

REFERAT 2018 - 2021 Byrådet d. 11-10-2021

Mødedato Mandag d. 11. oktober 2021 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Finn Muus, Susanne Eilersen, Ole Steen Hansen, Lars Ejby Pedersen, Steen Wrist, Turan Savas, Christian Bro, Bente Ankersen, Kenny Bruun Olsen, Pernelle Jensen, Christian Jørgensen, Cecilie Roed Schultz, Inger Nielsen, Søren Larsen, John Nyborg, Anette Hyre-Jensen, Lise Nielson, Tina Horne, Peder Tind, Karsten Byrgesen, Hans Martin Brøndum

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetforslag 2022-2025 til 2. behandling.....	4
Endelig vedtagelse af lokalplan 376 - Kanalbyen nord for Oldenborggade (genbehandling).....	7
Endelig vedtagelse af lokalplan 379 Boliger, Fuglsang Vest, etape 2 og tillæg nr. 20 til kommuneplanen.....	12
Vedtagelse af forslag til delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By.....	14
Vedtagelse af forslag til lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø.....	16
Boligkontoret Fredericia, afd. 311, Hasselhøj - Holmbjerggårdsvej 1-145 og 2-106.....	18
Boligkontoret Fredericia, afd. 503, Korskærparken, Skema C.....	20
Lukket: Danmark C Prins Georgs kvarter.....	22
Lukket: Danmark C Dronningens Kvarter.....	23
Underskriftsside.....	24

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Sagsbeskrivelse:

Indstillinger

Kommunaldirektøren indstiller til godkendelse.

Beslutning i Byrådet den 11-10-2021

Godkendt.

Punkt 2: Budgetforslag 2022-2025 til 2. behandling

21/9368

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Søndag den 26. september 2021 indgik Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Nye Borgerlige og Enhedslisten forlig om budget 2022 samt forskydninger af anlæg i budget 2021. I sagen lægges der op til byrådets formelle godkendelse af forlig og forskydninger i anlæg i budget 2021. Endvidere skal der tages stilling til valget mellem statsgaranti/selvbudgettering for udskrivningsgrundlaget, fastsættelse af kirkeskatteprocenten, frigivelse af anlægsbeløb samt takster for 2022.

Sagsbeskrivelse:

Forlig

Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Nye Borgerlige og Enhedslisten indgik den 26. september 2021 budgetforlig for 2022 samt overslagsårene 2023-2025. Forligspartierne er endvidere enige om en række forskydninger på anlægsbudgettet 2021. Budgetforlig fremgår af bilag på sagen.

Selvbudgettering og statsgaranti

I budgetforliget er det forudsat, at kommunen vælger at tilmelde sig statsgarantien for udskrivningsgrundlaget i 2022. Statsgarantien er meldt ud af ministeriet i juni 2021. Valget af statsgaranti betyder budgetsikkerhed, da indtægtsgrundlaget dermed ligger fast. Alternativet er selvbudgettering, hvor kommunen selv budgetlægger sit indtægtsgrundlag, som dermed ikke er garanteret. Der er derfor mulighed for både at vinde og tabe ved at vælge selvbudgettering i stedet.

På baggrund af KL's seneste skøn over væksten i udskrivningsgrundlaget samt Økonomi, Personale og ITs seneste prognose for befolkningsudviklingen ser det samlede regnestykke ud til, at det vil være fordelagtigt at vælge statsgarantien. Regnestykket er i år behæftet med øget usikkerhed. Dels betyder COVID-19 pandemien, at der er øget usikkerhed om økonomien både nationalt og på kommuneniveau, og dels er den forventede vækst i skattegrundlaget fremskrevet på lidt ældre tal end vanligt, da fristen for 2019-selvangivelsen har været forlænget, og disse derfor ikke har kun delvist har kunnet bruges som grundlag. Begge dele betyder, at der er øget usikkerhed om skønnene for 2022, hvilket udover den konkrete beregning taler for at vælge statsgarantien.

Økonomi, Personale og IT har udarbejdet en risikoberegning, hvor der er regnet på forskellige scenarier for udviklingen i dels økonomisk vækst og dels folketal. Samtlige beregnede scenarier pånær et falder ud til statsgarantiens fordel. Risikoberegningen er vedlagt som bilag på sagen. På baggrund af den aktuelle beregning samt den generelle øgede usikkerhed som følge af COVID-19, anbefaler Økonomi, Personale og IT, at kommunen vælger at tilmelde sig statsgarantien.

Kirkernes økonomi

Samtidig med budgetvedtagelsen skal også kirkeskatteprocenten for 2022 fastsættes. Provstiudvalget fastsætter ligningsbeløbet, mens byrådet fastsætter skatteprocenten. Budgetforslaget indeholder en fastholdelse af kirkeskatten på 0,88 %. Økonomi og Personale vurderer, at en fastholdelse af skatteprocenten er en forudsætning for at opretholde et neutralt mellemværende mellem kirkerne og kommunen.

