



Dato: 20-05-2015

Sags-ID: indsæt

Sagsbehandler: UB

Høringsnotat til lokalplan 336, Erhverv og detailhandel ved Vejlevej, Thygesminde

I skemaet herunder ses hvem der har indsendt bemærkninger til lokalplanen.

I skemaet på næste side er bemærkningerne gengivet i resumé samt Teknik & Miljø's vurdering af om bemærkningerne måtte give anledning til at lokalplanen ændres, herunder om bemærkningerne imødekommes eller afvises og med hvilken begrundelse.

Nr.	Navn	Adresse	E-mail
1	Frijord Aps, Hans Sandager	Vejlevej 130 B 7000 Fredericia	hans@sandager.com
2	Teknik & Miljø har afholdt møde med Kasper Thomsen (KT) fra Noctua Ejendomme Aps, Michael Skovgaard (MS), Fuglsang Autoservice.	Fuglsang Allé 22 7000 Fredericia	fuglsangautoservice@gmail.com
3	Ole Larsen og Jernet Høst	Thygesminde Allé 109 7000 Fredericia	nejtaxa@pc.dk

Afsender	Bemærkning	Administrationens vurdering	Administrationens forslag til svar
1	<p>Frijord Aps, Hans Sandager Hans Sandager finder det glædeligt at der sker noget i området nu, men gør opmærksom på at forholdene efter hans vurdering, forringes for de øvrigt grundejere.</p> <p>a) Fredericia Kommune har en tredobbelt rolle i sagen hvilket stiller store krav til, at der handles på en ordentlig måde. Sandager finder, at kommunen ikke opfylder kravet om ordentlighed.</p> <p>b) Der er en fejl i matr. nr. side 9 idet matr. nr. 1 hh ikke er nævnt.</p> <p>c) Sandager gør opmærksom på, at det fremover ikke er muligt at etablere dagligvarehandel i området. Ejendomsvurderingen er høj fordi det ind til nu har været muligt at etablere dagligvarehandel. Han har betalt en betydelig ejendomsskat, som følge af den høje vurdering der skyldes muligheden for at etablere dagligvarebutikker. Fastholder kommunen at der ikke må være dagligvarebutikker, vil han kræve erstatning som følge af værdiforringelsen. Sandager finder, at der ikke er begrundelser for at udelade muligheden for dagligvarebutikker, idet der er et stort befolkningsunderlag og man har givet tilladelse til en Netto på Bredstrupvej.</p> <p>d) Kommunen har valgt at tildele køber en detailhandelskvote på 4000 m². Sandager finder, at der er tale om en begunstiggelse af kommunen.</p>	<p>a) Det er korrekt at kommunen i nogle tilfælde optræder både som grundsælger, som den myndighed der lokalplanlægger og som den forvaltningsmyndighed der skal administrere den vedtagne plan. I den konkrete sag er der ikke tale om at kommunen varetager usaglige hensyn, idet xxxxxx</p> <p>b) Det er korrekt at det er en fejl at matr. nr. 1 hh ikke er nævnt på side 9. Der vil i den endelige lokalplan på side 9 blive tilføjet, at der også kan etableres en vejadgang fra Vejlevej til matr. nr. 1 hh. Vejadgangen er i øvrigt nævnt i § 4.1 og vist på kortbilag 3.</p> <p>c) Jævnfør Planloven må lokalplanlægning betragtes som erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende</p> <p>Tilladelsen til Netto på Bredstrupvej blev givet, inden kommunen havde tilvejebragt en detailhandelsanalyse, der gør opmærksom på vigtigheden af at styrke bymidten. Med den resterende meget begrænsede kvote finder kommunen det mest hensigtsmæssigt at styrke bredden i udbuddet udvalgsvarebutikker frem for at etablere flere dagligvarebutikker.</p> <p>d) Ved tildeling af kvoter forholder kommunen sig til ansøgninger, i den rækkefølge de modtages. By & Teknikudvalget har i 2013 tildelt en ansøger en kvote på 4000 m² til et projekt, der ville muliggøre opførelse af tilsvarende to Biltemabutikker på en privat ejet grund på Korskervej. Biltema har efter-</p>	<p>a) Imødekommes ikke</p> <p>b) Imødekommes. Det præciseres i lokalplanens side 9 at der også er vejadgang til matr. nr. 1 hh.</p> <p>c) Imødekommes ikke</p> <p>d) Imødekommes ikke</p>

