

REFERAT By- og Planudvalget d. 06-02-2019

Mødedato Onsdag d. 06. februar 2019 kl. 17:00

Mødested Meldahls Rådhus – Byens Tingstue

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Høring af indledende udkast til Planstrategi 2019.....	4
Orientering: Arkitektur og skilte i bymidten.....	7
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 32 til opførelse af bolig.....	8
Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt 5 til udstykning.....	10
Ansøgning om landzonetilladelse.....	12
Forslag til lokalplan 358 Boliger ved Korskildevej, Erritsø.....	14
Endelig vedtagelse af lokalplan 349 og kpl-tillæg nr. 5 for lokalcenter ved Adelvej i Taulov.....	16
Endelig vedtagelse af Lokalplan 364 - Blandet bolig og erhverv i Kanalbyen, Oldenborggadekvarte	18
Cykelstikatalog 2019.....	21
Bygningsfornyelse i Øgadekvarteret 2019, 1.....	22
Byfornyelsesstøtte til Gothersgade 35.....	24
Lukket: Byfornyelsesstøtte til Oldenborggade 6/Vendersgade 54.....	26
Orientering om miljøgodkendelse til oplag af kemikalier til DLG.....	27
Lukket: Orientering.....	28

Punkt 4: Godkendelse af dagsorden

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Godkendt.

Punkt 5: Høring af indledende udkast til Planstrategi 2019

18/3009

Sagsresumé

Ifølge planloven skal byrådet vedtage og offentliggøre en planstrategi hvert 4. år og indenfor den første halvdel af den kommunale valgperiode, dvs. inden udgangen af 2019.

Som optakt til udarbejdelse af den lokale Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune har By- & Planudvalget haft en indledende drøftelse af overvejelser og ønsker til indholdet i den kommende planstrategi på et temamøde den 7. november 2018. På temamødet den 19. december 2018 havde udvalget en mere detaljeret drøftelse af planstrategiens indhold.

Efter aftale med By- & Planudvalget sendes et indledende udkast til Planstrategi 2019 i høring i By- & Planudvalget med henblik på efterfølgende tilretning af strategien på baggrund af udvalgets bemærkninger.

Forud for den politiske godkendelse af Planstrategi 2019 i marts-april 2019, skal udkast til Planstrategi 2019 ligeledes drøftes på et fælles udvalgsmøde for byrådet evt. den 4. marts 2019.

Sagsbeskrivelse:

Planstrategien er byrådets strategi for kommunens langsigtede udvikling og som sådan en strategi for kommuneplanlægningen. Planstrategien er samtidig et juridisk dokument, som indeholder en revisionsbeslutning om, i hvilket omfang og ikke mindst hvilke emner, der skal revideres i den kommende Kommuneplan 2021. Den resterende del af Kommuneplan 2017 forventes dermed genvedtaget.

Som optakt til udarbejdelse af den lokale Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune er der afholdt to temamøder med By- & Planudvalget.

På det første temamøde den 7. november 2018 blev der givet en introduktion til, hvad en planstrategi er, hvad den kan indeholde, og hvordan den hænger sammen med kommuneplan og lokalplaner.

Derudover blev udvalget præsenteret for de nye statslige krav til kommuneplanlægningen (via de seneste planlovsændringer) samt et udpluk af de lovmæssige bindinger, som kommunens nuværende og fremtidige arealanvendelse er underlagt.

Som oplæg til den politiske drøftelse blev de allerede kendte politiske fokusområder og prioriteringer sammenholdt med nogle af de udfordringer, disse politiske ønsker rummer ud fra et planlægningsmæssigt perspektiv.

På det efterfølgende temamøde den 19. december 2018 fik By- og Planudvalget lejlighed til at drøfte Teknik & Miljø's bud på revisionsemner og et mere konkret indhold til strategien. Oplægget tog blandt andet udgangspunkt i de politiske tilkendegivelser fra det første temamøde samt administrationens vurdering af behov for øvrige revisionsemner.

Med afsæt i de politiske tilbagemeldinger er der udarbejdet et indledende udkast til Planstrategi 2019, som hermed sendes i høring i By- & Planudvalget. Giver høringen anledning til bemærkninger, vil disse blive indarbejdet i Planstrategi 2019.

Det samlede byråd får ligeledes mulighed for at drøfte udkast til Planstrategi 2019 inden den politiske godkendelse af strategien i marts-april 2019, idet planstrategien skal drøftes på et fælles udvalgsmøde evt. den 4. marts 2019. Efter byrådets godkendelse af Planstrategi 2019, skal strategien i offentlig høring, med efterfølgende endelig vedtagelse i byrådet.

Sammenhæng til Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet

Trekantområdets syv kommuner har hver en fælles og en lokal del af både planstrategi og kommuneplan.

Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet udgør formelt også den fælles planstrategi. I Fredericia Kommune er udkastet til den fælles strategi blevet drøftet på det fælles udvalgsmøde den 22. oktober 2018 og i Økonomiudvalget den 26. november 2018.

Forud for bestyrelsen i Trekantområdets godkendelse af det endelige forslag til fælles Strategi for vækst og attraktivitet, skal der tilføjes en revisionsbeslutning, hvori det fremgår, hvordan den kommende fælles Kommuneplan 2021 skal revideres. Det vil blandt andet afhænge af de syv kommunernes tilbagemeldinger på baggrund af de lokale drøftelser om planstrategiens indhold.

Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet skal derfor godkendes sammen med den lokale planstrategi i hvert af de syv byråd.

Tids- og procesplan

I august 2018 godkendte Trekantområdets bestyrelse en tids- og procesplan for færdiggørelse af Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet og de lokale planstrategier.

Det betyder, at de syv byråd får den fælles Strategi for vækst og attraktivitet og de respektive lokale planstrategier til politisk godkendelse i perioden februar-maj 2019. Herefter sendes de to strategier i offentlig høring i perioden maj-juli 2019. I september 2019 forventes strategierne endelig godkendt i de syv byråd.

