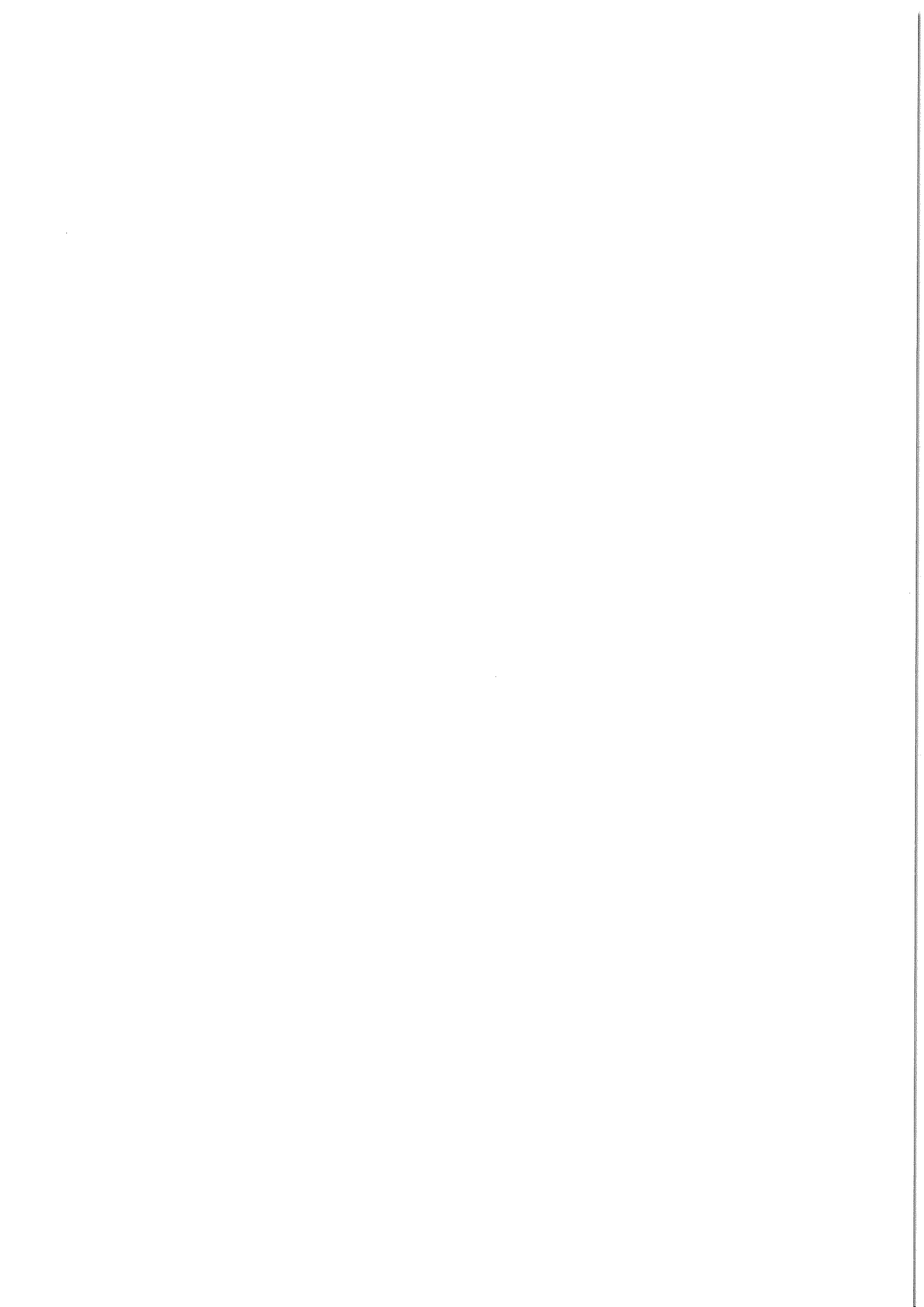


Hørings svar nr 1



Mie Groth Lorenzen

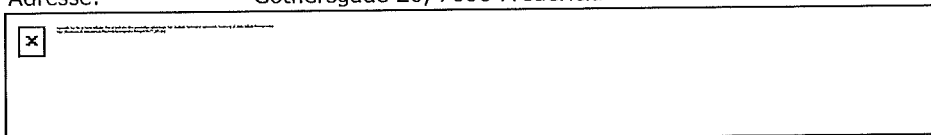
Fra: Tabita Nyby
Sendt: 30. august 2017 09:23
Til: Tabita Nyby
Emne: Høringssvar nr. 1