	<p>e) Hans Sandager finder ikke at der er begrundelse for at fastsætte en minimumsstørrelse på 500 m² på butikker.</p>	<p>følgende fundet grunden på Vejlevej mere velegnet af ubekendte årsager. Kvotetildelingen på Vejlevej er således ikke et udtryk for en begunstiggelse af kommunen. Kvoten på Korsværvej er i øvrigt tidsbegrænset. Hvis den ikke er udnyttet inden årets udgang går den tilbage til fordeling til andre projekter. Det betyder, at den eksisterende detailhandelskvote er væsentligt større, end den Sandager beskriver i sit høringssvar.</p> <p>e) For at sikre, at området langs Vejlevej ikke bliver en direkte konkurrent til midtbyen er der fastsat en minimumsstørrelse på butikker i området på 500m². Således planlægges området for de butikker, der kan være svære at indpasse i bymidten og som ofte handler med varer af en størrelse, hvor det vil være en fordel med parkering i direkte tilknytning til butikkerne.</p> <p>Derved sikres, at området reelt er et supplement til detailhandlen i Fredericia midtby frem for en konkurrent til de mindre butikker i bymidten. Det skal fremhæves, at der også er fastsat en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² for butikker i Vestcenteret på Vejlevej</p>	<p>e) Imødekommes ikke</p>
2	<p>Teknik & Miljø har holdt møde med Kasper Thomsen (KT) fra Noctua Ejendomme Aps, Michael Skovgaard (MS), Fuglsang Autoservice, på baggrund af en henvendelse i føroffentlighedsfasen. KT og MS repræsenterer ejer og bruger af Fuglsang Allé nr 6 – 32(hallerne syd for Vejlevej)</p> <p>MS og KT ønsker at gøre kommunen opmærksom på at de jævnligt overværer trafikfarlige situationer ud for ejendommen. Deres største bekymring er trafikikkerhed. Bilerne kører efter MS opfattelse generelt med en alt for høj hastighed i myldretiden. Derudover er det besværligt at komme ind/ud af ind-</p>	<p>Lokalplan 336 stiller bl.a. krav om at der etableres et kanaliseringsanlæg (kanstensaforgrænsede svingbaner, uden signalregulering) overfor matr. nr. 1 dc og 1e eller en anden form for trafikikkert anlæg.</p> <p>Teknik & Miljø kan nikke genkendende til, at der er megen tæt og hurtigtgående trafik på Vejlevej især i spidsbelastningen morgen/eftermiddag.</p> <p>Teknik & Miljø er opmærksom på problematikken ved den eksisterende svingbane ind til Fuglsang Alle 32. Der arbejdes på en trafikikkerhedsplan. De farlige situationer som blev beskrevet på mø-</p>	<p>Mødet giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen</p>