En mere detaljeret tidsplan ses nedenfor. Markeringerne med hvid baggrund vedrører udelukkende tidsplanen for Fredericia Kommune:

30. oktober 2018	Administrativ workshop om indhold til (lokal) Planstrategi 2019
7. november 2018	1. Temamøde i By- & Planudvalget om indhold til (lokal) Planstrategi 2019
Primo december 2018	Kommunerne afleverer bemærkninger til forslag til Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet
19. december 2018	2. Temamøde i By- & Planudvalget om indhold til (lokal) Planstrategi 2019
Primo januar 2019	De politiske følgegrupper behandler de indkomne bemærkninger til forslag til Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet og indstiller endeligt forslag til bestyrelsen
19. januar 2019	Styregruppe behandler fælles revisionsemner til kommende fælles Kommuneplan 2021
Primo februar 2019	Bestyrelsen godkender det endelige strategiforslag til Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet inkl. fælles revisionsemner til kommende fælles Kommuneplan 2021
6. februar 2019	Høring af indledende udkast til (lokal) Planstrategi 2019 i By- & Planudvalget
Evt. 4. marts 2019	Drøftelse af udkast til (lokal) Planstrategi 2019 på fælles udvalgs- og byrådsudvalgsmøde for byrådet
Februar – maj 2019	Udvalgs- og byrådsbehandling af Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet i de enkelte kommuner
27. marts, 8. april og 29. april 2019	By- og Planudvalgets, Økonomiudvalgets og Fredericia Byråds godkendelse af Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet samt Fredericia Kommunes lokale Planstrategi 2019 (forslag)
Maj - juli 2019	Offentlig høring
September 2019	Endelig godkendelse af Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet i de 7 byråd.
September 2019	By- og Planudvalgets, Økonomiudvalgets og Fredericia Byråds godkendelse af Trekantområdets fælles Strategi for vækst og attraktivitet samt Fredericia Kommunes lokale Planstrategi 2019 (endelig).
Oktober 2019	Bekendtgørelse

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ingen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at By- & Planudvalget drøfter indledende udkast til Planstrategi 2019 med henblik på efterfølgende færdiggørelse af strategien.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Drøftet.

Punkt 6: Orientering: Arkitektur og skilte i bymidten

14/5598

Sagsresumé

Fredericia bymidte har gennem de seneste år været igennem en forvandling, bl.a. pga. de mange penge, som er investeret i forskønnelse af facader via Bevaringsfonden. Samtidig oplever Teknik & Miljø en del ansøgninger om nyt byggeri i moderne stil. Der er også en del ansøgninger og dialog omkring skiltning, især i butiksgaderne. Hvordan forener vi moderne behov med den gode arkitektur og æstetik, herunder i forhold til de bevaringsværdige bygninger? Der lægges op til drøftelse i udvalget.

Sagsbeskrivelse:

Der er gennem de seneste år investeret store summer i forskønnelse af Fredericia bymidte, særligt i forhold til de bevaringsværdige bygninger. Bevaringsfonden stopper i juni 2019, og de sidste penge bliver udbetalt i maj 2019. Det udelukker ikke, at der fortsat kan arbejdes med forskønnelse, arkitektur og æstetik i bymidten. Dette kan medvirke til at understøtte den gode oplevelse ved at komme i en attraktiv bymidte, og dermed understøtte byliv, turisme og byens attraktion i forhold til bosætning. Vi kan netop bruge erfaringen fra Bevaringsfonden som springbræt til at komme videre i hele midtbyen.

To tydelige elementer i byen er arkitektur/facader og skiltning. I forhold til arkitektur har der været nogle sager med byggerier opført i moderne arkitektur, hvor der har været delte meninger om æstetikken. I forhold til skiltning er der løbende sager, hvor skilte opsættes, eller der ansøges om skilte, som ikke harmonerer med den facade, de opsættes på, eller med retningslinjerne for skiltning i bymidten. Dette kan føre til "inflation" i skiltningen, så den bliver væsentligt mere markant i bybilledet.

Lokalplanlægningen giver mulighed for at regulere begge emner i et vist omfang. Der kan være ting, som er hensigtsmæssige at skrive i en lokalplan, og ting, som er mere hensigtsmæssige at undlade at regulere, men drøfte i dialogen med borgere og erhvervsliv.

Teknik & Miljø vil gerne give et kort oplæg og drøfte emnerne med By- og Planudvalget

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at emnet drøftes.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Drøftet.

Punkt 7: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 32 til opførelse af bolig

18/6147

Sagsresumé

Ejeren af Dalegade 34 har søgt om dispensation til opførelse af bolig på 2½ etage mod Dalegade og to etager mod gården, idet en tagterrasse regnes som en fuld etage. Udbygningen mod gården bygges i fuld bredde af ejendommen. Husets tag ønskes opført med sorte teglsten.

Ansøgningen har været i nabohearing, og der er modtaget 8 forskellige bemærkninger. Teknik & Miljø finder, at der er grundlag for at meddele dispensation med vilkår.

Sagsbeskrivelse:

Ejeren af Dalegade 34 har søgt om tilladelse til opførelse af en bolig på 2½ etage mod Dalegade og to etager mod gården, idet en tagterrasse regnes som en fuld etage. Udbygningen mod gården bygges i fuld bredde af ejendommen. Husets tag ønskes opført med sorte teglsten

Ejendommen er omfattet af lokalplan 32, som bl.a. fastsætter følgende:

§ 6.3. Facadebebyggelsens tage skal udformes som symmetriske sadeltage med rødt tegl og med en tag hældning på 40-500 og med rygningen parallelt med gaden.

§6.4. Inden for det viste byggefelt II kan der tillades opføre en etages bygning (side- eller baghus, eventuelt som udvidelse af facadebebyggelsens dybde i stueplan).

§6.5. Inden for byggefelt II må det bebyggede areal ikke overstige:

A og B 50%

C 100%

af grundarealet (kortbilag nr. 2).

§6,7. Side- og baghuse forsynes med enten et ensidigt eller tosidigt teglhængt tag.

Ansøger begrundet sin ansøgning med, at han ønsker at opføre en tidssvarende bolig med et moderne udtryk, men tilpasset gaden. Samt at han har nedrevet og fjernet bagbygninger, som i skel mod naboer var længere.

I henhold til § 19 i planloven kan kommunen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, byplanvedtægt mv., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette kan dog først ske, efter at der har været foretaget naboorientering.

Lokalplan 32 omfatter karreen som afgrænses af Dalegade, Købmagergade, Danmarksgade og Prinsensgade. Lokalplanen udlægger området til boliger.

Ansøgningen har derfor været sendt i naboorientering. Der er indkommet bemærkninger fra beboerne på Dalegade 13, 17, 19, 21, 22, 23, 27, 32,36 og Fredericia Fjernvarme. (Se bilag)

Indsigelserne drejer sig om følgende:

- Udformning
- Garage
- Indblik
- Bebyggelsesprocent

Der har efterfølgende været foretaget partshøring af ansøger, som forsøger at imødekomme indsigelser i forhold til indblik ved at ændre størrelse af tagterrassen, så den kun får en dybde af 2,5 m, svarende til en altan. (Vedlagt som bilag)

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Administrationens bemærkninger og svar til de indkomne bemærkninger er vedlagt som bilag.

Teknik & Miljø vurderer på denne baggrund, at der kan være grundlag for at meddele en dispensation som ansøgt på de indstillede vilkår.