Anlægsbudget og frigivelse af anlæg

Den samlede oversigt over anlægsbudgettet for 2022-2025 fremgår af bilaget: "Anlægsoversigt for budget 2022-2025" i 2. behandlingshæftet. Det indstilles til Byrådet, at anlæg og beløb, som er markeret med *, frigives i forbindelse med budgetvedtagelsen.

På følgende anlæg rækker projektperioden udover budgetperioden. I forbindelse med kommende budgetlægninger tilrettes basisbudgettet med følgende:

Mio. kr.	2026	2027
Skolerenovering, forlængelse af byggeperioden jf. Byrådets beslutning	99,635	26,439

den 9. september 2021

Infrastruktur Danmark C, Taulov	22,000	
Campus - byggeudgifter	6,350	
Energilån, skolerenovering, ny vurdering	-5,450	-1,000

Det bemærkes, at der med beslutningen om at indarbejde skolerenoveringen i 2026 og 2027 i kommende basisbudgetter er indarbejdet den manglende finansiering i sagen fra Byrådet den 9. september 2021.

Takster

På baggrund af budgetforslaget er der udarbejdet takster for 2022. Taksterne fremgår af vedlagte bilag "Takstoversigt budget 2022". Det indstilles til Byrådet, at taksterne for 2022 godkendes.

Økonomiske konsekvenser

Der henvises til oversigter i bilaget for budget 2022-2025.

Som konsekvens af budgetforliget indarbejdes følgende i budget 2021:

- Belysning på Monjasa Park, 2,900 mio. kr.
- Motorvejsramper 59, 2,761 mio. kr.
- Asfaltprojekter, 2,000 mio. kr.
- Voldprojektet (udgifter), -5,846 mio. kr.
- Voldprojekt (indtægter), 18,239 mio. kr.
- Nulstilling aflastningspladser, -10,000 mio. kr.
- Nulstilling projektering, aflastningspladser, -0,500 mio. kr.
- Låneoptagelse, Belysning på Monjasa Park, -2,900 mio. kr.
- Indkøb af nyt materiel i dagplejens legestuer, 0,500 mio. kr.

Vurdering

Se sagsbeskrivelsen

Indstillinger

Borgmesteren indstiller,

1. At Økonomiudvalget behandler budgetforliget og videresender til Byrådets 2. behandling
2. At forskydninger og nye anlæg i anlægsbudgettet 2021 godkendes
3. At 2026 og 2027-konsekvenserne i budget 2022-2025 indarbejdes i kommende basisbudgetter
4. At provenuet af dækningsafgiften fastfrysnes fra 2022

Økonomi, Personale og IT indstiller,

5. At kommunen vælger statsgaranti for udskrivningsgrundlaget i 2022
6. At kirkeskatten fastsættes uændret til 0,88 %
7. At *markerede anlæg i "Anlægsoversigt for budget 2022-2025" i 2. behandlingshæftet frigives
8. At taksterne godkendes

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-10-2021

1. Anbefalet af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Enhedslisten. Venstre stemte imod.
2. Anbefalet af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Enhedslisten. Venstre stemte imod.
3. Anbefalet af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Enhedslisten. Venstre stemte imod.
4. Anbefalet.

På baggrund af udmeldingen fra KL om, at alle kommuner skal sænke deres budget med minimum 0,4 %, indstillede borgmesteren endvidere, sammen med forligspartierne, at der indarbejdes en pulje på -20,000 mio. kr. på anlæg i 2022. Det forudses, at der i 2022 kan opstå yderligere pres på anlægssektoren, som vil betyde stigende priser, længere leveringstider og manglende kapacitet hos entreprenørerne, som i sidste ende kan betyde, at det bliver nødvendigt at forskyde aktiviteter og budgetter. Dette blev anbefalet af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Enhedslisten. Venstre stemte imod.

5. Anbefalet.

6. Anbefalet.

7. Anbefalet af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Enhedslisten. Venstre stemte imod.

8. Udsat.

Beslutning i Byrådet den 11-10-2021

1. Godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Nye borgerlige. Venstre stemte imod.

2. Godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Nye borgerlige. Venstre stemte imod.

3. Godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Nye borgerlige. Venstre stemt imod.

4. Godkendt

5. Godkendt

6. Godkendt

7. Godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Nye borgerlige. Venstre stemte imod.

Bilag

Risikoberegning selvbudgettering

Budgetforslag 2022-2025_WT.pdf

Punkt 3: Endelig vedtagelse af lokalplan 376 - Kanalbyen nord for Oldenborggade (genbehandling)

20/9161

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Dette er en genbehandling af sagen med yderligere oplysninger og ændring omkring byggeriets højde. Sagen blev senest behandlet på By- og Planudvalgets møde d. 25. august 2021 og dagsordenspunktet fra dette møde er vedhæftet som bilag. På byrådets møde d. 17. maj 2021 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 376 – Kanalbyen nord for Oldenborggade og tillæg nr. 21 til kommuneplan 2017-2029 i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 25. maj til den 20. juli 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget enkelte bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om etageantal, bebyggelsesomfang og bebyggelsesprocent, skyggeforhold, mangfoldighed i anvendelse, panoramaudsigt fra voldanlæg, parkering og sigtelinje ad Kongensstræde.

