

REFERAT By- og Planudvalget d. 14-12-2021

Mødedato	Tirsdag d. 14. december 2021 kl. 17:00
Mødested	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
Bredstrup Bygade - fornyet principbeslutning vedr. tæthed.....	4
Dispensation til nedrivning af Prinsessegade 64A.....	6
Underskriftsside.....	8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-12-2021

Godkendt.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Punkt 2: Bredstrup Bygade - fornyet principbeslutning vedr. tæthed

20/4162

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Under udarbejdelse af lokalplan for ejendommen Bredstrup Bygade 9 er der i en indledende høring i juni 2020 indkommet bemærkninger fra beboere i området om bl.a. tæthed, højde og boligantal. Dette førte til beslutning i By- og Planudvalget om at reducere det mulige boligareal til ca. 1600 m². Bygherren ønsker, at boligarealet skal være min. 1900 m².

By- og planudvalget skal tage stilling til, om den kommende lokalplan skal give mulighed for op til hhv. 1680 m² eller 1900 m² boligareal.

Sagsbeskrivelse:

By- og Planudvalget traf i november 2017 beslutning om fornyet igangsætning af en lokalplan samt kommuneplantillæg for en ejendom beliggende på Bredstrup Bygade 9. Med beslutningen blev der givet mulighed for at lave en bebyggelsesplan, hvor den firelængede gårdstruktur ikke bevares, men afløses af en friere bebyggelsesstruktur. Det blev ligeledes besluttet, at der i lokalplanens bestemmelser skal lægges særlig vægt på bebyggelsens samspil med landsbymiljøet, herunder begrænset tæthed, samt på sikring af et harmonisk samspil med landskabet.

Den østlige del af grunden ligger i kommuneplanramme H.BE.6, som bl.a. tillader anvendelse til boligformål. Den vestlige del af grunden ligger i kommuneplanramme H.L.2, Naturområde i Elbodalen, hvis væsentligste anvendelse er som naturområde med rekreative formål. Området ligger i landzone og skal friholdes for yderligere bebyggelse. Området omkring Elbodalen er udpeget som landskabspark, og selve bebyggelsen Bredstrup Bygade 9 ligger i værdifuldt landskab. Vækst, Teknik og Klima har, på baggrund af udvalgets beslutning om fornyet igangsætning, igennem en årrække været i dialog med udvikler omkring udarbejdelsen af en bebyggelsesplan. Udvikler har ønsket mulighed for opførelse af minimum 20 boliger, hvilket resulterede i en meget tæt bebyggelsesplan med boliger i to etager meget tæt på skel.

Oplæg til bebyggelsesplan blev sendt i høring hos naboer og beboerforening i forbindelse med foroffentlighedsfasen for kommuneplantillægget. I den forbindelse modtog forvaltningen tilbagemeldinger fra flere naboer og fra beboerforeningen. Generelt blev der udtrykt utilfredshed med bebyggelsens tæthed, højde og placering tæt på skel.

På By- og Planudvalgets møde d. 21. april 2021 blev bebyggelsesplanen og de indkomne bemærkninger drøftet, og forvaltningen fik til opgave at arbejde videre med et oplæg til udvikler, som foreskrev en minimumsafstand til skel på 5 m og maksimalt 1 etage på boliger mod det nordlige skel af hensyn til indbliksgener og tilpasning til landskabet og erosionsdalen. Forvaltningen vurderede, at projektændringen ville reducere bebyggelsen til 16 boliger og en boligmasse på ca. 1600 m². Bilag 2 viser principperne for projektet efter denne justering.

Et flertal i udvalget bestående af Socialdemokratiet besluttede d. 27. september 2021, at der skal gives mulighed for op til 1600 m² boligareal. Et mindretal bestående af Venstre og Ny Borgerlige ønskede 1800 m².