Indstillinger

Teknik og Miljø indstiller,

1. at der meddeles dispensation som ansøgt til opførelse af bolig på 2½ etage i mod Dalegade med en tagterrasse i med dybde af 2,5 meter over udbygningen i mod gården.
2. at der meddeles dispensation som ansøgt til udbygning i mod gården bygges i fuld bredde af ejendommen.
3. at der meddeles dispensation som ansøgt til at oplægge sorte teglsten på forhuset
4. at der meddeles dispensation som ansøgt til at baghuset forsynes med fladt tag.
5. at der stilles vilkår om, at tagterrassen afskærmes imod naboer med en frosted glasvæg i en højde på 1,8 meter.
6. at der stilles vilkår om, at ejendommen ikke kan opdeles i flere boliger.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Godkendt som indstillet, på nær punkt 3.

Bilag

Partshøring Høringssvar.pdf

høringsvar fra ejendommen dalegade 27.pdf

høringssvar fra Fredericia Fjernvarme.pdf

Høringssvar ejendommen 32.pdf

Høringssvar Dalegade 23.pdf

Høringssvar beboer Dalegade 36.pdf

Høringssvar beboer Dalegade 23.pdf

flere bemærkninger fra ejendommen Dalegade 27.pdf

2. høringsvar fra Dalegade 32.pdf

_Høringsvar fra Dalegade 22.pdf

samlet høringssvar fra dalegade 17,19,21, 22,23,27,32 og 36

Høringssvar fra dalegade 13

svar på partshøring i forhold til dispensation fra bygningsreglementet

ansøgers bemærkninger til indsigelser.pdf

illustration af bygning med farver.pdf

tegninger medsendt naboorientering.pdf

Indsigelsesnotat til dagsordenspunkt.pdf

Punkt 8: Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt 5 til udstykning

17/7025

Sagsresumé

Ejeren af Hyrdevej 2-20 har søgt om tilladelse til at udmatrikulere sin grund. Der er i dag 47 boliger på grunden. Grunden ønskes udmatrikuleret fra én stor matrikel til 6 matrikler. Ifølge Byplanvedtægt 05 må der på hver parcel kun være én beboelsesbygning med højst 2 lejligheder. Der vil med de eksisterende boliger fremtidigt være mellem 6 og 17 boliger på hver grund mod 47 boliger i dag.

Ansøgningen har været i naboorientering, og der er modtaget forskellige bemærkninger.

Teknik & Miljø finder, at der er grundlag for at meddele dispensation.

Sagsbeskrivelse:

Ejeren af Hyrdevej 2-20 har søgt om tilladelse til at udmatrikulere sin grund, se vedhæftet bilag ”udstykningsplan”. Der er i dag 47 boliger på grunden. De var bygget inden den gældende Byplanvedtægt 05 blev vedtaget.

Grunden ønskes nu udmatrikuleret fra én stor matrikel til foreløbig 6 matrikler.

Hvis udstykningen skal godkendes, skal Fredericia Kommune dispensere fra følgende bestemmelse i Byplanvedtægt 05: §5 nr. 3.b: ”På hver parcel må kun opføres én beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus og garage.

Beboelsesbygningen må højst indeholde 2 lejligheder. ”

Der vil med de eksisterende boliger fremtidigt være mellem 6 og 17 boliger på hver grund mod 47 boliger i dag.

Den ønskede udstykning vil således betyde, at ejendommen vil komme tættere på at overholde byplanvedtægtens bestemmelser.

I henhold til § 19 i planloven kan kommunen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, byplanvedtægt mv., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette kan dog først ske, efter at der har været foretaget naboorientering.

Ansøgningen har derfor været sendt i naboorientering. Der er indkommet indsigelser fra beboerne på Hyrdevej 8A, 18A, 18D, 23 og Lejernes LO (på vegne af Beboerforeningen Hyrdevej 2-20).

Indsigelserne drejer sig om følgende:

- Modstand mod dispensation (se vedhæftet bilag ”indsigelse Hyrdevej 18A”)
- Parkeringsproblemer (se vedhæftet bilag ”indsigelse Hyrdevej 23”)
- Økonomi, renovering, tilgængelighed af udlejer, manglende beboerrepræsentation (se vedhæftet bilag ”indsigelse Hyrdevej 8A”)
- Huslejestigninger, byggeplads (se vedhæftet bilag ”indsigelse Hyrdevej 18D”)
- Boligreguleringsloven, manglende beboerindflydelse, husleje, vedligeholdelse, nedrivning, leje/ejeboliger (se vedhæftet bilag ”indsigelse Lejernes LO”)

Der har efterfølgende været foretaget partshøring af ansøger. Ansøger og ejer mener, at indsigelserne ikke er relevante. De mener, det er uden betydning ift. boligreguleringsloven, da lejemålene er omfattet af loven både før og efter udstykning. De anfører, at de ikke vil frasælge enkelte af rækkerne (se vedhæftet bilag ”høringssvar fra ansøger”).

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at en udstykning som ansøgt nærmer sig byplanvedtægtens bestemmelser, idet der i stedet for 47 boliger på en matrikel fremadrettet vil være mellem 6 og 17 boliger pr. matrikel.

Forhold om parkering håndteres i kommende deklaration. Øvrige henvendelser fra naboer vurderes ikke at være relevante for denne sag om udstykning.

Teknik & Miljø vurderer på denne baggrund, at der kan være grundlag for, at meddele en dispensation som ansøgt.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensation til, at der må være mellem 6 og 17 boliger pr. matrikel, så der kan udstykkes som ansøgt.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Godkendt.

Bilag

høringssvar fra ansøger

indsigelse Hyrdevej 8A

indsigelse Lejernes LO

indsigelse Hyrdevej 23

Indsigelse Hyrdevej 18A

Indsigelse Hyrdevej 18D

udstykningsplan.pdf

Punkt 9: Ansøgning om landzonetilladelse

17/9587

Sagsresumé

By- & Planudvalget besluttede d. 9 september, at sende ansøgning om landzonetilladelse til etablering af urnebegravelsesplads /skovgravplads i høring. I høringen er der modtaget bemærkninger fra 9 ejendomme. Teknik & Miljø finder, at der er grundlag for at meddele landzonetilladelse med vilkår.

Sagsbeskrivelse:

Fredericia Kommune har modtaget ansøgning fra Morten G. Schou og skovejer Sven G. Schou om etablering af urnebegravelsesplads med placering i privatejet skov på Hagenørvej 57, 7000 Fredericia.