Sagsbeskrivelse:

Baggrunden for lokalplanudarbejdelsen var et volumenstudie af et konkret forsøgsprojekt omhandlende to vinkler på bæredygtigt byggeri, betegnet som ”Det effektive byggeri” og ”Materialehuse”. Den samlede bebyggelse tager udgangspunkt i etablering af etageboliger fordelt på 10 bygningsenheder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter et område nord for Oldenborggade og omfatter del af byggefelt 46 fra Kanalbyens udviklingsplan. Området udgør ca. 4.190 m² og omfatter forlængelse af Kongensstræde mellem Fynsgade og Oldenborggade.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner med bolig, offentligt og privat serviceerhverv i miljøklasse 1-2, kultur, fællesfaciliteter og mindre butikker. Der må samlet maksimalt opføres 6.000 m² bruttoetageareal indenfor lokalplanområdet. Af de 6.000 m² må der maksimalt opføres:

- 1.500 m² bruttoetageareal til erhverv
- 300 m² bruttoetageareal til offentligt og privat service
- 200 m² bruttoetageareal til kultur eller mindre butikker

Lokalplanen inddeler området i tre byggefelter, der sikrer en varieret højde i den samlede bebyggelse, og udlægger areal til opholdsareal på terræn.

- Indenfor byggefelt 1 må opføres 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90.
- Indenfor byggefelt 2 må opføres 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90.
- Indenfor byggefelt 3 må opføres 4-6 etager, dog ikke højere end kote 27.50 DVR90.

For samtlige byggefelter gælder at øverste etage kun kan udnyttes til formål som tagterrasse med adgangsvej, samt teknik.

Kommuneplantillæg nr. 21

Lokalplanområdet er placeret indenfor rammeområde B.BE.2. - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade, som udlægger området til blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1-2, herunder mindre butikker. Lokalplanens afgrænsning udnytter en del af rammeområdets byggefelt 46, der giver mulighed for maksimalt at opføre 19.000 m² bruttoetageareal i op til 5 etager, der fordeles på 14.300 m² bolig, 4.400 m² erhverv, 100 m² kultur, offentlig og privat service, samt 200 m² detailhandel.

Med kommuneplantillægget muliggøres en 6. etage fremfor de 5 etager der er fastlagt i kommuneplan 2017-2029 (se bilag). Derfor er der i lokalplanen blandt andet medtaget bestemmelser om, at 6. etage alene må udnyttes til tagterrasser og teknikrum. Formålet med bestemmelsen er at muliggøre udnyttelsen af tagfladen på en 5 etage, da en tagterrasse i dette omfang anses som én etage. Samtidig ønskes 6. etage ikke udnyttet til formål som bolig eller at medføre en væsentlig forøgelse af bebyggelseshøjde, end hvad må forventes med 5 etager og fuld tagkonstruktion.

Støjforhold

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget støjberegninger for ekstern støjpåvirkning. Vurderingen for trafikstøj viser at facader og opholdsareal på terræn indenfor lokalplanområdet vil blive påvirket over den vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger. Vurderingen for virksomhedsstøj viser at enkelte facader tillige vil have en mindre overskridelse på 4 dB i natperioden. Overskridelser af de vejledende grænseværdier for ekstern støj kan håndteres ved etablering af støjskærm mod Oldenborggade for sikring af udendørs opholdsareal, samt ved støjafskærmende foranstaltninger på boligfacade, således at et godt indendørs lydmiljø sikres.

Offentlig høring

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger fra den 25. maj til 20. juli 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget 4 bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om:

- Panoramaudsyn fra voldkronen, bebyggelsesomfang, bebyggelsesprocent, skyggeforhold og mangfoldighed i anvendelse
- Vejbredde og parkering
- Byggeri i op til seks etager
- Overordnet planlægning i forhold til kommuneplan, økonomiske interesser og habilitet

Der vedlægges et samlet resume af indkomne indsigelser, samt Vækst, Teknik og Klimas vurdering heraf (bilag 2 og 3).

Derudover har Vækst, Teknik og Klima enkelte forslag til rettelser vedrørende præcisering i lokalplanens bestemmelser:

1. Lokalplanens § 7.3

§ 7.3

Bygningernes facade mod vej (Kongensstræde, Fynsgade og Oldenborggade) må højst placeres 0,5 m fra vejskel.

Byggefelt 1

Hjørneejendommen mod Kongensstræde/Fynsgade skal i stueplan have en skrå (45 grader) hjørneafskæring. Der skal fra vejareal være mindst 3 meter op til fremspringende bygningsdele.

