



NOTAT

21. december 2015 – referat: ga584

Sagsnummer: 16-654

Møde 18. december 2015 – om eventuel ny lokalplan ved Skærbæk Havnegade/Klintevej.

Deltagere TN - Thorkild Nielsen, Klintevej 8
KWC - Knud W. Christensen, Skærbæk Havegade 41 (tidl. Købmandsgården)
NPF - Niels Peter Faurby, Skærbæk Havnegade 43 (tidl. Faurby Skibsværft)
GFA Gitte Frank Andresen, Plan & Byg - Fredericia Kommune (sagsbehandler og "ejer" af parkeringspladsen)

Ordstyrer Michael Munk Hansen, Procesfacilitator – Viemose konsulenterne

Dagsorden Ideer og løsningsmuligheder – hvad lægges særligt vægt på, hvad er vigtigst og hvilke løsningsmuligheder er der? Er der andet af vigtig betydning? Den videre sagsbehandling?

Baggrund GFA har foreslået mødet for at orientere TN og KWC om NPF's ønske om udarbejdelse af ny lokalplan for Skærbæk Havnegade 43, inden "igangsætningen af lokalplanen" behandles politiske og for at høre hvad de synes om det påtænkte projekt og det videre forløb.

NPF ønsker udarbejdet en ny lokalplan for den del af Skærbæk Havnegade 43, som er ligger indenfor delområde 1 i Lokalplan 313, for at muliggøre opførelse af tæt-lave boliger i stedet for etageboliger, inden for nye (fastlagte) byggefeltet. Igangsætning forventes politisk behandlet på By- og Planudvalgets første møde i 2016.

Plan & Byg har siden 2012 haft løbende drøftelser med KWC om et fælles projekt for omdannelse af Skærbæk Havnegade 41 og kommunens parkeringsplads til tæt-lave boliger. Købmandsbutikken er lukket og kommunen vil gerne afhænde parkeringspladsen, når den nu ikke længere er i brug.

Efter en intern høring på tværs af myndighedsområderne i Teknik og Miljø anbefaler administrationen, at arealet med købmandsgårdens areal, kommunens parkeringsplads medtages, hvis der alligevel udarbejdes en lokalplan for en del af værftsgrunden for at sikre en sammenhæng i planlægningen, udnytte afdelingens tidsmæssige ressourcer bedst muligt, og for at muliggøre et salg af parkeringsarealet til en ny anvendelse som boliger.

Efterfølgende har Plan & Byg erfaret, at ejerne af Klintevej 8 og 10 også har ideer/ønsker om at få omdannet deres to parcelhusgrunde til tæt-lave boliger.

I forbindelse med den tidligere lokalplan 313 gjorde TN på egne og en række naboers vegne indsigelser og klagede, blandt andet over ikke at blive inddraget i udviklingen af området.



Synspunkter TN: Positivt med tidlig og løbende borgerinddragelse.

Samlet projekt TN: En helhedsløsning for de tre områder vil være en god ide.

KWC: En helhedsløsning for de tre områder vil være en god ide, da det samlede areal, så vil kunne sælges som et større samlet projektområde til en fælles developer. Hvis området udvikles under hensyntagen til hinanden vil værdien af hver bolig "blive større". KWC foreslår et fælles projekt for Købmandsgården og værftsgrunden hvor man fra boligerne kan se "hen over hinanden" ved at der placeres to nord-sydgående rækker huse, med et grønt areal i mellem. Et fælles projekt vil nemmere blive accepteret af borgerne i byen, som gerne vil have, at alle boliger bliver gode.

NPF: Er interesseret i hurtigst muligt, at få omdannet sit areal til tæt-lave boliger. En helhedsløsning for de tre områder vil være en god ide, men kun hvis grundene kan bebygges uafhængigt af hinanden og det ikke forlænger tidshorisonten. Han vil gerne selv nå at bygge og bo der. Det må ikke blive sådan, at vejadgangen f.eks. skal være over en af de andre grunde, så en ejer kan "låse" og forhindre realiseringen på de andre grunde.

Værftsgrund TN: Det nye projekt er meget i tråd med det naboerne ønsker.

KWC: Det nye projekt forringer situationen for Skærbæk Havnegade 41. To sammenhængende rækkehusbebyggelser vil lukke af for udsigtsmulighederne fra KWC's ejendom. Gennemføres projektet, "rykker" købmandsgårdens arealer fra 2 række til 3 række ift. vandet. Tror ikke på at projekter med 6 boliger kan gennemføres dels fordi økonomien ikke hænger sammen, dels fordi det vil møde lokal modstand fordi projektet ikke tilfører byen merværdi. Det vil være i byens interesse, at det projekt som realiseres giver byens miljø et løfte.

NPF: Forventer at bygge i 1 etage i yderste række, og 2 etager i 2. række. Hvis terrænet under boligerne på Købmandsgården også hæves vil der blive mulighed for udsigt hen over.

Købmandsgård KWC: Ønsker ikke på nuværende tidspunkt, at blive afhængig af en ny anvendelse til boliger og medfølgende byggefeltet. Han vil gerne beholde muligheden for at anvendelsen som butik kan fortsætte, og at bygningen kan udskiftes med en anden bygningsform eller -placering.

TN/NPF: Købmandsgården ligger i 2. række, sådan er det. De boliger som vil få den bedste udsigt er på værftsgrunden og Klintevej 8 og 10.

Økonomi

KWC: Vurderer, at økonomien ikke kan hænge sammen i hverken hans eget, eller i NPF's projekt. Nyere momsregler er et problem. Hvis købmandsgården og kommunens parkeringsplads istedet omdannes til f.eks. 9 boliger forventes at hvert byggefelt vil indbringe max. 1 mill - ialt 9 mill. Herfra skal trækkes 1,2 mill i moms og udgifter på mindst 5 mill til forureningsoprensning, anlæg af vej og tilslutninger. Samlet forventes et provenu derfor at blive mindre end 3 mill. Sælges Købmandsgården derimod som butiksejendom forventes en indtægt på 5 mill. En bolig på værftsgrunden forventer han ikke kan sælges for mere end 1.5 mill. KWC antager, at mens KWC og TN har en mulig indtægt/brugsværdi af deres ejendomme er der ingen indtægtsmuligheder/brugsværdi for værftsgrunden, men der er løbende driftsudgifter. Hvis værftsgrunden f.eks. er vurderet til 7 mill, så er driftsudgifterne ca. 400.000 om året.

NPF: Mener at økonomien kan hænge sammen i sit projekt.

Aftalt

Konklusionen på mødet blev, at TN, KWC og NPF vil mødes for at finde ud af, om de vil arbejde videre med et fælles projekt og vende tilbage til GFA med forslag til videre forløb først i januar 2016.