Venlig hilsen

Tabita Nyby

Leder
Plan og Arkitektur
Fredericia Kommune

Direkte nummer: 72107629
Mobil:
E-mail: tabita.nyby@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



Fra: Stine Hansen (STHA) [<mailto:stha@bane.dk>]
Sendt: 4. juli 2017 10:01
Til: kommunen <kommunen@fredericia.dk>
Emne: Banedanmarks bemærkninger til tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune - Udviklingsområder i kystnærhedszonen

Til Fredericia Kommune

Banedanmark er ejer af jernbaneinfrastrukturen, der grænser op til dele af planområderne.
Banedanmarks bemærkninger er som følger:

Udgangspunktet er, at byggeri, mv. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven.

- Jernbanespor, hvor Banedanmark er infrastrukturforvalter, skal overholde de gældende tekniske normer og regler, som er at forefinde på Banedanmarks hjemmeside: www.bane.dk under fanen 'erhverv'.
- Byggeri, mv. skal indrettes, så det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen.
- Evt. gravearbejder, ændring af terræn og afvandringsforhold mv. indenfor planområdet, vil formodentlig kræve godkendelse efter §24 i Jernbaneloven.
- Der må ikke grundvandssænkes eller lign. under banearealer.
- Hvis planerne medfører øget grad af ulovlig sporkrydsning, ophold på banearealer eller anden benyttelse heraf, kan der fra Banedanmarks side stilles krav til hegning, etablering af lovlige overgange eller ændring af de eksisterende.
- Hvor ledninger evt. skal krydse Banedanmarks arealer og spor, skal der ansøges hos Banedanmark om tilladelse via dette link: <http://ledningsx.dk>
- Lys, facadebeklædning, bygninger, mv. må ikke kunne udgøre en gene for driften af jernbanen. Dvs. lys, mv., som kan give signalforvirring, forringelse af signalsynlighed samt blændinger, kan ikke tillades.
- Generelt skal jernbanesporene med tilhørende anlæg, deres anvendelse og hvad deraf følger tåles.

Hvad planen må medføre af økonomiske omkostninger, skal være Banedanmark uvedkommende.

Hvis der er spørgsmål, mv., kan jeg kontaktes på nedenstående telefonnumre og/eller mail.

Med venlig hilsen

Stine Hansen

Skov- og Landskabsingeniør
Arealforvalter

Banedanmark

Teknik

Vejlevej 5

7000 Fredericia

M: 4186 4027

stha@bane.dk

www.banedanmark.dk

Fra: plansystemdk@erst.dk [<mailto:plansystemdk@erst.dk>]

Sendt: 30. juni 2017 14:23

Til: plansystemdk@erst.dk

Emne: Meddelelse om ny plan i PlansystemDK: Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune ?
Udviklingsområder i kystnærhedszonen

Dato: d. 30. juni 2017

Meddelelse om ny plan i PlansystemDK

Følgende plan (ændringer til) er blevet indberettet til PlansystemDK:

PlanID: 3762268

Kommune: Fredericia

Plantype: Kommuneplanstrategi

Planstatus: Forslag

Plannr:

Plannavn: Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune ? Udviklingsområder i kystnærhedszonen