	<p>kørslen til Fuglsang Allé. Træerne hindrer også udsyn/oversigt.</p> <p>KS og MS gør kommunen opmærksom på, at etablering af en ny butik (Biltema) som lokalplan 336 giver mulighed for, efter deres vurdering vil føre til risiko for endnu flere ulykker på Vejlevej.</p> <p>MS foreslår, at der etableres et åbent kryds overfor den nye bebyggelse på matr. nr. 1 dc og 1 e i stil med den løsning der er valgt ved Jem & Fix og T.Hansen.</p>	<p>det, vil blive analyseret nærmere i denne plan. Lokaltiteten vil blive en del af trafiksikkerhedsplanen, med henblik på at blive prioriteret sammen med de øvrige problemlokaliteter. Trafiksikkerhedsplanen vil, når den er udarbejdet, blive forelagt By & Teknikudvalget.</p> <p>En løsningsmulighed kunne være at svingbanen bliver understøttet med en kantstensafgrænset helle. Hellen vil fungere hastighedsnedsættende og den lavere hastighed vil gøre det nemmere for især bløde trafikanter at komme til og fra ejendomskomplekset.</p> <p>KT og MS har ikke indsendt yderligere bemærkninger til lokalplanforslaget i offentlighedsperioden.</p>	
3	<p>Ole Larsen og Jernet Høst Ole Larsen har visse betænkeligheder omkring den øgede trafikmængde der må forventes, at komme i området ved gennemførelse af lokalplanen</p> <p>Ole Larsen fremfører at som blind er det af stor vigtighed, at man kan færdes sikkert i trafikken. Dette opnås bl.a. ved brug af ledelinjer og akustiske trafiksignaler. Da han og flere andre synshandicappede færdes meget i området omkring Søndermarksvej/Vejlevej krydset og der her ikke er et akustisk trafiksignal, vil det derfor blive endnu vanskeligere, at kunne orientere sig med den formodede tilvækst i trafikmængden</p> <p>Ole Larsen anbefaler derfor,, at der etableres akustisk lydsignal ved krydset: Vejlevej/Søndermarksvej/thygesminde Allé da man her ved opnår en væsentlig bedre trafiksikkerhed og færdselssikkerhed for de som dagligt færdes i om-</p>	<p>Teknik & Miljø er enig i, at vi skal forsøge at indrette vore veje og fortove så trafiksikre som muligt.</p> <p>Teknik & Miljø anbefaler at ønsket om lydsignal i dette kryds ikke efterkommes på nuværende tidspunkt.</p> <p>Teknik & Miljø anbefaler endvidere, at ønsket indgår i de videre overvejelser om trafiksikkerhedsplanen og drøftes med Tilgængelighedsudvalget.</p>	Forslaget giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen

	rådet.		
--	--------	--	--

Fra: [Hans Sandager](#)
Til: [kommunen](#)
Cc: [Uffe Bjerregaard](#)
Emne: Høringssvar vedrørende Lokalplan 336, Thygesminde.
Dato: 16. april 2015 14:42:16

Som ejer af ejendommen Vejlevej 120, matr. nr. 1hh, Stoustrup, Fredericia Jorder, skal jeg hermed fremkomme med bemærkninger til lokalplanforslag nr. 336, samt med forslag til ændringer i dette.

Det er glædeligt, at det nu tilsyneladende er lykkedes for Fredericia Kommune, at få solgt arealet Vejlevej 100. Dels kan det forhåbentlig medføre, at der kommer mere gang i udviklingen i vestbyen, og dels slipper jeg fremover for, at være nabo til et meget trist areal.

Men der er beklageligt, og i øvrigt helt unødvendigt, at denne positive udvikling, nu skal få som konsekvens, at forholdene for øvrige grundejere i området bliver forringet betydeligt.

Fredericia Kommune har en tredobbelt rolle i sagen, og det stiller betydelige krav til, at der handles på en ordentlig måde. Kommunen er den myndighed, der fastlægger, hvilke regler der skal være gældende i en ny lokalplan. Den er desuden den forvaltningsmyndighed, der skal administrere den vedtagne lokalplan. Og endelig er kommunen som grundsælger selv direkte part i sagen.

Efter min opfattelse opfylder Fredericia Kommune ikke dette krav om ordentlighed. Der lægges i lokalplanforslaget op til nogle væsentlige forringelser i forhold til den nu gældende Lokalplan nr. 210. Forringelser der blandt andre vil ramme mig som grundejer inden for området.