Ejendommen er beliggende i landzone hvorfor der kræves landzonetilladelse jf. lov om planlægning §35. Planlovens landzonebestemmelser har til formål at forhindre tilfældig og spredt bebyggelse uden tilknytning til landbrug og skovbrug, og at sikre en klar afgrænsning mellem land og by. Inden der vil kunne meddeles tilladelse til det ansøgte, skal sagen sendes til orientering i 2 uger til naboer og øvrige høringsberettigede jf. Planlovens § 35 stk. 4.

På By- & Planudvalgets møde den 9. september 2018 besluttede udvalget, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af urnebegravelsesplads, hvis der ikke indkommer væsentlige bemærkninger i naboorienteringen, og under forudsætning af, at Byrådet godkender etableringen af urnebegravelsespladsen.

Byrådet vedtog på sit møde den 8. oktober at godkende etablering af urnegravplads
Ansøgningen har på denne baggrund været sendt i naboorientering.

Der er indkommet indsigelser fra 9 ejendomme på Hagenørvej 9 (vedlagt som bilag)
Indsigelserne drejer sig om følgende:

- Drift
- Adgangs- og vej forhold
- Jagt
- Parkering
- Indretning
- Støj
- Affald
- Tinglysning
- Afstand til beboelse
- Værditab på naboejendomme
- Dyreliv
- Høringer

Der har efterfølgende været fortaget partshøring af ansøger, som har ind sendt sine bemærkninger. Bilag vedlagt (Kommentar til de indsendte indsigelser ansøger).

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Vurdering

Administrationens bemærkninger og svar på de indkomne bemærkninger er vedlagt som bilag (NOTAT - Indkomne bemærkninger).

Teknik & Miljø vurderer på denne baggrund, at der kan være grundlag for at meddele en landzonetilladelse med vilkår.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at der meddeles landzonetilladelse til etablering af urnegravplads.
2. at der stilles vilkår om at gravpladsen max må indeholde 600 pladser.
3. at pladserne etableres indenfor det på kort angivne areal.
4. at de gældende betingelser for brug af natursti overholdes.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Godkendt.

Bilag

Høringssvar fra Lene og Henrik Suhr Hagenørvej 37.pdf

Høringssvar fra 6 ejendomme på Hagenørvej.pdf

Bemærkninger fra Martin Gydesen Suhr Hagenørvej 40.pdf

Bemærkninger fra Helle Ohrt Johansen Hagenørvej 59.pdf

Kommentar til de indsendte indsigelser ansøger.pdf

kortbilag Hagenørvej.pdf

NOTAT - Indkomne bemærkninger endelig.docx

Punkt 10: Forslag til lokalplan 358 Boliger ved Korskildevej, Erritsø

17/9336

Sagsresumé

Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til lokalplan 358 Boliger ved Korskildevej, Erritsø, samt kommuneplantillæg 3. Lokalplanen muliggør opførelse af en mindre tæt-lav boligbebyggelse, og kommuneplantillægget reducerer minimumsgrundstørrelsen fra 400 til 330 m² inden for lokalplanens område.

Projektet, som danner udgangspunkt for lokalplanen og kommuneplantillægget, har tidligere været præsenteret for By- og Planudvalget d. 21. 03. 2018 og blev igangsat af udvalget d. 03. 09. 2018. Projektet er blevet vurderet i forhold til By- og Planudvalgets principper for byfortætning.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanområdet omfatter grunden beliggende Korskildevej 10, hvor der i dag er et ældre stuehus og diverse udhuse. Grunden omgives af parcelhusbebyggelse og tæt-lav bebyggelse, og den ligger i umiddelbar nærhed af en etageboligbebyggelse.

Grundens areal er på ca. 3400 m².

Bebyggelsen, bestående af op til 8 boliger i ét plan, placeres i grundens østlige og vestlige side, og omgiver et centralt beliggende fælles opholdsareal. Bebyggelsens placering ift. opholdsarealerne sikrer, at disse er soleksponerede store dele af dagen og dermed attraktive at benytte. Et areal i områdets syd-vestlige del reserveres til vejadgang og fælles parkering, hvorved den øvrige del af grunden friholdes for trafik.

Aflysning af gældende byplanvedtægt

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 35, som udlægger arealet til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan aflyses Byplanvedtægt 35 for det område, som den nye lokalplan omfatter.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.B.14 – Boligområde ved Gl. Landevej og Møllebo Allé, som fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 30 for åben-lav, 40 for tæt-lav og 60 for etageboliger. Minimumsgrundstørrelsen er sat til 700 m² for åben-lav og 400 m² for tæt-lav.

Kommuneplantillæg 3 reducerer minimumsgrundstørrelsen til 330 m² for at muliggøre opførelsen af 8 boliger på grunden. Ændringen vil kun være gældende inden for lokalplanområdet.

Oplægget til kommuneplantillægget har været udsendt i offentlighed med henblik på indkaldelse af ideer og forslag. Teknik & Miljø har modtaget to henvendelser. Afsenderne af disse henvendelser mener ikke, at der er behov for yderligere tæt-lav bebyggelse i Erritsø området, og mener at minimumsgrundstørrelsen på 400 m² bør fastholdes.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der – trods den reducerede minimumsgrundstørrelse – kan opnås en attraktiv bebyggelse, som også tilfører nærområdet værdier. Projektet blev i forbindelse med igangsætningen af lokalplanen vurderet i forhold til By- og Planudvalgets principper for byfortætning, hvor det bl.a. trækker op, at byggeriet kun er i én etage, samt at der er centralt placerede opholdsarealer med god solorientering.

I lokalplanforslaget stilles der krav til placeringen samt til orienteringen og indretningen af de fælles fri- og opholdsarealer for at sikre gode rekreative muligheder, som tillige vil understøtte det sociale liv i bebyggelsen. Ligeledes vurderes, at der med lokalplanforslaget og det tilhørende kommuneplantillæg vil blive skabt et plangrundlag, som kan sikre områdets fremtidige anvendelse som et tæt-lav boligområde, der imødekommer den stigende efterspørgsel på denne boligform/type i Fredericia Kommune.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles overfor Økonomiudvalget og Byrådet,

1. at forslag til lokalplan 358 og kommuneplantillæg 3 udsendes i offentlig høring i 8 uger, og
2. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af planforslaget.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Anbefales.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplan 358, boliger ved Korskildevej, Erritsø..pdf

Punkt 11: Endelig vedtagelse af lokalplan 349 og kpl-tillæg nr. 5 for lokalcenter ved Adelvej i Taulov

17/2730

Sagsresumé

Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 349 for lokalcenter ved Adelvej i Taulov har været i offentlig høring i 8 uger samt i en supplerende høring i 2 uger.

Kommuneplantillægget giver rammerne for et lokalcenter i Taulov og lokalplanen giver mulighed for etablering af butikker i lokalplanområdet ved Adelvej i tilknytning til en eksisterende dagligvarebutik.