Ændres til:

§ 7.3

Ingen del af bygningernes facade mod vej (Kongensstræde, Fynsgade og Oldenborggade) må placeres med en afstand til vejskel på over 0,5 m

Byggefelt 1

Hjørneejendommen mod Kongensstræde/Fynsgade skal i stueplan have en skrå (45 grader) hjørneafskæring. Der skal fra vejareal være mindst 3 meter op til fremspringende bygningsdele.

2. Lokalplanens § 7.4

§ 7.4

Byggefelt 1

Byggefelt 1 må opføres i 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90. 4. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.

Byggefelt 2

Byggefelt 2 må opføres i 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90. 5. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.

Byggefelt 3

Byggefelt 3 må opføres i 4-6 etager, dog ikke højere end kote 27.50 DVR90. 6. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.

Ændres til:

§ 7.4

Byggefelt 1

Byggefelt 1 må opføres i 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90. 4. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser, samt adgang til hertil.

Byggefelt 2

Byggefelt 2 må opføres i 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90. 5. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser, samt adgang til hertil.

Byggefelt 3

Byggefelt 3 må opføres i 4-6 etager, dog ikke højere end kote 26.50 DVR90. 6. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser, samt adgang til hertil.

3. Ny bestemmelse om facadehøjde

§ 7.X

I byggefelt 3 må bygningens facadehøjde eller toppen af murkronen ikke overstige kote 23.5 (DVR90). Trappetårne og elevatorårne er undtaget.

4. Lokalplanens § 7.6

§ 7.6

Der må etableres tagterrasser. Tagterrassen medregnes til etageantallet.

Tagterrasser skal placeres og indrettes ud fra følgende principper.

- Værn skal placeres mindst 1.0 m fra facadelinje mod vej, gårdrum og passager.
- Værn omkring tagterrasser må ikke overstige en højde på 1.65 m.

Tagterrasser skal placeres indenfor de angivne områder på kortbilag 4.2 - Fremtidige forhold - tagterrasser.

Ændres til:

§ 7.6

Tagterrasser skal placeres og indrettes ud fra følgende principper.

- Værn skal placeres mindst 1.0 m fra facadelinje mod vej, gårdrum og passager.
- Værn omkring tagterrasser må ikke overstige en højde på 1.65 m.

Tagterrasser skal placeres indenfor de angivne områder på kortbilag 4.2 - Fremtidige forhold - tagterrasser.

5. Lokalplanens § 9.1

§ 9.1

Der skal anlægges et sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere på terræn. Det fælles opholdsareal, der omfangsmæssigt skal være mindst 700 m², skal placeres inden for det angivne område til opholdsareal vest for bebyggelsen, som i princippet vist på Kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold.

Ændres til:

§ 9.1

Der skal anlægges et sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere på terræn. Det fælles opholdsareal, der omfangsmæssigt skal være mindst 675 m², skal placeres inden for det angivne område til opholdsareal vest for bebyggelsen, som i princippet vist på Kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold.

6. Lokalplanens § 10.1

§ 10.1

Der er må terrænreguleres fra eksisterende terræn og op til kote 5.0 DVR90. Der må dog ikke terrænreguleres nærmere skel mod nabo end 0,5 m.

Der må etableres støttemur med højde på op til 1,0 m mod lokalplanområdets vestlige naboskel.

Ændres til:

§ 10.1

Der er må terrænreguleres fra eksisterende terræn og op til kote 5.0 DVR90. Der må dog ikke terrænreguleres nærmere skel mod nabo end 0,5 m.

Der må dog foretages terrænregulering nærmere lokalplanområdets vestlige naboskel såfremt der etableres støttemur op til naboskel med en højde på maksimalt 1,0 m.

Ovenstående anbefales, da det medfører en præcisering af bebyggelsens placering og omfang samt opholdsareal og terrænforhold.

Efter behandling i By- og Planudvalget d. 25/8:

Slots- og Kulturstyrelsen har uddybet deres høringssvar, og deres bekymring går primært på den planlagte bebyggelses facadehøjde, som styrelsen anbefaler ikke bør overstige facadehøjden på den nyere bebyggelse på hjørnet af Kongensgade og langs Oldenborggade.

Der indstilles at der laves en ny bestemmelse, § 7.X, der regulerer bygningens facadehøjde til maksimalt at kunne opføres i kote 23,5 DVR90. Trappetårne og elevatortårne er undtaget.

En regulering af facadehøjden til kote 23,5 DVR, vurderes at give et godt samspil med byggeriet syd for Oldenborggade.

Topkoten i lokalplanens § 7.4 indstilles ændret fra kote 27,5 DVR til kote 26,5 DVR.

Se ovenstående afsnit for de konkrete ændringer af bestemmelser.

Bilag 6 viser et eksempel på højder i forhold til byggeri syd for Oldenborggade og nord for Fynsgade.

