettes med de under "Økonomiske konsekvenser" anførte ændringer

Beslutning i By- og Planudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Beslutning i Byrådet den 17-06-2019

Godkendt,

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Punkt 49: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029

19/4295

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

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

Udviklingsområdet er omfattet af Erhvervsstyrelsens forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen (januar 2019). Udpegningen er blandt andet gjort betinget af, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort (natur) ophæves ved en kommende kommuneplanlægning. Udarbejdelse af kommuneplantillægget er dermed en af forudsætningerne for, at området kan endeligt udpeges som udviklingsområde. Udviklingsområdet ved Sønderskov udgør ca. 28 ha. og ønskes planlagt til boliger, som en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

Sagsbeskrivelse:

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

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

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

Parallelt med kommuneplanrevisionen vedtog Folketinget i juni 2017 en revideret planlov, der gav mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Erhvervsstyrelsen anbefalede Fredericia Kommune at søge om at få udlagt Sønderskov som et udviklingsområde i et kommende landsplandirektiv.

Det forudsatte et tillæg til Planstrategi 2015, hvilket Fredericia Kommune udarbejdede i 2017. På baggrund af planstrategitillægget søgte Fredericia Kommune om optagelse i Landsplandirektivet i oktober 2017. Tillæg til Planstrategi 2015 blev påklaget i efteråret 2017.

I januar 2019 offentliggjorde Erhvervsstyrelsen forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Her er området ved Sønderskov medtaget, men med en række betingelser. Udpegningen er gjort betinget af, at Planklagenævnet træffer afgørelse, der opretholder kommunens vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2015, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort (natur) ophæves, og at kommunen i den videre udvikling sikrer, at en udvikling af området kan ske i overensstemmelse med arealreservationen til transmissionsnettet. Der udarbejdes et landsplandirektiv for udviklingsområder hvert 4. år. Ansøgningsrunden til det næste landsplandirektiv er den 1. december 2019. Planklagenævnet har endnu ikke truffet en afgørelse, og det er uvist, hvornår det vil ske. For at undgå at stå i den situation, at Fredericia Kommune taber klagesagen og først kan ansøge igen om 5 år, ansøges på ny om optagelse i det næste landsplandirektiv. Det forudsætter et kommuneplantillæg vedr. landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort, et tillæg til Planstrategi 2019 samt en miljøvurdering af begge dele.

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

Forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 10 har der været en forudgående offentlig høring, hvor det har været muligt at indsende ideer og forslag til planen. Høringen har været afholdt i perioden 16. maj til 2. juni 2019.

I høringsperioden indkom i alt 11 bemærkninger fra hhv. borgere i området, VejleMuseerne, Energinet og Vejdirektoratet. Bemærkningerne er følgende:

- Borgere med grunde på Argentinervej kommer med forslag til en fastholdelse af et område syd for Argentinervej som rekreativt område.
- Borgere vest for området ønsker, at hele området forbliver ubebygget.
- VejleMuseerne anbefaler en arkæologisk undersøgelse inden byggemodning af området.
- Vejdirektoratet påpeger, at området er belastet af støj fra Taulovmotorvejen. Vejdirektoratet har gjort opmærksom på, at det er kommunens ansvar at sikre, at der indrettes boliger, hvor grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

- Øvrige bemærkninger omhandler eksisterende ledningsnet m.v. i området, forslag til udvidelse af området samt forslag til forhold, der bør indgå ved planlægning for anvendelsen af området.

De indkomne bemærkninger vil indgå i den videre planlægning for området. Bemærkningerne i deres helhed er samlet i en hvidbog og vedhæftet som bilag. Der er udarbejdet et indsigelsesnotat med administrationens bud på svar til de enkelte bemærkninger, ligeledes vedhæftet som bilag.