Sagsbeskrivelse:

Byrådet vedtog den 30. maj 2018 at offentliggøre forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 349 for lokalcenter ved Adelvej i Taulov. Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger.

Kommuneplantillægget fastsætter rammerne for det eksisterende lokalcenter i den vestlige ende af Adelvej. Det eksisterende lokalcenter, hvor der i dag ligger dagligvarebutik, pizzeria, børneinstitution, spillehal og tandlægeklinik, opretholdes. Samtidig nedlægges lokalcenter ved Adelvej, hvor der i dag ligger en genbrugsbutik. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

Det nedlagte lokalcenter erstattes med et lokalcenter i den østlige del af Adelvej i tilknytning til en eksisterende dagligvarebutik.

Lokalplanområdet omfatter et område i tilknytning til en eksisterende dagligvarebutik i den østlige del af Adelvej.

Med lokalplanen åbnes mulighed for etablering af udvalgs- og dagligvarebutikker. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål er 3.000 m². Den enkelte butik må have et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m².

Lokalplanen opstiller krav til udstykning, parkering, overkørsler og bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden samt skiltning.

Lokalplanen har desuden til formål at give mulighed for etablering af erhverv i miljøklasse 1-3 i form af eksempelvis liberale erhverv, kontor, forretningsvirksomhed og offentlige formål.

Der kom i forbindelse med den offentlige høring bemærkninger fra VejleMuseerne, Martin og Signe Kærgaard, Signe Lund Geertsen & Jan Geertsen, samt Taulov Autoværksted og Middelfartadvokaterne.

Vejle Museerne anbefaler en arkæologisk forundersøgelse inden anlægsarbejdet påbegyndes.

Martin og Signe Kærgaard kommer med bemærkninger omkring placering af indkørsel, trafik og placering af ny butik i Taulov.

Signe Lund Geertsen & Jan Geertsen kommer med bemærkninger omkring flytning/nedlæggelse af lokalcenter i forhold til at eksisterende lokalcenter ikke er udnyttet, og at deres ejendom med planerne ændres fra en yderst attraktiv facadeejendom til en usælgelig/værdiløs ejendom.

Taulov Autoværksted og Middelfartadvokaterne er af den opfattelse, at eksisterende lovlig anvendelse vil kunne fortsætte, således eksisterende butikker i det nedlagte lokalcenter kan fortsætte.

Indkomne bemærkninger er vedlagt som bilag

I forbindelse med den offentlige høring indkom der forslag om mindre ændring af det udlagte byggefelt fra Innovator, som er udvikler for området.

Der har været afholdt en supplerende høring omkring en ændring af byggefeltet.

Der kom ingen bemærkninger i forbindelse med den supplerende høring.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der med Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 349 for lokalcenter ved Adelvej i Taulov skabes det nødvendige plangrundlag, som vil muliggøre realisering af et attraktivt lokalcenter i Taulov.

Teknik & Miljø har udarbejdet et notat, ”NOTAT - Indkomne bemærkninger til Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 349 for lokalcenter ved Adelvej i Taulov”, med udkast til Byrådets vurdering og svar til de bemærkninger/indsigelser, der er indkommet i høringsperioden.

Af notatet fremgår, at bemærkningerne/indsigelserne i forbindelse med den offentlige høring ikke giver anledning ændringer.

Teknik og Miljø indstiller, at lokalplanen ændres således, at byggefeltet får en udstrækning som foreslået i forbindelse med den supplerende høring.

Indstillinger

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

1. at Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 349 for lokalcenter ved Adelvej i Taulov vedtages endeligt med de anførte suppleringer/ændringer,
2. at Teknik & Miljø besvarer de indkomne bemærkninger til planforslaget med udgangspunkt i NOTAT - Indkomne bemærkninger til Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 349 for lokalcenter ved Adelvej i Taulov,
3. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Anbefales.

Bilag

Notat for indkomne bemærkninger til kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 349.

Bemærkninger til forslag til kommuneplantillæg 5 og lokalplan 349 for nyt lokalcenter på Adelvej i Taulov

Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 349 for lokalcenter på Adelvej i Taulov

Punkt 12: Endelig vedtagelse af Lokalplan 364 - Blandet bolig og erhverv i Kanalbyen, Oldenborggadekvarteret samt Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 - 2029

18/4740

Sagsresumé

Teknik & Miljø har udarbejdet Forslag til Lokalplan 364 – Blandet bolig og erhverv i Kanalbyen – Oldenborggadekvarteret samt Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 - 2029.

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af ejerboliger, almene ungdomsboliger og erhverv/offentlig og privat service. Lokalplanlægningen skal sikre, at der skabes gode sammenhænge til de tilstødende byområder.

Tillæg 7 til kommuneplanen muliggør, at der kan opføres bebyggelse i op til 7 etager i lokalplanens område.

Planforslaget ledsages af en miljørapport.

Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til Tillæg 7 og Lokalplan 364 med den ledsagende miljørapport vedtages og udsendes i offentlig høring.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har udarbejdet et lokalplanforslag for byggefelt 3, 4 og 5 i Kanalbyen som muliggør at der kan opføres op til 12.100 m² bebyggelse til blandet bolig og erhverv. Området ligger mellem Oldenborggade og Frederiks Kanal.

Der er udarbejdet et skitseprojekt som kan realiseres med lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanen er udarbejdet så den nye bebyggelse vil indgå i en helhed med den eksisterende bebyggelse i Frederikshuset samt med bebyggelsen i Kongens Punkt, der er under opførelse. Den nye bebyggelse vil medvirke til at skabe et sammenhængende forløb langs Frederiks Promenade med bl.a. udadvendte funktioner i stueetagen.

Lokalplanen er udarbejdet, så kommende byggeri placeres således, at den eksisterende bys sigtelinje videreføres gennem Dalegade som forlænges ind i den nye bydel via Voldmesterstræde.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse i 2-7 etager, så der skabes variation i bebyggelseshøjder.

Området ligger indenfor planlægningszonen for Shells havneterminal. Lokalplanlægningen sikrer, at sikkerhedsforholdene i området er acceptable med den planlagte bebyggelse i overensstemmelse med VVM-redegørelsen for Kanalbyen. En realisering af skitseprojektet kan ske indenfor rammerne af risikovurderingen.

Skitseprojektet

Skitseprojektet indplacerer sig i overgangen mellem den eksisterende by og Kanalbyen og har ryggen til de post industrielle arealer langs Oldenborggade, som er præget af salt-haller, transformatorstation, parkeringsplads m.v. Skitseprojektet tager således afsæt i en fortolkning af beliggenheden ved Oldenborggade, som er urbant og industrielt præget samt et mere maritimt præget miljø omkring Frederiks Kanal.

