

REFERAT Økonomiudvalget d. 06-09-2021

Mødedato Mandag d. 06. september 2021 kl. 16:30

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Steen Wrist, Susanne Eilersen (Fravær), Ole Steen Hansen, Christian Jørgensen, Cecilie Roed Schultz, Søren Larsen, Christian Bro, Pernelle Jensen, Lars Ejby (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Vedtagelse af lokalplanforslag 374 Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj samt forslag ti	4
Orientering.....	6
Underskriftsside.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

Økonomiudvalget

Sagsresumé

Sagsbeskrivelse:

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-09-2021

Godkendt.

Fraværende:

Susanne Eilersen

Lars Ejby

Punkt 2: Vedtagelse af lokalplanforslag 374 Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj samt forslag til kommuneplantillæg nr. 23

18/9719

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Der er udarbejdet et forslag til en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at muliggøre opførelsen af 7 attraktive, tæt-lave boliger vest for Snoghøj, med udsigt til Lillebælt.

Området ligger i landzone inden for kystnærhedszonen, grænsende op til store landskabelige og naturmæssige værdier i kystforlandet mod Lillebælt. En mindre del af området er desuden omfattet af strandbeskyttelsen, hvor der ikke må etableres nye anlæg og bebyggelse. Herudover er der en statslig interesse i, at kysterne friholdes for unødvendig ny bebyggelse.

Der er foretaget en miljøscreening, som påviser, at der ikke er behov for udarbejdelsen af en miljøvurdering.

Sagsbeskrivelse:

By- og planudvalget igangsatte den 6. november 2019 udarbejdelsen af et nyt plangrundlag, for at understøtte ny tæt-lav boligbebyggelse på adressen Gl. Færgevej 43, 7000 Fredericia.

Gl. Færgevej 43 er i dag bebygget med i alt 966 m². Bebyggelsen er opført i 1932 -1943 og udgør den tidligere avlsgård tilknyttet Højskolen. Bebyggelsen er trelænget med flere sammenbyggede tilbygninger. Den ene længe udgør beboelse, og resten udgør de tidligere driftsbygninger. Disse anvendes i dag til autoreparation og bilhandel. Dele af bebyggelsen (bygningerne 1, 2 og 3) er registreret som bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 4. Der er ansøgt om nedrivningstilladelse sideløbende med udarbejdelsen af lokalplan.

Lokalplanen opdeler området i to delområder. Afgrænsningen mellem delområderne følger byggelinjen i landskabsanalysen samt standbeskyttelseslinjen. I delområde 1 er der udlagt et byggefelt, hvor det er muligt at bygge op til syv tæt-lav boliger. Boligerne vil blive placeret inden for fodafttrykket af den eksisterende bebyggelse. Delområde 2, som for størstedelen er omfattet af strandbeskyttelsen, skal friholdes for byggeri og anlæg.

Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer tilstrækkelig parkering og opholdsareal i området, samt understøtter at bebyggelsen opføres i en høj arkitektonisk kvalitet.

For at muliggøre projektet giver lokalplanen mulighed for en forholdsvis stor terrænregulering på op til 1,5 meter. Dette skyldes store terrænforskel ved den eksisterende bebyggelse, som lader til at være lavet i forbindelse med etableringen af avlsgården. Jordbalancen forventes dog at være forholdsvis neutral, med et muligt behov for, at der tilføjes en mindre mængde jord til området.

Der er foretaget en støjdegørelse i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Støjdegørelsen påviser at der kan forekomme en mindre overskridelse af vejledende støjgrænser på udendørs opholdsarealer i nattetimerne, dels fra trafik på Gl. Færgevej, og dels i forbindelse med events (fester, konferencer o.l.) på Hotel Trinitys sydvendte udearealer. Lokalplanen indeholder bestemmelser om afværgende foranstaltninger i forhold til potentielle støjgener på områdets udearealer.

Projektforslaget, som ligger til grund for planarbejdet, har en forholdsvis høj arkitektonisk kvalitet med et stærkt udtryk. For at fastholde dette, indeholder lokalplanen bestemmelser om materialer, tagform, facadefremspring mellem de enkelte boliger m.v., som skal sikre at det endelige byggeri ikke afviger markant arkitektonisk fra projektforslaget.