Efter høringsperiodens udløb er der indkommet endnu en bemærkning fra ejeren af området syd for Argentinervej, hvor vedkommendes ønsker for dette område uddybes. Denne bemærkning er medtaget i hvidbog og indsigelsesnotat.

Kommuneplantillæg nr. 10 er vedhæftet som bilag.

Miljøvurdering

Fredericia Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018) gennemført en miljøscreening for, om kommuneplantillæg nr. 10 kan medføre en påvirkning af miljøet, og har en karakter og et omfang der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Konkret har Fredericia Kommune vurderet, at en ændring af kommuneplanens retningslinjer for geografiske udpegninger udgør planændringer, som kan have væsentlig indvirkning på miljøet, og som derfor skal miljøvurderes.

På baggrund af miljøscreeningen er der foretaget en afgrænsning (scoping) af miljørapportens indhold. I denne er der lavet en nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold, der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere i miljørapporten.

Udvælgelsen af relevante miljøparametre for miljøvurderingen er dels sket gennem en intern afgrænsningsproces i kommunen og dels gennem høring af berørte myndigheder i henhold til miljøvurderingslovens § 32 (stk. 1, nr. 2).

Fredericia Kommune har indkaldt høringssvar fra berørte myndigheder i perioden 16. maj til 2. juni 2019. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Miljørapporten er udarbejdet af COWI i samarbejde med Fredericia Kommune. Miljørapporten er vedhæftet som bilag og offentliggøres sammen med tillæg til Planstrategi 2019 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 10.

Tidsplan

Kommuneplantillæg nr. 10 forventes offentliggjort i 8 uger i perioden 28. juni til den 25. august 2019.

Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10 forventes at ske i september-oktober 2019. Herefter vil kommuneplantillægget blive offentlig bekendtgjort.

Kommuneplantillæg nr. 10 og tillæg til Planstrategi 2019 følger samme tidsplan.

Ansøgningsfrist til næste landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen er 1. dec. 2019.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

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

I miljørapporten er der foretaget en miljøvurdering af landskab, natur og støjforhold i forhold til planstrategiens udpegnings af et nyt udviklingsområde ved Sønderskov og de deraf nødvendige ændringer af dele af kommuneplanens retningslinjer.

Vedr. Landskab

Der er gennemført en landskabsvurdering af Sønderskovområdet baseret på landsskabskarakterkortlægning (LKM). Med den nye afgrænsning af de landskabelige udpegninger følger udpegningerne i højere grad landskabets terræn og de karaktergivende elementer. Det vurderes, at dette ikke i væsentlig grad tilsidesætter de landskabelige hensyn i kystområdet. Det vurderes dermed, at udpegningen af udviklingsområdet og ændringen af kommuneplanens retningslinjer kan ske uden tilsidesættelse af de overordnede landskabsinteresser.

Vedr. Natur (Grønt Danmarkskort)

Der er gennemført en besigtigelse af området i maj 2019. Konklusionen er, at udpegningen af udviklingsområdet og ændring af kommuneplanens retningslinjer kan ske uden væsentlig tilsidesættelse af naturbeskyttelsen og en fremtidig styrkelse af naturkvaliteten i området.

Idet den sydlige del af det rekreative område E.R.3 (trekanten syd for Argentinervej) giver mulighed for at skabe en forbindelse mellem skovområdet mod nord, øst og syd, foreslås det i miljørapporten, at området fastholdes som rekreativt område og forbliver omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse. Dette vil sikre en velegnet økologisk forbindelse mellem skovområderne.

Vedr. Støj

Realiseringen af et nyt boligområde ved Sønderskov vil potentielt resultere i et øget antal støjbelastede boliger langs de overordnede vejnet. Det kan være aktuelt at placere en evt. støjafskærmning uden for udviklingsområdet – fx helt oppe ved motorvejen.

Det fremtidige boligområde forudsættes disponeret og udformet, så de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Placering og udformning af eventuelle konkrete løsninger for støjafskærmning – fx beplantet støjvold og/eller

støjskærm – fastlægges i den efterfølgende detaljerede planlægning, herunder med krav om eftervisning inden ibrugtagning af ny bebyggelse.