Sammenfattende redegørelse

Lokalplanforslaget har været ledsaget af en miljørapport, der behandler lokalplanens miljøpåvirkning af omgivelserne og omgivelsernes påvirkning af lokalplanområdet. I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen skal der foreligge en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn 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, samt hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse er vedlagt indstillingen som bilag 4.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at der på baggrund af præciseringsbehov og bemærkninger og indsigelser modtaget i høringsperioden bør foretages ovennævnte ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen.

Alle indkomne bemærkninger er samlet i en hvidbog og enkeltvist behandlet i et notat, som er vedlagt indstillingen (bilag 2-3).

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at der med lokalplanen gives mulighed for udvikling af et bæredygtigt byggeri med attraktive forhold for bebyggelsen og kommende beboere, samtidig med at der sikres sammenhæng til den omkringliggende by.

Indstillinger

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

1. at Kommuneplantillæg nr. 21 vedtages endeligt,
2. at Lokalplan 376 vedtages endeligt med de angivne ændringer, samt
3. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentlig bekendtgørelse af plandokumenterne.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Anbefales.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-10-2021

1-3 anbefalet af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, og Dansk Folkeparti. Enhedslisten stemte imod.

Beslutning i Byrådet den 11-10-2021

1-3 godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti og Nye borgerlige. Enhedslisten stemte imod.

Bilag

Bilag 1 _Forslag til Lokalplan 376 - Kanalbyen nord for Oldenborggade_.pdf

Bilag 2 _Behandling af høringssvar (Genbehandling).pdf

Bilag 3 _Høringssvar.pdf

Bilag 4 _Sammenfattende redegørelse.pdf

Bilag 5 - Kommuneplantillæg nr 21 _endelig vedtagelse

Bilag 6 _Eksempel på højder.pdf

Punkt 4: Endelig vedtagelse af lokalplan 379 Boliger, Fuglsang Vest, etape 2 og tillæg nr. 20 til kommuneplan 2017 - 2029

20/7461

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

På byrådets møde d. 28/6 2021 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 379 – Boliger Fuglsang Vest Etape 2 og tillæg nr. 20 til kommuneplan 2017-2029 i offentlig høring i 8 uger. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik & Klima modtaget en enkelt bemærkning fra Miljøstyrelsen, som handler om en nærmere beskrivelse af Bilag 4 arter. Derudover har forvaltningen forslag til tilføjelser ift. fortovsmaterialer og skiltebestemmelser.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål at give mulighed for opførelse af åben-lav, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse i maksimalt 2 etager. Formålet er ligeledes at sikre, at der tages hensyn til områdets landskabelige værdier, og at området udvikles i sammenspil med naboområdet ved lokalplan 343. Derfor er der bl.a. medtaget bestemmelser om beplantning, bebyggelseshøjder og grønne kiler.

Offentlig høring

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger fra d. 1/7 til d. 26/8 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget en enkelt bemærkning fra Miljøstyrelsen. Bemærkningen er alene rettet mod kommuneplantillæg nr. 20, og omhandler ønske om en nærmere vurdering af hvorledes og i hvilket omfang levestederne for potentielle bilag 4 arter påvirkes af tillægget.

Derudover har Vækst, Teknik og Klima forslag til tilføjelser af bestemmelser for hhv. fortovsmaterialer og skiltning i lokalplanområdet.

Økonomiske konsekvenser

Ønskes planen realiseret som en kommunal udstykning, skal der ske opkøb af jord og etablering af vejadgang i form af rundkørsel. I planforslaget er der lagt op til, at der vælges løsninger og materialer, der ligner første etape af boligområdet (lokalplan 343 – Boliger, Fuglsang Vest).

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at bemærkningen modtaget fra Miljøstyrelsen ikke giver anledning til ændringer, dels fordi kommuneplantillægget ikke i sig selv udlægger nye arealer, men i det væsentligste blot ændrer anvendelse fra erhvervsformål til boligformål, dels fordi vurdering af hvorledes og i hvilket omfang levestederne for potentielle bilag 4 arter påvirkes, er beskrevet i lokalplanen.

Vækst, Teknik og Klima vurderer ligeledes, at det vil være hensigtsmæssigt at indarbejde bestemmelser for fortovsmaterialer, med henblik på at sikre en sammenhæng internt i området og sammenhæng med første etape af Fuglsang Vest, samt skiltning i lokalplanområdet. Derfor foreslås nedenstående:

§5.4

Stamvejen anlægges med en kørebanebredde på 6 m og skal anlægges med fortov i den ene side adskilt fra kørebanen med en min. 2 m bred græsrabat.

TILFØJES: Fortov skal udføres som in situ støbt (pladsstøbt) beton i en bredde af 2 m.

TILFØJES: §8.15

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.

TILFØJES: §8.16

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

TILFØJES: §8.17

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lysskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m. Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

TILFØJES: §8.18

Der må ikke opsættes pyloner, løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet. Dog må opsættes mindre skilte med henvisninger til boligafsnit og områdets øvrige funktioner.