Start dato for offentliggørelsesperiode: d. 3. juli 2017

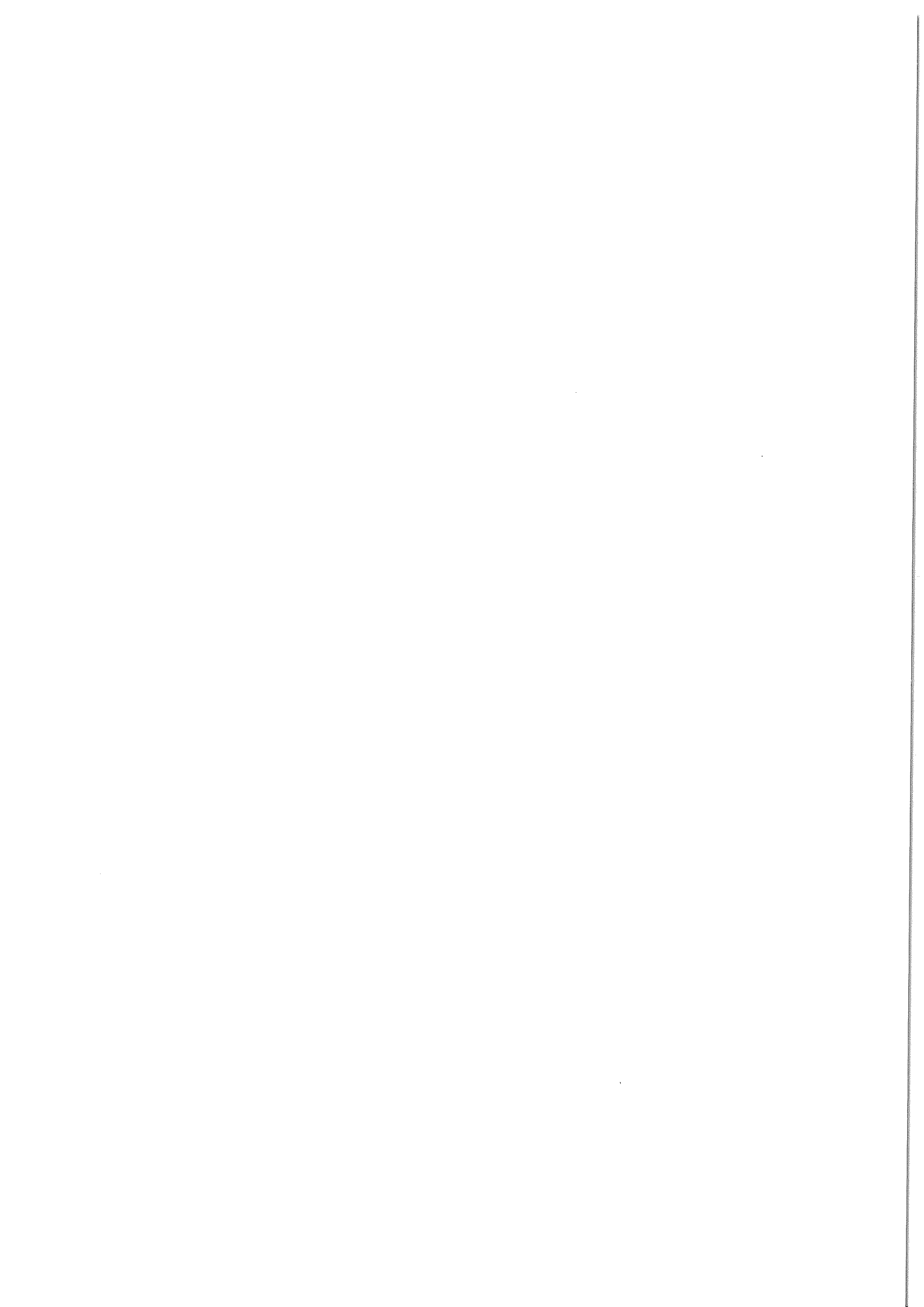
Slut dato for offentliggørelsesperiode: d. 27. august 2017

Ikrafttrædelsesdato:

Planen er nu offentliggjort på www.plansystem.dk

Vis Plandokument: <http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=3762268&plantype=70&status=F>

Høringsvar nr 2



Mie Groth Lorenzen

Fra: Tabita Nyby
Sendt: 30. august 2017 09:23
Til: Tabita Nyby
Emne: Høringssvar nr. 2