Bygherre ønsker nu at få vurderet, om der kan gives mulighed for op til 1900 m² boligetageareal, idet der er ønske om at bygge min. 18 boliger á 105 m². Bygherre ønsker ikke at få udarbejdet nyt materiale i forbindelse med den videre projektafklaring, men vil fastholde det oprindelige forslag til bebyggelsesplan, hvor følgende justeringer indarbejdes (illustreret på bilag 1):

- Antallet af boliger nedjusteres fra 20 stk. til 18 stk.
- Max. 1900 m² boligetageareal (skure, garager mm. er ikke indregnet)
- 1 dobbelthus tættest på naboskel reduceres til én etage med et tilsvarende større grundplan

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima har vurderet forslag 1 på 1900 m² (bilag 1) og forslag 2 på 1680 m² (bilag 2) i forhold til By- og Planudvalgets Principper for byfortætning. Begge forslag får generelt en lav score. Især Forslag 1 på 1900 m² (bilag 1) bliver vurderet meget lavt i kategorier, der har med byggeriets tæthed at gøre. De yderst problematiske forhold omkring

dagslysforhold i boliger og private opholdsarealer af ringe kvalitet vurderes også at have en afledt negativ virkning på andre felter, da særligt dagslysforhold i boliger har stor betydning for beboernes velvære og trivsel.

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at der i bygherres nye oplæg (forslag 1, bilag 1) med 18 boliger og 1900 m² boligetageareal, stadig er tale om en meget tæt bebyggelse i forhold til grundens størrelse, udformning og beliggenhed. Bebyggelsen ligger stadig meget tæt på naboskel og vil formentlig stadig være til gene for nærmeste naboer.

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at bebyggelsen bør placeres minimum 5 m fra det nordlige skel af hensyn til naboer og af hensyn til lysindfald i boligerne og kvaliteten af de private opholdsarealer. Det er samtidig vurderingen, at bebyggelsen på den nordlige del af grunden maksimalt bør opføres i én etage af hensyn til indbliksgener og af hensyn til tilpasningen til landskabet og erosionsdalen. Disse justeringer vil betyde en anderledes udnyttelse af arealet, og det vil betyde at det areal, der kan bebygges, bliver reduceret. På baggrund heraf vurderes det at der maksimalt bør gives mulighed for 16 boliger og 1680 m² boligetageareal.

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at en lokalplan på så lille et areal og med så høj en tæthed som bygherre ønsker, vil volde store problemer for den videre detailplanlægning og indebære stor risiko for, at byggesager ikke vil kunne realiseres inden for gældende lovgivning.

Vækst, Teknik og Klima anbefaler, at lokalplanen maksimalt giver mulighed for op til 1680 m² boligetageareal indenfor de rammer, som er illustreret på bilag 2. Indenfor disse betingelser vil det formentlig være muligt at opføre 16 boliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 105 m² med henblik på at imødekomme bygherres ønske i forhold til boligstørrelse.

I begge tilfælde vil den meget tætte bebyggelse betyde en væsentlig overskridelse af befæstelsesgraden, hvilket vil sige at store mængder tag- og overfladevand vil skulle tilbageholdes eller forsinkes på grunden. Areal hertil er ikke afsat i projektet.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget, at udvalget tager stilling til, om lokalplanen skal give mulighed for op til 1680 m² eller op til 1900 m² boligareal.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-12-2021

Et flertal bestående af Socialdemokraterne og Nye Borgerlige beslutter, at lokalplanen skal give mulighed for maksimalt 1680 m². Venstre stemte imod.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Bilag 1 dec 2021.pdf

Bilag 2 dec 2021.pdf

Punkt 3: Dispensation til nedrivning af Prinsessegade 64A

21/9014

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Der er søgt om tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning på ejendommen Prinsessegade 64A. Udvalget skal tage stilling til, om dette skal muliggøres.

Plan & Arkitektur vurderer, at den eksisterende bygning er i en sådan bygningsmæssig tilstand, at det vil kræve en betydelig økonomi at bringe bygningen tilbage til en tidssvarende boligstandard. Bygningen i sig selv er ikke et umisteligt eksempel på den historicistiske stil, men indgår i en fin arkitektonisk og materialemæssig helhed.

Skitseforslaget til den bygning, der ønskes opført i stedet, viser fine takter i forhold til proportioner, materialer og arkitektur og passer sig fint ind i den helhed, den indgår i, i gadebilledet.

Plan & Arkitektur anbefaler, at nedrivningen muliggøres.