Indstillinger

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

1. Lokalplan 379 – Boliger, Fuglsang Vest, etape 2 og kommuneplantillæg nr. 20 vedtages endeligt med de anførte ændringer,
2. Vækst, Teknik og Klima bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Anbefales.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-10-2021

1. Anbefalet.
2. Anbefalet.

Beslutning i Byrådet den 11-10-2021

Godkendt.

Bilag

Bemærkninger fra Miljøstyrelsen til kommuneplantillæg nr. 20 - Fredericia kommune (MST Id nr.: 3423721)

Kommuneplantillæg nr 20_endelig vedtagelse.pdf

Lokalplan 379_endelig vedtagelse.pdf

Punkt 5: Vedtagelse af forslag til delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By

21/6229

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Byplanvedtægt 2 for Skærbæk By er fra 1950 og omfatter en del af den ældre del af Skærbæk by. En mindre del omkring Skærbæk Havnegade er i byplanvedtægten fastlagt til et industriområde med mulighed for udvidelse af det nu lukkede skibsværft.

For området ved Skærbæk Havnegade 41 ønskes anvendelse ændret til 2 boliger. Der ønskes en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2, således anvendelsen kan være boliger i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har på baggrund af en henvendelse fra en rådgiver og en privat udvikler udarbejdet forslag til delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By.

Byplanvedtægtens indhold

Byplanvedtægten har fastlagt anvendelsen for området ved Skærbæk Havnegade 41 til industriområde. Området kan anvendes til udvidelse af bådebyggeri og bebyggelse mv. i forbindelse med købmandsvirksomhed.

Området ved Skærbæk Havnegade 41 er i dag omkranset af boligområde og kan ikke anvendes til erhvervsformål som beskrevet i byplanvedtægten. Skibsværftet er i dag nedlagt og området, hvor skibsværftet var lokaliseret, anvendes i dag til boligformål.

Udviklingen i området i forhold til de fysiske forhold bevirker, at plangrundlaget problematisk at administrere efter.

Forhold til Kommuneplan 2017 – 2029

Området, hvor byplanvedtægten ønskes ophævet, ligger i rammeområde S.BE.1 - Boliger og Erhverv, Skærbæk By. Området må anvendes til blandede byfunktioner, boliger, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder, herunder mindre fremstillings- og servicevirksomhed i tilknytning til en butik. Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1-2 jf. kommuneplanens generelle rammer. Området er en del af bymidteområdet i Skærbæk.

Der er en maksimal bebyggelsesprocent på 50, og boliger må maksimalt være 2 etager med en højde for byggeri på op til 8,5 m.

Byplanvedtægtens anvendelse for området til industriområde med mulighed for udvidelse af skibsværft er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Et skibsværft er i miljøklasse 4-7.

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 byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Miljøvurdering

Det er ved en miljøscreening af en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By vurderet, at planens påvirkning af miljøet ikke har en karakter og et omfang der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været sendt i høring hos berørte myndigheder og offentliggøres sammen med planforslaget.

Planforslaget er vedlagt sagen som bilag 1.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at Byplanvedtægt 2 for det pågældende område ved Skærbæk Havnegade 41 ikke egner sig til at administrere efter, idet byplanvedtægtens foreskrevne anvendelse til industriområde ikke er foreneligt med omgivelserne.

Det er ikke muligt at dispensere fra byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser. Vækst, Teknik og Klima vurderer derfor, at det vil være hensigtsmæssigt at ophæve en del af Byplanvedtægt 2, således der gives mulighed for boliger.

Det er forvaltningens vurdering, at en ændring af anvendelsen til to boliger i området ikke er lokalplanpligtigt, hvorfor der ikke skal udarbejdes en lokalplan.

Teknik & Miljø vurderer, at der med en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By skabes det nødvendige plangrundlag, som sikrer områdets fremtidige anvendelse til blandede byfunktioner, boliger, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder, herunder mindre fremstillings- og servicevirksomhed i tilknytning til en butik.

Indstillinger

Direktøren for vækst, teknik & klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. Forslag til en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger,
2. Vækst, Teknik & Klima bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelsen af forslaget til en delvis ophævelse af byplanvedtægt 2 for et område af Skærbæk By.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Anbefales.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-10-2021

1. Anbefalet.
2. Anbefalet.

Beslutning i Byrådet den 11-10-2021

Godkendt.

Bilag

Forslag delvis ophævelse af BPV 2

Punkt 6: Vedtagelse af forslag til lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø

20/5818

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Vækst, Teknik og Klima har udarbejdet et forslag til Lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø, med det formål, at muliggøre opførelse af tæt-lav eller alternativt åben-lav boligbebyggelse i max. 1 etage. Ud over at give mulighed for boligbebyggelse, skal lokalplanen sikre, at der fastlægges den overordnede placering og omfang af den kommende bebyggelse, samt sikre nødvendig vejadgang, parkeringsareal og fælles opholdsarealer. Udnyttes lokalplanen til tæt-lav boligbebyggelse, skal der bygges inden for fastlagte byggefeltet.