Konklusionen er, at det vurderes muligt at realisere et nyt boligområde ved Sønderskov, hvor boligbebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer ikke belastes af trafikstøj i et omfang, der overskrider de gældende grænseværdier.

Sammenfatning

I det vedhæftede kortbilag er udviklingsområdet ved Sønderskov opdelt i delområde 1 og delområde 2. Det udviklingsområde, der i dag er indgået i forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen, rummer både delområde 1 og delområde 2.

Jf. miljørapporten vil et udviklingsområde bestående af både delområde 1 og 2 kunne realiseres uden væsentlig tilsidesættelse af naturbeskyttelsen og en fremtidig styrkelse af naturkvaliteten i området. Det foreslås dog i miljørapporten, at delområde 2 fastholdes som rekreativt område (E.R.3) og forbliver omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse. Dette vil sikre en velegnet økologisk forbindelse mellem skovområderne.

Det må derfor være op til politisk beslutning om, hvorvidt udviklingsområdet ved Sønderskov fremover skal bestå af delområde 1 og 2, eller om det kun skal bestå af delområde 1.

Vedtages det, at delområde 2 udgår, vil det betyde, at forslag til kommuneplantillæg nr. 10 skal konsekvensrettes. Konkret vil det medføre, at de foreslåede ændringer af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort, for så vidt angår delområde 2, bortfalder. Delområde 2 vil dermed fastholde den udpegning, som fremgår af Kommuneplan 2017-2029.

Indstillinger

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

1. At der træffes beslutning om, hvorvidt udviklingsområdet ved Sønderskov skal omfatte delområde 2.
2. At Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 vedtages, med den afgrænsning som besluttet under punkt 1, og sendes i offentlig høring sammen med miljørapporten i 8 uger.
3. At Teknik & Miljø bemyndiges til at færdigredigere forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 inden offentliggørelse.

Beslutning i By- og Planudvalget den 17-06-2019

Anbefales idet delområde 2 ikke omfattes af udviklingsområdet

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Jacob Bjerregaard deltog ikke i behandlingen af sagen.

Beslutning i Byrådet den 17-06-2019

Godkendt.

Jacob Bjerregaard deltog ikke i behandling af punktet.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til kommuneplan 2017-2029

Miljørapport kommuneplantillæg nr 10 Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til kommuneplan 2017-2029

Kortbilag for afgrænsning af udviklingsområde

Hvidbog - indkomne bemærkninger i forbindelse med forudgående høring

Notat, Indkomne bemærkninger med administrationens vurdering

Punkt 50: Vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2019

19/4292

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Hensigten med tillæg til Planstrategi 2019 er at forberede en kommende planlægning for et udviklingsområde ved Sønderskov.

Udviklingsområdet er omfattet af Erhvervsstyrelsens forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen (januar 2019). Fredericia Kommune har ansøgt om optagelse på baggrund af et tillæg til Planstrategi 2015. Dette planstrategitillæg er imidlertid blevet påklaget. Udpegningen i forslag til landsplandirektiv er blandt andet gjort betinget af, at Planklagenævnet træffer afgørelse, der opretholder kommunens vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2015.

Fredericia Kommune har på den baggrund valgt, for en sikkerheds skyld, at ansøge på ny om optagelse i det næste landsplandirektiv. Udarbejdelse af tillæg til Planstrategi 2019 er dermed en af forudsætningerne for, at området kan endeligt udpeges som udviklingsområde.

Udviklingsområdet ved Sønderskov ønskes planlagt til boliger, som en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Sagsbeskrivelse:

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

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

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

Parallelt med kommuneplanrevisionen vedtog Folketinget i juni 2017 en revideret planlov, der gav mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Erhvervsstyrelsen anbefalede Fredericia Kommune at søge om at få udlagt Sønderskov som et udviklingsområde i et kommende landsplandirektiv.