Sagsbeskrivelse:

Ejer har anmeldt nedrivning af en bygning på ejendommen Prinsessegade 64, beliggende på matr.nr. 133H, FA bygrunde, bygning nummer 1. Begrundelsen for ansøgningen om nedrivning er, at bygningen er i forholdsvis ringe stand, det vil kræve en stor økonomisk investering at bringe bygningen i en acceptabel tidssvarende stand, og ejer ønsker at opføre en ny bygning på stedet som passer bedre ind i gadebilledet rent proportionelt. Materialevalg og farver på den nye bygning vil svare til resten af gaden, og der vil blive bedre opholdsarealer end det er tilfældet i dag. Et skitseforslag til den nye bebyggelse er vedlagt som bilag. Fredericia Kommune modtog anmeldelsen d. 04.08.2021.

Der er tale om en bygning med en bevaringsværdi på 4 i Kulturstyrelsens SAVE- registreringssystem og i kommuneplanen. Villaen er opført omkring år 1900 i historicistisk stil og er forholdsvis velbevaret, bortset fra to upassende kviste og arkitektonisk upassende hoveddør og vinduer. En ikke bevaringsværdig bagbygning i meget ringe stand, bliver nedrevet samtidig.

Der er ikke udpeget et kulturmiljø i Prinsessegade.

Efter bygningsfredningslovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Det fremgår af planlovens § 14 at:

”Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.”

Det fremgår af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, at der i en lokalplan kan optages bestemmelse om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. En sådan bestemmelse indgår i den gældende lokalplan 328. Der vil derfor i dette tilfælde ikke skulle nedlægges et § 14 forbud og laves ny lokalplan for at forhindre nedrivningen, der til gengæld kræver en dispensation fra lokalplanen.

Høringssvar:

Der er kommet et høringssvar fra: Museerne i Fredericia

Museet lægger vægt på ejendommens betydning i helheden i Prinsessegade, hvor der findes flere bevaringsværdige bygninger fra samme periode. De påpeger at bygningens udseende er med til at fortælle en historie om byggeriets udvikling i denne periode og frygter at en ny bygning i moderne stil vil svække den arkitektoniske sammenhæng

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Plan & Arkitektur vurderer, at den eksisterende bygning er i en sådan bygningsmæssig tilstand, at det vil kræve en betydelig økonomi at bringe bygningen tilbage til en tidssvarende boligstandard. Desuden er bygningen i sig selv ikke et umisteligt eksempel på den historicistiske stil, men indgår i en fin arkitektonisk og materialemæssig helhed.

Det medsendte skitseforslag til den bygning, der ønskes opført i stedet (Bilag 1), viser dog rigtig fine takter i forhold til proportioner, materialer, arkitektur og passer sig fint ind i den helhed den indgår i, i gadebilledet.

Den arkitektoniske værdi og originaliteten i den eksisterende bygning er på 4 p.g.a. den fine oprindelige historicistiske bygning, men er dog svækket af de senere tilføjede upassende kviste og udskiftningen af hoveddøren til et andet format og udtryk. Den kulturhistoriske værdi ligger i sammenhængen med de omkringliggende bygninger fra samme tid, som fortæller en historie om industrialiseringens opsving i perioden omkring århundredeskiftet, den miljømæssige værdi ligeså.

Bygningernes tilstand er forholdsvis ringe og den bærer præg af manglende vedligehold i en årrække. Der er fugtproblemer og skimmelsvamp og det kræver en betydelig økonomi at bringe bygningen tilbage til en tidssvarende standard.

Skitseforslaget til den bygning, der ønskes opført i stedet, viser et volumen som passer bedre ind i gadebilledet end den eksisterende bygning. Der er arbejdet med de arkitektoniske linjer og virkemidler som findes i gaden i forvejen, der er arbejdet med de værdier som er fremhævet i lokalplanen, som f.eks. adgang fra gaden, facaderytme og materialevalg som matcher de omkringliggende bygninger. På den baggrund anbefaler Plan & Arkitektur at der gives dispensation til nedrivning.

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller, at der gives dispensation til nedrivning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-12-2021

Udvalget beslutter at give dispensation til nedrivning.

Fraværende:

Lars Ejby Pedersen

Bilag

Visualisering, fremtidigt byggeri

Prinsessegade 64A i dag

Prinsessegade i dag

Punkt 4: Underskriftsside

21/5743

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Sagsbeskrivelse:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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

Indstillinger

Fagafdelingen indstiller