Venlig hilsen

Tabita Nyby
Leder
Plan og Arkitektur
Fredericia Kommune

Direkte nummer: 72107629
Mobil:
E-mail: tabita.nyby@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia

[http://fredericia.dk/sites/default/files/web/autosignatur/falogo536x77_gif1.jpg]<<http://www.fredericia.dk>>

-----Oprindelig meddelelse-----

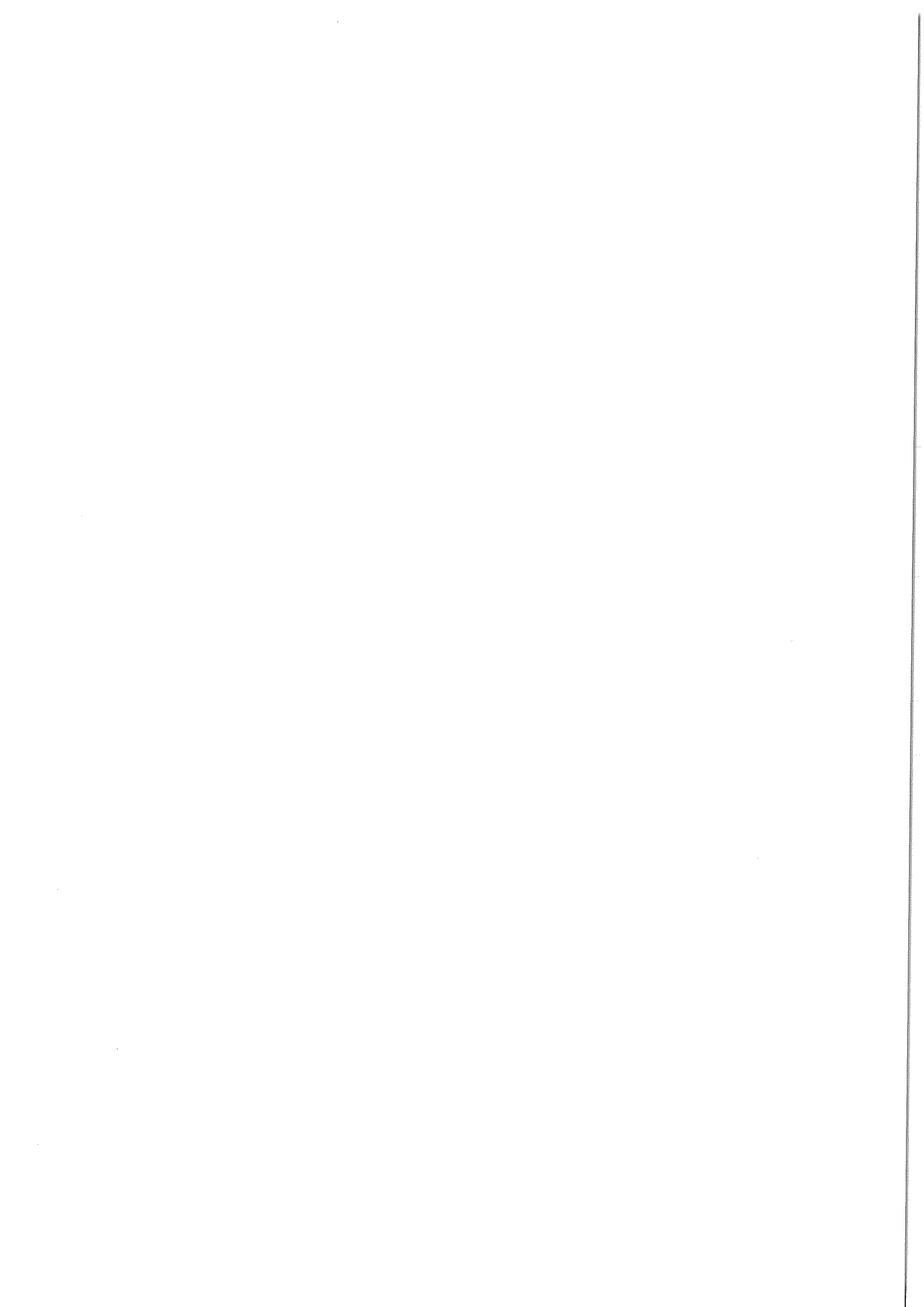
Fra: Ole Rye Andersen [mailto:olerye2@gmail.com]
Sendt: 6. juli 2017 09:13
Til: kommunen <kommunen@fredericia.dk>
Emne: Tillæg til planstrategi 2015