Sagsbeskrivelse:

Vækst, Teknik og Klima har på baggrund af en henvendelse fra en privat udvikler udarbejdet forslag til Lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø. By- og planudvalget igangsatte lokalplanarbejdet den 28. april 2021.

Lokalplanområdet er beliggende i Erritsø bycentrum og afgrænses af Erritsø Bygade mod nord, Krogsagervej mod øst, parcelhuse i ét til halvanden plan mod syd og rækkehuse i ét plan mod vest. Ejendommen er således omgivet af boliger af varierede typer, størrelser og højder. Lokalplanområdet omfatter alene ejendommen Krogsagervej 2.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen vil have til formål at muliggøre, at området udvikles til nye attraktive boliger i Erritsø. Lokalplanen fastlægger den overordnede placering og omfang af den kommende bebyggelse, samt vejadgang, parkering og grønne opholdsarealer. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 8 boliger i form af rækkehuse (tæt-lav boligbebyggelse) i én etage eller 4 boliger i form af parcelhuse, også i én etage.

Hvis lokalplanen udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse disponeres området således, at bebyggelsen placeres inden for byggefeltet langs områdets vestlige og nordlige afgrænsning. Områdets sydøstlige del udlægges til fælles parkeringsareal. Det centrale område mellem byggefeltet og parkeringsarealet skal anvendes til fælles opholdsarealer. Ved de enkelte boligheder skal der etableres private haver. Mindre bygninger til udhusformål, f.eks. cykelskure, opbevaringsskure og lign., kan etableres udenfor byggefeltet og f.eks. placeres så bygningerne er med til at skærme opholdsarealerne fra parkeringsarealerne.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Krogsagervej, hvor grunden også har en eksisterende indkørsel. Den eksisterende bolig inden for området er registreret med en bevaringsværdi på 4.

Forhold til Kommuneplan 2017 – 2029

Lokalplanforslaget ligger i rammeområde E.C.1B - Bydelscenter, Erritsø Butikstorv og Erritsø Bygade, og er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune.

Støjredegørelse

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget blevet foretaget en støjredegørelse som viser, at mindre dele af området kan være påvirket af støj over gældende grænseværdier fra trafikken på Erritsø Bygade. For at imødegå denne udfordring indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om, at der skal etableres støjvægge, der hvor beregninger sandsynliggør, at opholdsarealer eller adgangsgivende stier påvirkes af støj fra vejen. Støjvæggene skal desuden beplantes og må maksimalt være 1,8 m høje, så de syner af mindst muligt i området.

Miljøvurdering

Det er ved en miljøscreening af planen vurderet, at planens påvirkning af miljøet ikke har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været sendt i høring hos berørte myndigheder og offentliggøres sammen med planforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at der med lokalplan 369 skabes det nødvendige plangrundlag, som sikrer områdets fremtidige anvendelse som boligområde. Hvor lokalplanen sikrer, at boligerne får tilstrækkelige udearealer til fælles

ophold, tilstrækkeligt antal parkeringspladser mv., samt at regnvandshåndtering sikres på grunden.

I lokalplanen udlægges byggefelt, som tæt-lav boligbebyggelse bygges indenfor. Vækst, Teknik og Klima vurderer at byggefeltene er med til at sikres passende hensyn til de omkringliggende naboer.

Der er sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen søgt nedrivningstilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning. Nedrivningsansøgningen har været behandlet, og er godkendt.

Vækst, Teknik og Klima vurderer ligeledes, at lokalplan 369 ikke ændrer væsentligt i anvendelsen af området i forhold til gældende planlægning, hvorfor en frist på 4 uger til offentlig høring er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Indstillinger

Direktøren for vækst, teknik og klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. Forslag til Lokalplan 369 – Boliger Krogsagervej, Erritsø vedtages som forslag,
2. lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger, og
3. Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Anbefales.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-10-2021

1-3 Anbefalet.

Beslutning i Byrådet den 11-10-2021

Godkendt.

Bilag

Lokalplanforslag 369 - Boliger Krogsagervej, Erritsø.pdf

Punkt 7: Boligkontoret Fredericia, afd. 311, Hasselhøj - Holmbjerggårdsvej 1-145 og 2-106

12/12415

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Boligkontoret Fredericia søger i forbindelse med skema C om Byrådets godkendelse af forøgede lån til renovering af afd. 311, Hasselhøj, samt kommunal garantistillelse.

Sagsbeskrivelse:

Byrådet godkendte den 27. januar 2014 skema B for Boligkontoret Fredericia afd. 311, Hasselhøj samt stillede kommunal garanti for det støttede lån, jf. almenboligloven § 91, stk. 6, med en anskaffelsessum på 78.286.387 kr.

Boligselskabet har nu bedt kommunen om at godkende en ny anskaffelsessum, idet der er overskridelser på det støttede arbejde. Overskridelsen skyldes primært øgede håndværkerudgifter.