Det forudsatte et tillæg til Planstrategi 2015, hvilket Fredericia Kommune udarbejdede i 2017. På baggrund af planstrategitillægget søgte Fredericia Kommune om optagelse i Landsplandirektivet i oktober 2017. Tillæg til Planstrategi 2015 blev påklaget i efteråret 2017.

I januar 2019 offentliggjorde Erhvervsstyrelsen forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Her er området ved Sønderskov medtaget, men med en række betingelser. Udpegningen er gjort betinget af, at Planklagenævnet træffer afgørelse, der opretholder kommunens vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2015, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort (natur) ophæves, og at kommunen i den videre udvikling sikrer, at en udvikling af området kan ske i overensstemmelse med arealreservationen til transmissionsnettet.

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

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

Planstrategien er byrådets strategi for, hvilken overordnet retning byrådet ønsker, at kommunen skal udvikle sig i. Det er i planstrategien besluttet, at der skal ske en delvis revision af Kommuneplan 2017-2029. Det indebærer, at kommuneplanen vil blive revideret indenfor de temaer, der beskrives i Planstrategi 2019. Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet er i offentlig høring i 10 uger fra den 28. maj til den 6. august 2019.

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

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

Tillæg til Planstrategi 2019 er vedhæftet som bilag.

Miljøvurdering

Fredericia Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018) gennemført en miljøscreening for, om tillæg til Planstrategi 2019 kan medføre en påvirkning af miljøet, og har en karakter og et omfang der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering. Konkret har Fredericia Kommune vurderet, at en udpegning af udviklingsområdet ved Sønderskov udgør en planændring, som kan have væsentlig indvirkning på miljøet, og som derfor skal miljøvurderes.

På baggrund af miljøscreeningen er der foretaget en afgrænsning (scoping) af miljørapportens indhold. I denne er der lavet en nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold, der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere i miljørapporten.

Udvælgelsen af relevante miljøparametre for miljøvurderingen er dels sket gennem en intern afgrænsningsproces i kommunen og dels gennem høring af berørte myndigheder i henhold til miljøvurderingslovens § 32 (stk. 1, nr. 2).

Fredericia Kommune har indkaldt høringssvar fra berørte myndigheder i perioden 16. maj til 2. juni 2019. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Miljørapporten er udarbejdet af COWI i samarbejde med Fredericia Kommune. Miljørapporten er vedhæftet som bilag og offentliggøres sammen med tillæg til Planstrategi 2019 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort.

Tidsplan

Tillæg til Planstrategi 2019 forventes offentliggjort i 8 uger i perioden 28. juni til den 25. august 2019.

Endelig vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2019 forventes at ske i september-oktober 2019. Herefter vil planstrategitillægget blive offentlig bekendtgjort.

Tillæg til Planstrategi 2019 og kommuneplantillæg nr. 10 følger samme tidsplan.

Ansøgningsfrist til næste landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen er 1. dec. 2019.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Hensigten med tillæg til Planstrategi 2019 er at udpege et afgrænset areal ved Sønderskov som udviklingsområde. Planstrategitillægget vil udgøre fundamentet for en ny ansøgning om optagelse i det næste landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen, således at det efterfølgende kan blive kommuneplanlagt som udviklingsområde. I miljørapporten er der foretaget en miljøvurdering af landskab, natur og støjforhold i forhold til planstrategiens udpegning af et nyt udviklingsområde ved Sønderskov og de deraf nødvendige ændringer af dele af kommuneplanens retningslinjer.

Ændringer af kommuneplanens retningslinjer er politisk behandlet under dagsordenspunktet ”Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029”.