Endeligt indeholder lokalplanen bestemmelser om, at taget på den sydligst placerede garage ikke kan anvendes til tagterasse, for at undgå indbliksgener for naboerne syd for området.

Kommuneplantillægget omfatter lokalplanens delområde 1, og indlemmer dette areal i den tilstødende boligramme E.B.8 samt udlægger området til fremtidig byzone.

Der har været indkaldt til ideer og forslag for kommuneplantillægget, og kommunen har i den forbindelse modtaget to bemærkninger, én fra miljøstyrelsen og én samlet fra naboerne til området. En hvidbog med bemærkningerne samt et

notat med kommunens vurdering af disse er vedlagt som bilag.

På tilstødende matrikler er der tinglyst en servitut, som sikre ejeren af matr.nr. 2bs Erritsø by, Erritsø (lokalplanområdet) gående færdselsret til kysten. Siden tinglysningen er dele af arealet, hvor færdselsretten er udlagt udstykket til og bebygget med private boliger. Samtidig er afgrænsningen for matr.nr. 2bs blevet ændret, således at den udlagte færdselsret ikke længere går helt til matrikelskellet.

Samlet set, vurderes færdselsretten derfor ikke længere anvendelig.

For at undgå konflikter om færdselsretten mellem naboerne og kommende beboere inden for lokalplanområdet, har Fredericia Kommune derfor bedt bygherre om, at søge servitutten aflyst.

Det er en statslig interesse at friholde kysterne og de tilstødende landskaber for unødige bebyggelse. I forbindelse med igangsættelse af lokalplanen var Plan & Arkitektur i dialog med Miljøstyrelsen i forhold til, om de ville acceptere en ny bebyggelse på det pågældende sted. Det kunne de ikke tage stilling til, før de fik et lokalplanforslag i høring. De indikerede dog, at en ny bebyggelse ville skulle holde sig inden for fodaftryk og højde af den eksisterende bebyggelse. Derfor er dette indarbejdet i lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Vækst, Teknik & Klima vurderer, at der med forslag til lokalplan 374, samt kommuneplantillæg 23 er tilvejebragt et plangrundlag, som balancerer mulighederne for at etablere syv nye attraktive boliger med hensynet til omkringliggende naturinteresser, naboerne mod syd og risikoen for støjgener.

Lokalplanen giver mulighed for det ansøgte boligbyggeri, dog med krav om at bebyggelsen holder sig inden for fodaftryk og højde af den eksisterende bebyggelse, samt justeres i forhold til indbliksgener til naboerne, samt risikoen for støjpåvirkning inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen understøtter endvidere, at det høje arkitektoniske ambitionsniveau for byggeriet fastholdes i den videre proces.

Indstillinger

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

1. Forslag til lokalplan 374 og kommuneplantillæg 23 udsendes i offentlig høring i otte uger
2. Vækst, Teknik & Klima bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021

Anbefales.

Fraværende:

John Nyborg

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-09-2021

1. Anbefalet.

2. Anbefalet.

Fraværende:

Susanne Eilersen

Lars Ejby

Bilag

Kommuneplantillæg nr 23_Forslag.pdf

Forslag til lokalplan 374 for boliger på gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj.pdf

Punkt 3: Orientering

21/3288

Sagen afgøres i:

Økonomiudvalget

Sagsresumé

Sagsbeskrivelse:

Orienteringspunkter:

- Puljeansøgning vedr. dækningsafgift

Indstillinger

Byrådssekretariatet indstiller, at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-09-2021

Taget til efterretning.

Enhedslisten kunne ikke tage orienteringen til efterretning, idet partiet ikke kan bakke op om forvaltningens beslutning om at fremsende en puljeansøgning.

Fraværende:

Susanne Eilersen

Lars Ejby

Punkt 4: Underskriftsside

21/407

Sagen afgøres i:

Økonomiudvalget

Sagsresumé

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

Sagsbeskrivelse:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-09-2021

Fraværende:

Susanne Eilersen

Lars Ejby