Der er en fejl i angivelse af matrikelnumre side 9, 2. spalte idet vejadgang til mit areal, matr. nr. 1 hh ikke er nævnt.

Som baggrunde for forslaget angives, at det er foranlediget af, at en projektudvikler og ejer af området Vejlevej 100, matrikel nr. 1e og 1 dc, Fredericia Stadsjorder, ønsker at opføre 2 store udvalgsbutikker på arealet. Det fremgår af tingbogen at Fredericia Kommune ejer af arealet, der i øvrigt har matr. nr. 1e og 1 dc Stoustrup, Fredericia Jorder. Ejendommen Vejlevej 100, er altså ejet af Fredericia Kommune. Ønsket om ny lokalplan for området er således direkte foranlediget af, at Fredericia Kommune ønsker at sælge sit areal, og lokalplanændringen er alene en nødvendig betingelse for, at kommunen kan få salget gennemført. Med andre ord, lokalplanen er et krav fra den mulige køber af kommunens areal. Det havde været mere ærligt, om denne kendsgerning fremgik tydeligt. Især når det tages med i betragtning, at en eventuel uændret gennemførelse af forslaget får væsentlige negative konsekvenser for andre grundejere inden for lokalplanens område.

Jeg har fuld forståelse for at Fredericia Kommune ønsker at sælge arealet, men ingen forståelse for, at der som følge af salget, skal ske forringelse af retsregler for de tilstødende arealer.

Mine bemærkninger omfatter følgende forhold:

1. Forslaget medfører, at den hidtidige mulige anvendelse af arealet til dagligvarehandel fremover forbydes.
2. Forslaget medfører, at der fremover bliver krav om en mindstestørrelse på butikker på minimum 500 m².
3. Gennemførelse af forslaget i uændret form, uden tilladelse til dagligvarehandel, vil medføre en værdiforringelse af min ejendom, og hermed en værdiforringelse der medfører erstatningspligt.

Ad. 1. Ved den hidtil gældende lokalplan nr. 210, blev mit areal i 2001 overflyttet fra landzone

til byzone. Der blev i den anledning pålagt arealet skat i form af dagældende frigørelsesafgift, og dette beløb har jeg forlængst betalt. Med lokalplan nr 220 blev bestemt, at arealet fremover kunne anvendes til erhvervsformål, herunder til detailhandel og til butik med pladskrævende varegrupper. Samtidig med den væsentlige forhøjelse af ejendomsværdien, der skete som følge af zoneændringen, havde jeg dengang mulighed for at forlange at Fredericia Kommune skulle overtage arealet til den nye forhøjede ejendomsværdi. Da jeg havde den opfattelse, at arealet havde højere værdi end den nye vurdering, blandt andet på grund af de udstrakte anvendelsesmuligheder, undlod jeg at benytte mig af dette retskrav. Det var især på grund af muligheden for salg til dagligvarebutik, at værdien af arealet efter min opfattelse var højere end vurderingen. Med det nu fremlagte lokalplanforslag forsvinder denne mulighed, uden at jeg hermed har mulighed for at forlange arealet overdraget til kommunen. Bliver det næste at mit areal udlægges helt eller delvist til grønt område, så byggemuligheden yderligere elimineres?

Som begrundelse for ændringen, hvor mulighed for dagligvarebutik udgår, anføres i bemærkningerne alene: "For ikke at sprede dagligvarehandlen i Vestbyen yderligere er muligheden for dagligvarebutikker ikke medtaget i lokalplanen."

Der er ikke noget sagligt planlægningsmæssigt argument for at indsætte sådan en begrænsning.

Det er også direkte i modstrid med det i lokalplanen side 5 anførte: "Det er byrådets ønske, at lokalplanen skal sikre, at området kan udvikles til et endnu mere attraktivt erhvervs- og centerområde som en del af det eksisterende aflastningscenter til midtbyen."