Til Fredericia kommune.

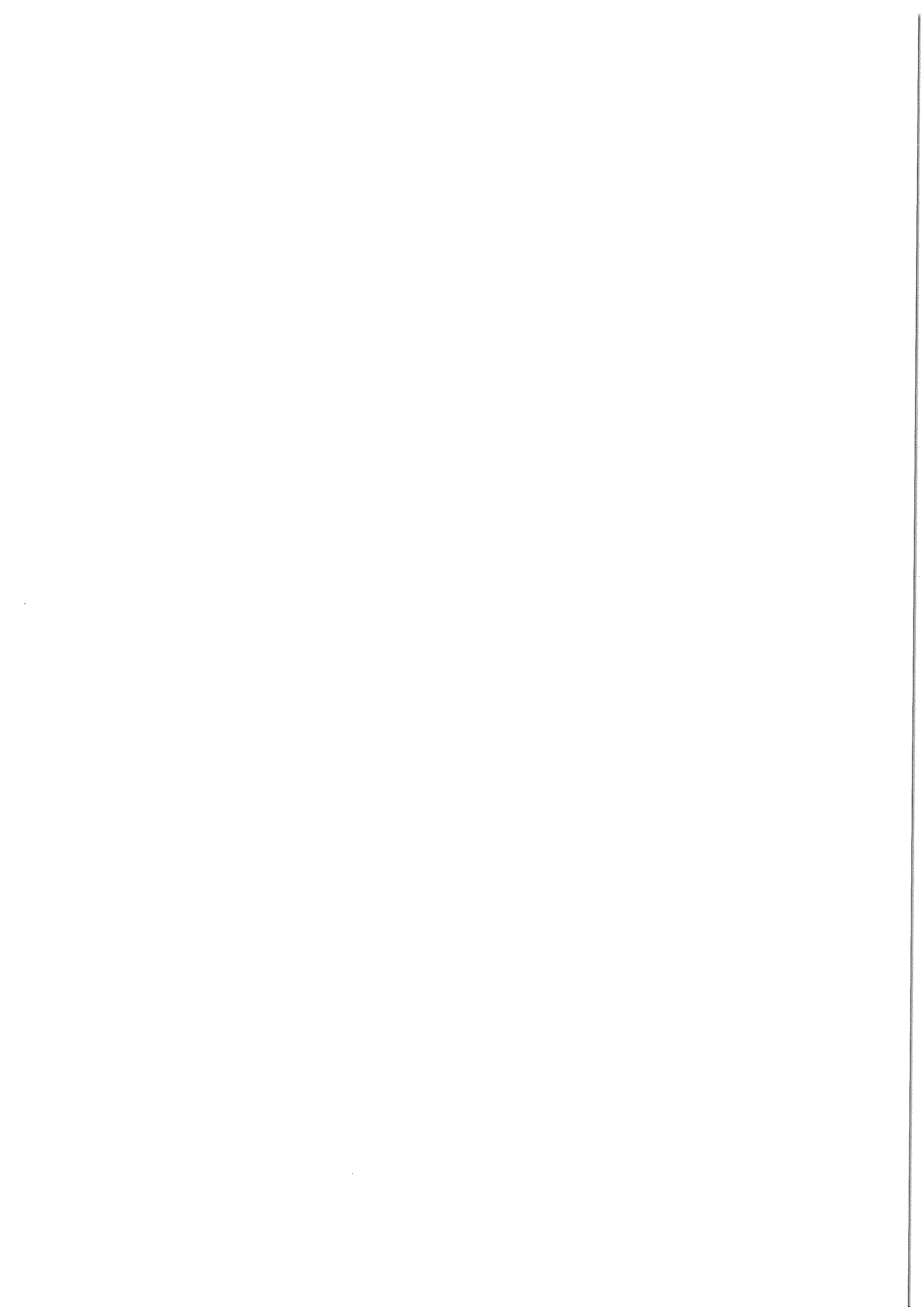
For nogle år tilbage kunne man køre ud af Skærbækvej og nyde naturen. I dag er ejendomme revet ned og erstattet af asfalt og kasser. Tidligere kunne man nyde naturen ved et gartneri på Kolding Landevej med jordbær - selvpluk. I dag er stedet klistret til med biler. Den tidligere ejer er nu smidt ud fra sin ejendom smukt beliggende på Gl. Ribevej, hvor man nu også vil ødelægge den smukke natur. Det samme gælder for Hauløkkevej, hvor også vi er smidt ud. I over 30 år har man arbejdet på at få det hele til at se pænt ud - og så kommer der andre til blot for at ødelægge hele ens livsværk - efter at man i forvejen har oplevet sit barndomshjem revet ned på samme vej. Man er fuldstændig ligeglad med historien bag vor nabogård, som er den første udflyttergård i Erritsø, en slægtsgård, som er renoveret. Da vi blev købt ud, spurgte vi, om der var en lokalplan for Mølleskovvej, som var det eneste lignende sted, vi kunne finde ligeså centralt beliggende som vort hjem på Hauløkkevej. Vi fik at vide, at Peter Fløe havde ansøgt om tilladelse til at bygge rækkehuse hernede, men at han havde fået afslag 2 gange - måtte kun bygge op til Røde Banke. Nu er vi så blevet gjort bekendt med, at han har fået tilladelse til at bygge 40 rækkehuse. D.vs. Kommunen er fulde af løgn over for os! Vi føler os i den grad ført bag lyset! Men Mølleskovvej ligger så natursmukt, at det ikke kan passe, DEN også skal ødelægges. Vi købte netop Mølleskovvej 50, fordi vi fik tilsagn om, at her ikke skulle bygges, og nu falder I os i ryggen een gang til! Fredericia kommune tænker kun på penge. Pengegridskhed fremfor menneskelighed, asfalt fremfor natur, psykisk tortur fremfor kærlighed, søvnløse nætter fremfor tryghed!