Projektet består af to elementer ”Promenaden” og ”Oldenborghus”. ”Promenaden” orienterer sig mod Frederiks Kanal og består af ejerboliger. ”Oldenborghus” orienterer sig mod Oldenborggade og består af en række ungdomsboliger. De to bebyggelser adskilles af et indre, grønt opholdsareal. Begge bebyggelser opføres ovenpå et parkeringsdæk der etableres på terræn.

Bebyggelsen opføres som karréer, adskilt af Voldmesterstræde. Som det fremgår af skitseprojektet placerer bebyggelsen i hovedreglen med facade i gadelinjen mod de omgivende veje. Der etableres åbninger, trapper og porte i bebyggelsen, der giver mulighed for passage gennem karréernes gårdrum.

Skitseprojektet indeholder en palette af forskellige funktioner der blandes. Der etableres almene ungdomsboliger og ejerboliger, samt udadvendte funktioner (cafeer) i stueetagen ud mod Frederiks Promenade.

Ejerboligerne består af 3 huse der placeres med facade ud mod Frederiks Promenade. Husene varierer i højde og fremspring og opføres i en højde på op til 7 etager. Ungdomsboligerne tager venligt imod den eksisterende bydel omkring

Oldenborggade med en lav bygningshøjde på 3 etager, hvorved der dannes en blid overgang mellem eksisterende og ny bebyggelse.

Kommuneplanen

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens lokalplanramme B.BE.2. – Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade. Området kan anvendes til boliger og erhverv i miljøklasse 1-2, herunder mindre butikker og cafeer.

Kommuneplanen giver mulighed for, at der opføres 12.100 m² bebyggelse i 3-5 etager fordelt på 8.800 m² til boliger, 3.100 m² til erhverv og 200 m² til kultur, offentlig og privat service.

Byggeri i op til 7 etager er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser for rammen. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillægget udlægger en ny ramme B.BE.3. – Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade, Kanalbyen.

Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 – 2029 offentliggøres sammen med lokalplanen.

Forslag til Lokalplan 364 og Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 – 2029 er vedlagt dagsordenspunktet som bilag 1 og 2. Bemærkningerne fra idefasen for kommuneplantillægget er vedlagt dagsordenspunktet som bilag 3.

Høring af risikomyndighederne

Da lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen for Shell Havneterminal, som er en risikovirksomhed, skal der, jf. risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1, foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Følgende risikomyndigheder er hørt: Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Trekantområdets Brandvæsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet.

Offentlig høring

Endelig behandling af høringssvar afsluttes d. 1 februar. Hvis der modtages yderligere høringssvar vil der blive sendt en udgave 2 af notatet med behandlingen af høringssvar, hvidbog med uredigerede høringssvar, sammenfattende redegørelse, kommuneplantillæg og lokalplan.

Forslaget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden 6. december 2018 – 31. januar 2019. I høringsperioden indkom der bemærkninger.

Der er indkommet 11 bemærkninger/indsigelser fra bl.a. Haderslev Stift, Miljø- og Fødevarestyrelsen, A/S Dansk Shell og flere forskellige naboer.

De indkomne bemærkninger fra høringen fremgår uredigeret af bilag 3.

Bemærkninger fra offentlighedsfasen er behandlet i bilag 4

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 364 og Tillæg 7 til kommuneplan 2017-2029 skal der foreligge en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet, 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.

Miljørapporten har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. I planforslaget er der indarbejdet bestemmelser blandt andet om støj. De væsentligste problemstillinger i tilknytning til projektets hovedforslag og alternativer fremgår af miljørapportens afsnit om miljøpåvirkninger.

Den sammenfattende redegørelse fremgår af bilag 5.

Teknik & Miljø vurderer, at lokalplan 364 samt kommuneplantillæg 7 er tilstrækkeligt belyst ved miljørapporten.

Teknik & Miljø vurderer, at lovgivningen er overholdt, og finder ikke, at der i offentlighedsperioden er fremkommet bemærkninger, der medfører behov for, at der skal foretages yderligere vurderinger og undersøgelser ud over dem, som fremgår i den sammenfattende redegørelse.

Økonomiske konsekvenser

Ved byggeri af almene ungdomsboliger er der kommunale udgifter forbundet med grundkapitalindskuddet. Penge til dette er allerede afsat i budget 2019.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Fredericia Kommune vurderer at lokalplanens restriktioner af byggehøjder tager tilstrækkeligt hensyn til nabobebyggelserne og skygge- og indbliksgener vil være begrænsede.

Den midlertidige parkeringsplads ved siden af Frederikshuset har til formål at sikre at lokalplan 331's parkeringsnorm er opfyldt. Ved etablering af parkeringskælder under Kongens Punkt skulle parkeringsnormen gerne være opfyldt. Såfremt at parkeringsnormen ikke er opfyldt ved færdigt byggeri af Kongens Punkts parkeringskælder, eller at den midlertidige parkeringsplads nedlægges inden parkeringskælder er færdig, skal der etableres ny midlertidig parkering. Kanalbyen i Fredericia P/S har ansvaret for etablering af midlertidige parkeringspladser.

Fredericia Kommune vurderer at der i forbindelse med lokalplanen er redegjort tilstrækkeligt for at byggeriet ikke vil blive generet af virksomhedsstøj.

Fredericia Kommune vurderer at der er tilstrækkeligt dokumenteret for at lokalplanen ikke giver anledning til en øgning af den samfundsmæssige risiko beregnet for A/S Shell, Havneterminalen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller.

1. at det anbefales over for By & Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at lokalplan 364 vedtages endeligt, idet administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Anbefales.

Bilag

Bilag 1_Lokalplan 364_Udgave 2_01022019.pdf

Bilag 2_Kommuneplantillæg 7_Udgave 2_01022019.pdf

Bilag 3_uredigerede høringssvar_udgave 2_01022019.pdf

Bilag 4_Behandling af høringssvar_udgave 2_01022019.pdf

Bilag 5_Sammenfattende redegørelse_Udgave 2_01022019.pdf

Bilag 6_Miljørapport.pdf

Punkt 13: Cykelstikatalog 2019

17/8782

Sagsresumé

Fredericia Kommunes cykelstikatalog revideres hvert år. Der er udarbejdet et udkast til cykelstikatalog for 2019, der med denne sag fremlægges til godkendelse.

Sagsbeskrivelse:

By- og Teknikudvalget besluttede på sit møde den 2. juni 2015, at udvalget hvert år skal drøfte mulige cykelstip projekter samt mulighederne for at ansøge puljemidler til projekterne.

Teknik & Miljø har derfor udarbejdet et forslag til Cykelstikatalog for 2019. Cykelstionsker er opstillet i prioriteret rækkefølge således, at de fremgår som prioritet 1, 2, 3 osv.