Det er nærliggende at stille spørgsmålet, hvordan havde situationen været såfremt Coop havde henvendt sig til Fredericia Kommune for at købe kommunens areal med henblik på at opføre en Superbrugs? Der er tale om et område med meget trafik og mange boliger, og der er meget langt til den nærmeste Superbrugs. Jeg har meget svært ved at forestille mig, at svaret til Coop ville være: "Vi ønsker ikke dagligvarebutikker i området, så I må finde jer et andet sted. Vi vil gerne af med vores areal, men ikke til en dagligvarebutik!". Her i huset køber vi ofte vore dagligvarer i Kvickly i Middelfart. Denne handel ville blive på Vejlevej, hvis der var en Superbrugs eller Kvickly i nærheden.

Holder argumentet, at det er ønskeligt, "ikke at sprede dagligvarerhandlen i Vestbyen yderligere", er den nyåbnede Netto på Bredstrupvej også fejlplaceret. Den burde ud fra samme argumentation ikke have været godkendt der, men i stedet have været tvunget til en placering mellem Lidl og Aldi længere inde på Vejlevej. Den søgning der er til den nye Netto viser tydeligt, at den opfylder et behov hvor den nu ligger.

Fredericia Kommune vælger desuden, i forbindelse med salget af sit eget grundstykke, at tildele køber langt den største del af den resterende kvote for muligt byggeri i området, foreløbigt for 2015. Der tildeles køber 4.000 m² ud af en samlet kvote på 6.135 m². Til fordeling mellem samtlige resterende er der således alene 2.135 m². Allerede af den grund udelukkes byggeri en rum tid på alle øvrige arealer, tilhørende andre mulige jordsælgere. Endnu en begunstiggelse for at få kommunens jord solgt.

Ad. 2. Efter den gældende lokalplan er der ikke noget krav om et mindste areal for butikker. Åbenbart for at beskytte butikker i bymidten, indføres nu et krav om et minimumsareal på 500 m². Efter min mening, er der tale om en misforståelse. Konkurrencen til bymidten er ikke aflastningsområdet langs Vejlevej, men derimod dels handel på internettet og dels Kolding Storcenter.

Den lovbestemte maksimumsgrænse på 2.000 m² bliver åbenbart omgået ved at betegne det kommende byggeri som 2 butikker. Jeg har intet imod, at der administreres yderst fleksibelt, men kun har jeg en frygt for, at det kun er som følge af, at Fredericia Kommune selv er grundsælger. Gennemføres sagen på denne måde, forventer jeg, at der også i andre sager, hvor det ikke er kommunen der er sælger, vil blive administreret på samme fleksible måde.

Ad. 3. Gennemførelse af lokalplanforslaget i uændret form, vil medføre en værdiforringelse som jeg vil kræve erstattet. Jeg sigter hermed især til forbudet mod dagligvarehandel. Der er

intet objektivt planlægningsmæssigt formål med ændringen, og værdiforringelsen er væsentlig for min ejendom. Dagligvarehandel bør naturligt placeres hvor der er boligtaethed. Og behovet er naturligt størst hvor der er forholdsvis langt til andre dagligvarebutikker. Folk køber dagligvarer i nærheden af deres bolig eller på vej til eller fra arbejde. Med den betydelig trafik der er ud af Vejlevej, vil det være helt naturligt, og planlægningsmæssigt fornuftigt, at give mulighed for etablering af dagligvarebutik inde for lokalplanområdet. Ud over matr. nr. 1 hh, er jeg også ejer af det erhvervsareal der er beliggende på den sydlige side af Vejlevej. Dette areal er omfattet af Lokalplan nr. 248. Området kan anvendes til samme typer erhverv som matr. nr. 1hh, dog med den væsentlige forskel ,at der ikke må opføres butik til dagligvarehandel. Der er en meget betydelig forskel på den offentlige ejendomsværdi på mine 2 arealer. Hvor arealet 1 hh, Vejlevej 120, er vurderet til 273 kr. pr. m2, er arealet omfattet af Lokalplan 248 vurderet til 73 kr. pr. m2. Beliggenheden af arealerne er som bekendt stort set ens, og den eneste forskel er hvilke anvendelsesmuligheder der er efter de 2 lokalplaner.