M.v.h. Gert og Agnete Jensen.

Ole Rye Andersen.



Hørings svar nr 3



Mie Groth Lorenzen

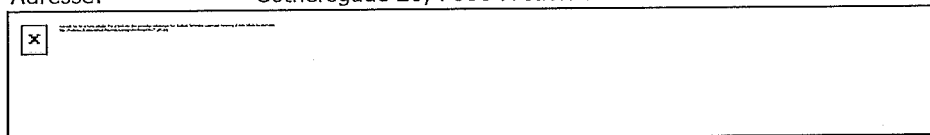
Fra: Tabita Nyby
Sendt: 30. august 2017 09:22
Til: Tabita Nyby
Emne: Høringssvar nr. 3
Vedhæftede filer: Kommentar til Planstrategi i 2015 for Fredericia Kommune.pdf

Venlig hilsen

Tabita Nyby

Leder
Plan og Arkitektur
Fredericia Kommune

Direkte nummer: 72107629
Mobil:
E-mail: tabita.nyby@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



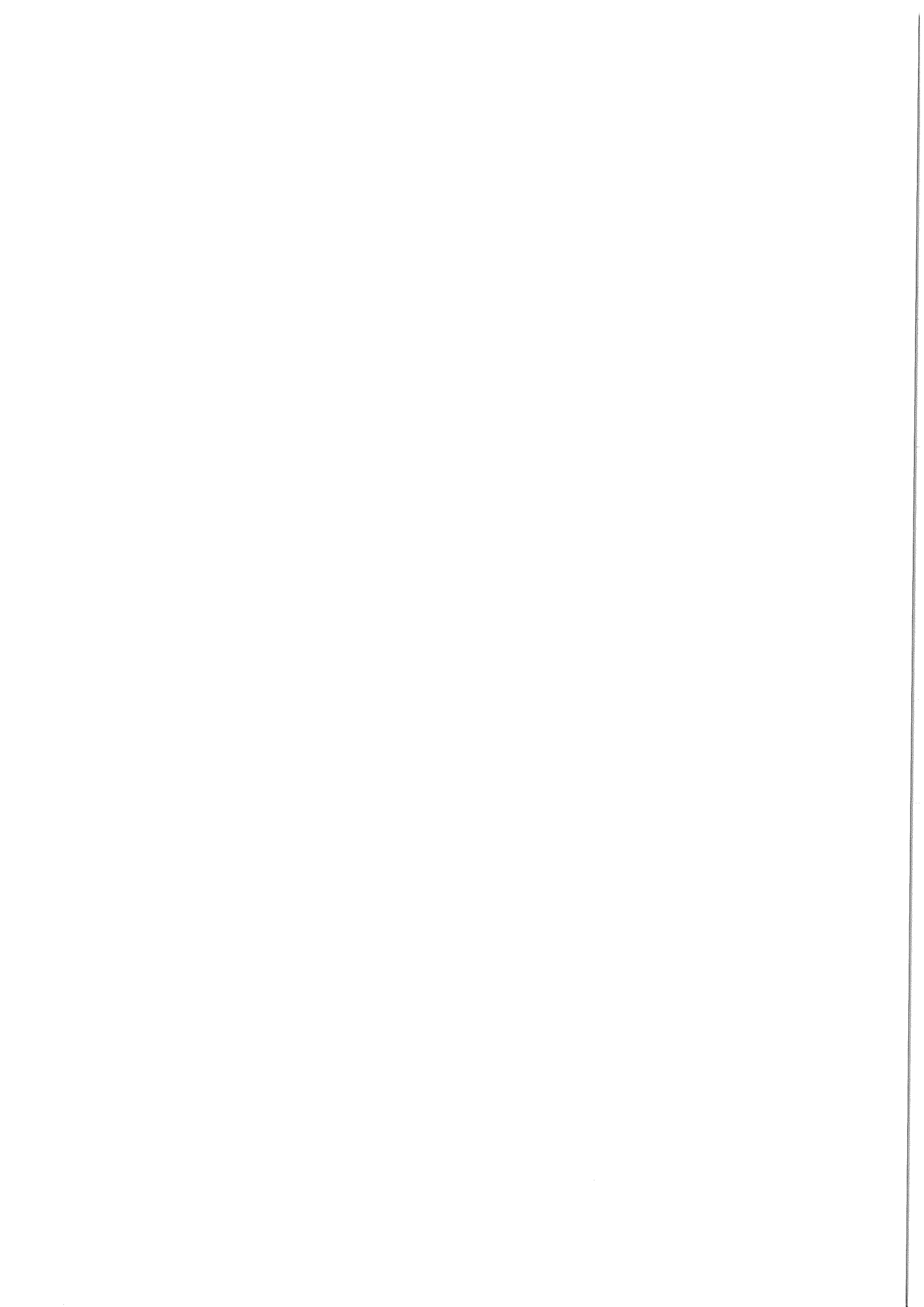
Fra: DN Fredericia [<mailto:fredericia@dn.dk>]
Sendt: 24. august 2017 11:02
Til: kommunen <kommunen@fredericia.dk>
Emne: Tillæg til Planstrategi 2015



Vedhæftet vores kommentarer i forbindelse med den offentlige høring vedrørende Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune.