De stier, der er prioriteret højest, er på strækninger med mange daglige cyklister. Til grund for forslaget til prioritering er blandt andet anvendt den daglige trafikmængde, hastighedsmålinger samt uheldsoplysninger.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser forbundet med vedtagelse af cykelstikataloget. Når og hvis projekterne skal udføres, vil der løbende skulle afsættes midler hertil.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at cykelstikataloget vil bidrage til en fordelagtig prioritering af ønsker til kommende cykelstip projekter. Tanken er, at prioriteringen af cykelstierne i cykelstikataloget skal foregå løbende, og at cykelstikataloget fortsat revideres én gang årligt, hvor eventuelt ændrede forhold kan ændre rækkefølgen af de prioriterede projekter.

Etablering af projekterne vil bidrage til mere trygge og sikre forhold for cyklisterne og vil desuden bidrage til et bedre sammenhængende cykelstinet samt forbedrede forhold for cykelpendlere.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at Cykelstikataloget for 2019 godkendes.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Godkendt.

Bilag

17-8782_v1_Cykelstikatalog 2019.pdf

Punkt 14: Bygningsfornyelse i Øgadekvarteret 2019, 1.

18/9830

Sagsresumé

Til første politiske møderække i 2019 er der i alt 2 ansøgninger til byfornyelsesmidler i Øgadekvarteret. Til begge ejendomme søges der om støtte til klimaskærmen.

Der søges om støtte for 319.000 kr. Heraf finansierer kommunens pulje til bygningsfornyelse i Øgadekvarteret 50%, hvilket svarer til 159.500 kr. Den statslige udgiftsramme finansierer et tilsvarende beløb.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har modtaget to ansøgninger om andel i byfornyelsesmidlerne for Øgadekvarteret. Begge ejendomme er ejerboliger, hvoraf den ene består af 7 ejerlejligheder.

I det kommunale budget er der afsat i alt 6.839.226 kr. til bygningsfornyelse i Øgadekvarteret, dertil er der lige så mange penge i den statslige udgiftsramme. Der er dermed i alt 13.678.452 kr. til bygningsfornyelse i Øgadekvarteret.

Kriterier og støtteprocenter blev godkendt af By- og Planudvalget d. 09-11-2017.

I 2019 kan både ejer-, lejer- og andelsboliger opnå støtte. Der kan opnås støtte til både ind- og udvendige renoveringer. De indvendige renoveringer skal omfatte utidssvarende forhold.

Der gives 40% i støtte til projekter, der kun indebærer udvendig renovering. Der gives 60% i støtte til projekter, der indebærer ind- og udvendig renovering.

Økonomiske konsekvenser

Tekst (Beløb i mio. kr.)	TB 2019	TB 2020	TB 2021	TB 2022	TB 2023	Anlægs- bevilling	Frigivelse
Ø-Fynsgade 57, udgift	0,019					0,019	0,019
Ø-Fynsgade 57, indtægt	- 0,009					- 0,009	- 0,009
Ø-Sjællandsgade 51A+B, udgift	0,300					0,300	0,300
Ø-Sjællandsgade 51A+B, indtægt	-0,150					-0,150	-0,150
Byfornyelse, pulje, udgift (XA-50044)	-0,319						
Byfornyelse, pulje, indtægt (XA-50044)	0,159						
I alt (=-kasseindlæg / +=kasseudlæg)	0					0	0

Vurdering

Det anbefales, at der gives tilskud til følgende ejerboliger i Øgadekvarteret:

Fynsgade 57

Flot ejendom, der fremstår i blank mur med mange fine udsmykninger. Udgør en pæn helhed med de øvrige ejendomme i Fynsgade .

Der søges om støtte til mindre reparationer på facaden, bl.a. på soklen, trappen og i indgangspartiet.

Støtteberettiget udgift ca. 47.000

Støttebeløb 40 %, afrundet til 19.000 kr.

50 % fra byfornyelsespuljen 9.500 kr.

50% fra staten 9.500 kr.

Sjællandsgade 51A + B

Ejendom bygget i 1936 i funkisstil dengang fremstod muren i blank mursten. I dag er der blevet påklistret en klinkbeklædning i en lyserød undertone. Ejendommen består af 7 ejerlejligheder. Der søges om støtte til renovering af klimaskærmen, hvilket indebærer, at den nuværende klinkbeklædning fjernes, hvorefter ydermuren efterisoleres og facaden pudses op. Tag udskiftes til røde vingetegl, lille dansk format. Kvistene renoveres med zink og tagrender og nedløb udføres ligeledes i zink.

Støtteberettiget udgift 750.000 kr.

Støttebeløb 40 %, afrundet til 300.000 kr.

50 % fra byfornyelsespuljen 150.000 kr.

50% fra staten 150.000 kr

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at By- og Planudvalget indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet,

1. at der træffes byfornyelsesbeslutning for: Fynsgade 57 og Sjællandsgade 51A + B
2. at budgettet tilrettes med de under ”Økonomiske konsekvenser” anførte ændringer

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Anbefales.

Bilag

Byfornyelsesfolder for Øgadekvarteret 2019

Punkt 15: Byfornyelsesstøtte til Gothersgade 35

18/10300

Sagsresumé

Ejendommen Gothersgade 35 er indrettet med 7 klubværelser, der er i dårlig stand og med utidssvarende forhold.

Der søges om støtte til at renovere 1. salen med klubværelserne, så der i stedet bliver indrettet 3 gode lejligheder.

Der søges om byfornyelsesmidler for i alt 2.562.000 kr., heraf finansieres de 1.620.500 kr. af kommunens pulje til byfornyelse.

Sagsbeskrivelse:

Ejendommen Gothersgade 35 er en meget synlig ejendom, der er beliggende centralt på gågaden i Fredericia. Ejendommen er en meget karakteristisk bygning, der består af 2 sammenhængende bygninger. Den ene bygning – Kosmorama bygningen - er bygget i 1908 i Jugend stil og er derfor meget anderledes end de andre bygninger i gadebilledet. Øverst har den to store runde vinduer, der er meget karakteristiske. Bygningen blev oprindeligt opført som biograf. Den anden bygning er opført i 1892, med en frontgavl i midten og en længe på hver side af denne. I dag er der kommet endnu en etage ovenpå længerne, denne ekstra etage er i bindingsværk.

I stueetagen af bygningerne er der indrettet butikker og spisesteder.

På 1. salen, ud mod gaden, er der i dag indrettet 7 klubværelser, med dele køkken, bad og toilet. Klubværelserne er små og med meget utidssvarende forhold. Køkkener og bad lever heller ikke op til nutidens standarder.