Vedr. Landskab

Der er gennemført en landskabsvurdering af Sønderskovområdet baseret på landsskabskarakterkortlægning (LKM). Med den nye afgrænsning af de landskabelige udpegninger følger udpegningerne i højere grad landskabets terræn og de karaktergivende elementer. Det vurderes, at dette ikke i væsentlig grad tilsidesætter de landskabelige hensyn i kystområdet. Det vurderes dermed, at udpegningen af udviklingsområdet og ændringen af kommuneplanens retningslinjer kan ske uden tilsidesættelse af de overordnede landskabsinteresser.

Vedr. Natur (Grønt Danmarkskort)

Der er gennemført en besigtigelse af området i maj 2019. Konklusionen er, at udpegningen af udviklingsområdet og ændring af kommuneplanens retningslinjer kan ske uden væsentlig tilsidesættelse af naturbeskyttelsen og en fremtidig styrkelse af naturkvaliteten i området.

Idet den sydlige del af det rekreative område E.R.3 (trekanten syd for Argentinervej) giver mulighed for at skabe en forbindelse mellem skovområdet mod nord, øst og syd, foreslås det i miljørapporten, at området fastholdes som rekreativt område og forbliver omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse. Dette vil sikre en velegnet økologisk forbindelse mellem skovområderne.

Vedr. Støj

Realiseringen af et nyt boligområde ved Sønderskov vil potentielt resultere i et øget antal støjbelastede boliger langs de overordnede vejnet. Det kan være aktuelt at placere en evt. støjafskærmning uden for udviklingsområdet – fx helt oppe ved motorvejen.

Det fremtidige boligområde forudsættes disponeret og udformet, så de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Placering og udformning af eventuelle konkrete løsninger for støjafskærmning – fx beplantet støjvold og/eller støjskærm – fastlægges i den efterfølgende detaljerede planlægning, herunder med krav om eftervisning inden ibrugtagning af ny bebyggelse.

Konklusionen er, at det vurderes muligt at realisere et nyt boligområde ved Sønderskov, hvor boligbebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer ikke belastes af trafikstøj i et omfang, der overskrider de gældende grænseværdier.

Sammenfatning

Udviklingsområder må ikke være berørt af særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udpegningen af udviklingsområdet ved Sønderskov i forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen, er derfor gjort betinget af, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort ophæves.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 har til formål at ophæve disse udpegninger, og miljørapporten viser, at det kan ske uden tilsidesættelse af de overordnede landskabsinteresser, uden væsentlig tilsidesættelse af naturbeskyttelsen og en fremtidig styrkelse af naturkvaliteten i området samt vurderes realiserbart ud fra et støjensyn.

Det foreslås dog i miljørapporten, at den sydlige del af det rekreative område E.R.3 (trekanten syd for Argentinervej) fastholdes som rekreativt område (E.R.3) og forbliver omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse, da det vil sikre en velegnet økologisk forbindelse mellem skovområderne nord, syd og øst for delområdet.

Hvis dette delområde fortsat skal være omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse og dermed indgå i Grønt Danmarkskort, kan delområdet ikke udpeges som udviklingsområde.

Under dagsordenspunktet "Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029", er der taget beslutning om udviklingsområdets afgrænsning.

Indstillinger

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

1. At tillæg til Planstrategi 2019 vedtages, med den afgrænsning af udviklingsområdet, som er besluttet under dagsordenspunktet "Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029".
2. At tillæg til Planstrategi sendes i offentlig høring sammen med miljørapporten i 8 uger.
3. At Teknik & Miljø bemyndiges til at færdigredigere tillæg til Planstrategi 2019 inden offentliggørelse.

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Jacob Bjerregaard deltog ikke i behandlingen af punktet.

Beslutning i Byrådet den 17-06-2019

Godkendt.

Jacob Bjerregaard deltog ikke i behandlingen af punktet.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Beslutning i By- og Planudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Bilag

Tillæg til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune.pdf

Miljørapport _Tillæg til Planstrategi 2019 og kommuneplantillæg nr 10.pdf