I alle de år der er gået siden matr. nr. 1 hh med Lokalplan 220 blev overført til byzone, har jeg betalt den betydelige ejendomsskat, der er en følge af den høje vurdering, og den høje værdi. Nu fjernes så med den nye lokalplan en væsentlig del af værdien af mit jordareal. Det kan ikke ske uden betaling af erstatning for værdiforringelsen.

Jeg kan se at Fredericia Kommunes areal er vurderet til en væsentlig lavere værdi pr. m2. Jeg kender ikke årsagen til dette, men jeg formoder at det skyldes, at kommunens grundstykke er registreret som forurennet jord.

Ændres lokalplanforslaget således, at kun mulighed for en butik med pladskrævende varegrupper udgår, men den hidtidige muligheden for dagligvarebutik opretholdes uændret, vil jeg være indforstået med gennemførelse af lokalplanforslaget, uden at kræve erstatning for værditab.

Såfremt udvalget eller administrationen måtte ønske, at jeg kommer til et møde om sagen, står jeg gerne til rådighed.

Med venlig hilsen

Frijord ApS
Hans Sandager
Vejlevej 130 B
7000 Fredericia

Fra: [Ole Larsen](#)
Til: [kommunen](#)
Emne: Offentlig høring af forslag til lokalplan 336
Dato: 7. maj 2015 06:47:08

Til
Teknik og Miljø, Fredericia Kommune

Offentlig høring af forslag til lokalplan 336 Erhverv og detailhandel ved Vejlevej, Thygesminde

Jeg har nærlæst forslaget til lokalplanen og kan overordnet støtte forslaget. Jeg har dog visse betænkeligheder omkring den øgede trafikmængde der må forventes, at komme i området ved gennemførelse af lokalplanen.

Som blind er det af stor vigtighed, at man kan færdes sikkert i trafikken. Dette opnås bl.a. ved brug af ledelinjer og akustiske trafiksignaler. Da jeg og flere andre synshandicappede færdes meget i området omkring Søndermarksvej/Vejlevej krydset og der her ikke forefindes et akustisk trafiksignal, vil det derfor blive endnu vanskeligere, at kunne orientere sig med den formodede tilvækst i trafikmængden i.f.b.m. udbygningen af områdets erhvervs og senere mulige boligandel.

Jeg vil derfor på det kraftigste anbefale, at der etableres akustisk lydsignal ved krydset:

Vejlevej/Søndermarksvej/thygesmindealle da man herved opnår en væsentlig bedre trafiksikkerhed og færdselssikkerhed for os som dagligt færdes i området.

Jeg vil mene, at man kunne etablere et "sovende" signal, som virker på den måde, at det udsendes et lokaliseringssignal der gør det muligt, at finde standerne hvorpå man kan aktivere det egentlige lydsignal. Dette ses fx i krydset Vejlevej/Neptunvej. Herved undgår man, at genere omgivelserne mest muligt, men tilgodeser til gengæld os som synshandicappede i væsentlig grad.

Jeg håber på forståelse og implementering af mit forslag, da dette vil ligge i god tråd med Fredericia kommunes øvrige tiltag for, at gøre byen til et rart og sikkert sted for alle dens borgere.

Skulle det ønskes, stiller jeg som stærkt svagsynet og min samlever som blind og førerhundebryder, naturligvis gerne op til en mere dybdegående diskussion omkring emnet og løsningsmuligheder.

Mvh.

Ole Larsen og Jernet Høst
Thygesmindealle 109
7000 Fredericia
E-mail: nejtaxa@pc.dk
Tlf. 30 23 58 25