Der søges om støtte til ejendommen for at udbedre de utidssvarende forhold i ejendommen.

Fremtidige forhold:

Hele 1. salen bliver ryddet, og der bliver i stedet indrettet 3 lejligheder. Den ene bliver en to værelses lejlighed på 80m², de andre to bliver tre værelses lejligheder på 82m² og 83m². Alle lejlighederne får gode lysforhold og eget køkken og badeværelse. Dertil bliver der en svalegang på bagsiden af ejendommen, som ligeledes kan fungere som altan for lejlighederne. Til ejendommen er der desuden en stor gård.

Udover de 3 lejligheder, der søges om støtte til, ønsker ejeren at indrette 2 lejligheder på 1. sal af Kosmorama bygningen.

Der søges ligeledes om støtte til renovering af bagsiden af ejendommen. I september måned gav Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia tilsagn til støtte til ejendommens facade ud mod gågaden, så den bliver istandsat med midler derfra.

Hele projektet, der søges om støtte til, forventes at koste 3.766.250 kr. I februar 2017 disponerede Teknik & Miljø restramme fra staten til denne ejendom, og der er derfor 941.500 kr. i refusion fra staten.

Økonomiske konsekvenser

Tekst (beløb i mio. kr.)	TB 2019	TB 2020	TB 2021	TB 2022	TB 2023	Anlægs- bevilling	Frigivelse
Gothersgade 35, udgift (XA- 5xxxx)	2,562					2,562	2,562
Gothersgade 35, indtægt (XA-5xxxx)	- 0,941					- 0,941	- 0,941
Byfornyelse, pulje, udgift (XA-50044)	-2,562					0	0

Byfornyelse, pulje, indtægt (XA-50044)	0,941	0	0
I alt (-=kasseindlæg/ +=kasseudlæg)	0,000	0	0

Vurdering

I tidligere sager hvor der er givet støtte til indvendig renovering, er der givet 60% i støtte til hele projektet, det er ligeledes den praktik der er vedtaget for bygningsfornyelse i Øgadekvarteret.

Teknik & Miljø vurderer, at der bør gives samme støtteprocent til denne ejendom, for at projektet bliver realiseret og der kan blive udført tidssvarende boliger i denne centralt placerede ejendom. Derudover vurderes det, at være en god helgardering ligeledes, at afsætte penge til flyttehjælp til lejerne i fald der bliver behov for det. Disse penge gives direkte til lejerne, så det sikres at de får et nyt sted at bo.

Renoveringsomkostninger:

Totale ombygningsudgifter 3.766.250 kr.

60% i støtte, afrundet til 2.260.000 kr.

Bidrag til Byggeskedefonden (1,5% af totale udgifter) 56.494 kr.

Flyttehjælp til lejerne 245.000 kr.

Byfornyesudgifter i alt, afrundet til 2.562.000 kr.

Fordeling af udgifter mellem staten og Fredericia Kommune:

Fredericia Kommune 1.620.500 kr.

Refusion fra staten 941.500 kr.

Hvis både denne indstilling og sagen om Byfornyelse til Oldenborggade 6/Vendersgade 54 bliver vedtaget, bruges der 2.075.500 kr. på bygningsfornyelse udenfor Øgadekvarteret fra byfornyespuljen. I Fredericia Kommunes budget til byfornyelse er der pr. 07-01-19 2.607.774 kr., når byfornyespuljen på 2x580.000 kr. til ordinær byfornyelse i både 2019 og 2020 ikke medregnes.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at By- & Planudvalget indstiller overfor Økonomiudvalget og Byrådet

1. at, der træffes byfornyesbeslutning for Gothersgade 35
2. at budgettet tilrettes med de under ”Økonomiske konsekvenser” anførte ændringer

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Anbefales.

Bilag

Plan over de nye boliger

Punkt 16: Lukket: Byfornyelsesstøtte til Oldenborggade 6/Vendersgade 54

15/3855

Punkt 17: Orientering om miljøgodkendelse til oplag af kemikalier til DLG

18/8879

Sagsresumé

Teknik & Miljø har den 20. december 2018 meddelt miljøgodkendelse til oplag af kemikalier hos DLG A.M.B.A på Nordre Kobbelvej 10, Fredericia. Miljøgodkendelsen indeholder vilkår, der sikrer, at virksomheden kan drives uden væsentlige gener eller risiko for miljøet og omgivelserne.

Samtidig har Teknik & Miljø truffet afgørelse om, at oplaget ikke medfører pligt til udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport (VVM).

Sagsbeskrivelse:

DLG A.M.B.A har den 4. september 2018 søgt om tilladelse til etablering af et midlertidigt lager til husdyrbrug relaterede produkter, herunder rengørings- og desinfektionsmidler, dyrefoder, tilskudsprodukter til foder (vitaminer og mineraler) mv. på Nordre Kobbelvej 10, Fredericia.

Miljøgodkendelsen omfatter udelukkende oplag af kemikalier, dvs. rengørings- og desinfektionsmidler. Produkterne opbevares i originalemballage, der forekommer ikke omhældning eller sammenblanding af kemiske produkter. Oplaget udgør ca. 450 m², og omfatter oplag i lagerhallen og oplag af brandfarlige produkter i en lukket container, der er placeret udendørs.

Med miljøgodkendelsens vilkår vurderer Teknik & Miljø, at virksomheden kan drives uden væsentlige gener for omgivelserne. Der er stillet de nødvendige vilkår til forebyggelse af forurening og til sikring af korrekt håndtering af kemikalierne. Der er blandt andet vilkår om tætte belægninger, driftsinstruktioner og etablering af afhjælpende foranstaltninger ved spild.

Teknik & Miljø har på baggrund af en screening af miljøforholdene truffet afgørelse om, at oplaget af kemikalier ikke har væsentlig indvirkning på miljøforholdene i området. Der er således truffet afgørelse om, at der ikke er krav om udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport (VVM).

Klagefristen for begge afgørelser udløber den 17. januar 2019. Der er ikke indkommet klager.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ingen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 06-02-2019

Taget til efterretning idet orienteringen om miljøgodkendelser fremadrettet sker på mail til udvalget.

Bilag

Miljøvurderingsscreeningsskema DLG A.M.B.A, Nordre Kobbelvej 10, Fredericia

Miljøgodkendelse af oplag af kemikalier hos DLG, Nordre Kobbelvej 10

Ansøgning, VVM, DLG, Nordre Kobbelvej 10

Afgørelse om at etablering af lager mv. til DLG ikke medfører krav om miljøvurdering (VVM)

Udvalgskortbilag DLG Nordre Kobbelvej 10

Punkt 18: Lukket: Orientering

19/47