På den baggrund søger boligselskabet om godkendelse af skema C med en samlet anskaffelsessum for det støttede lån på 79.561.158 kr. Dette er en stigning fra skema B på 1.274.771 kr.

Kommunen skal stille 100 % garanti for de støttede lån – og Landsbyggefonden giver derefter kommunen 50 % re-garanti.

Garantien for det støttede lån omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboligloven § 127, stk. 1.

Økonomiske konsekvenser

Der ansøges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for det støttede lån på 79.561.158 kr. Dermed en forhøjelse på 1.274.771 kr.

Garantistillelsen påvirker ikke kommunens låneramme, jf. § 3, stk. 2, 1. pkt. i bekendtgørelsen om kommunens låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Vurdering

Det vurderes, at ansøgningen omfatter godkendelse af skema C, samt kommunal garantistillelse for det støttede lån efter reglerne i almenboligloven § 91, stk. 6. Det følger endvidere af almenboligloven § 91, stk. 7, at det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 6, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen. Landsbyggefondens forpligtelse efter 1. pkt. er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfonden.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at kommunen har accepteret at yde den kommunale garanti, der bliver krævet fra realkreditinstitutterne.

Det er kommunens vurdering, at forøgelsen af det støttede arbejde er forsvarlig.

Indstillinger

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at godkende:

1. Skema C, og dermed en forhøjelse på 1.274.771 kr., af det tidligere ansøgte støttede lån på 78.286.387 kr., så det samlede støttede lån bliver i alt 79.561.158 kr.
2. Lånoptagelsen af det støttede lån på 79.561.158 kr., og at der stilles kommunal garanti.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-10-2021

1. Anbefalet
2. Anbefalet

Beslutning i Byrådet den 11-10-2021

Godkendt.

Fraværende:

Finn Muus

Punkt 8: Boligkontoret Fredericia, afd. 503, Korskærparken, Skema C

11/15380

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Boligkontoret Fredericia søger om Byrådets godkendelse af forøgede lån til renovering af afd. 503, Korskærparken, samt kommunal garantistillelse.

Sagsbeskrivelse:

Byrådet godkendte den 9. januar 2012 skema A for Boligkontoret Fredericia afd. 503, Korskærparken samt stillede kommunal garanti for det støttede lån, jf. almenboligloven § 91, stk. 6, med en anskaffelsessum på 88.247.109 kr.

Boligselskabet har nu bedt kommunen om at godkende en ny anskaffelsessum, idet der er overskridelser på det støttede arbejde. Overskridelsen skyldes primært øgede håndværkerudgifter.

På den baggrund søger boligselskabet om godkendelse af skema C med en samlet anskaffelsessum for det støttede lån på 89.525.059 kr. Dette er en stigning fra skema A og B på 1.277.950 kr.

Kommunen skal stille 100 % garanti for de støttede lån – og Landsbyggefonden giver derefter kommunen 50 % regaranti.

Landsbyggefonden har godkendt stigningen af det støttede lån under forudsætning af kommunens godkendelse.

Garantien for det støttede lån omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboligloven § 127, stk. 1.

Økonomiske konsekvenser

Der ansøges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for det støttede lån på 89.525.059 kr. Dermed en forhøjelse på 1.277.950 kr.

Garantistillelsen påvirker ikke kommunens låneramme, jf. § 3, stk. 2, 1. pkt. i bekendtgørelsen om kommunens låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Vurdering

Det vurderes, at ansøgningen omfatter godkendelse af skema C, samt kommunal garantistillelse for det støttede lån efter reglerne i almenboligloven § 91, stk. 6. Det følger endvidere af almenboligloven § 91, stk. 7, at det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 6, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen. Landsbyggefondens forpligtelse efter 1. pkt. er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfonden.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at kommunen har accepteret at yde den kommunale garanti, der bliver krævet fra realkreditinstitutterne.

Det er kommunens vurdering, at forøgelsen af det støttede arbejde er forsvarlig.

Indstillinger

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at godkende:

1. Skema C og dermed en forhøjelse på 1.277.950 kr., af det tidligere ansøgte støttede lån på 88.247.109 kr., så det samlede støttede lån bliver i alt 89.525.059 kr.

2. Lånoptagelsen af det støttede lån på 89.525.059 kr., og at der stilles kommunal garanti.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-10-2021

1. Anbefalet.
2. Anbefaler.

Beslutning i Byrådet den 11-10-2021

Godkendt.

Fraværende:

Finn Muus

Punkt 9: Lukket: Danmark C Prins Georgs kvarter

19/10119

Punkt 10: Lukket: DanmarkC Dronningens Kvarter

21/9038

Punkt 11: Underskriftsside

21/408

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Byrådet skal godkende beslutningsprotokollen.

Sagsbeskrivelse:

Byrådet skal godkende beslutningsprotokollen.

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

Indstillinger