Vh/~Karsten

Karsten Enggaard
Formand
Danmarks Naturfredningsforening i Fredericia
Rønnebækgårdsvej 10
7000 Fredericia
Telefon: 75 94 31 66
Mobil: 25 57 41 61
Mail:
karsten@enggaard.name
eller
fredericia@dn.dk
Hjemmeside:
www.dn.dk/fredericia





Kommentarer vedrørende 'Tillæg til Planstrategi i 2015'

I forhold til kommuneplanen har vi tidligere indgivet følgende kommentarer:

"I kommuneplanen er udlagt 2 områder til byudvikling langs Mølleskovvej.

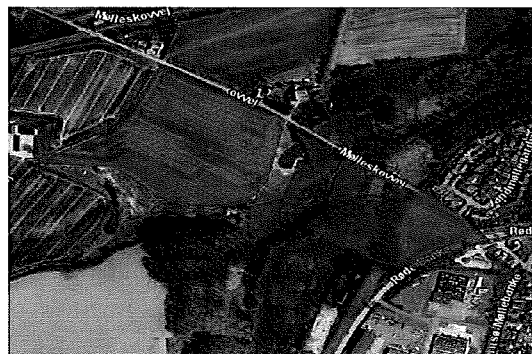
Det sydligt område ligger i tilknytning til et eksisterende byområde. Området ligger dog delvist nede i selve ådalen helt ned til Erritsø Bæk og delvist på selve ådalskrænten. Derudover er der udlagt et område som ligger isoleret i det åbne land nordvest for Erritsø Bæk. Dette område ligger delvist på skrænten ned til ådalen.

Begge de udlagte områder ligger indenfor områder, der er udlagt som større uforstyrrede landskaber, samt indenfor et område der er udlagt som bevaringsværdige landskaber. Dele af områderne ligger samtidig indenfor et område, der er udlagt som potentielle økologiske forbindelseslinjer. Dele af områderne består af beskyttet natur omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, og ligger indenfor et område der er udlagt som naturområde i kommuneplanen. En mindre del af området ligger samtidig inden for et område der er udlagt som potentiel ny natur. Endeligt består dele af områderne af lavbundsarealer.

Størstedelen af ådalen til Erritsø Bæk er friholdt for byudviklingsområder og samlet set er der en fin og forholdsvist uforstyrret ådal som ligger meget tæt på både Erritsø og Fredericia. Området har en meget stor værdi både som rekreativt område samt som levested for en meget lang række dyre- og plantearter. Da størstedelen af området er friholdt for byggeri, har ådalen således en meget stor lokal betydning som levested og spredningskorridor for områdets dyre- og planteliv.

En byudvikling langs Mølleskovvej vil stride mod de øvrige retningslinjer i kommuneplanforslaget. Byudviklingen vil samtidig medføre, at området vil blive væsentligt forringet som levested for et rigt dyre og planteliv, og samtidig være en meget væsentlig barriere for spredning af dyr og planter i området. Det er samtidig Naturfredningsforeningens holdning at der ikke bør planlægges for nye byområder, der ligger isoleret uden tilknytning til eksisterende byområder."

Samlet set er det således naturfredningsforeningens holdning at disse to områder bør tages ud af kommuneplanforslaget som byudviklingsområder.



Områdets nuværende anvendelse

I den nuværende kommuneplan er området udlagt som naturområde (E.L.2 – Landområde, naturområde ved Erritsø). Hele området er udlagt som del af Naturpark Lillebælt, og den nordvestlige del af området er udlagt som værdifuldt landskab. Det nordligste hjørne er udpeget som en økologisk forbindelseslinje. Området ligger i

landzone og kystnærhedszone. Området ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Erritsø Bæk-området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med store rekreative og naturmæssige værdier. Dalstrøget er et betydeligt landskabelement, der ligger til grund for udvælgelsen af området til at være en del af Naturpark Lillebælt.

Det fremgår bl.a. i forhåndstilkendegivelse af 10.6.2014 fra Fredericia Kommune:

"Området som ønskes udviklet til boliger er omfattet af kommuneplanens lokalplanramme E.L.2. med anvendelse som landområde og naturområde. Ønsket om at udvikle området til boligformål, er således i **strid med den gældende kommuneplan.**

Området er tæt forbundet med naturarealerne syd for Erritsø Bæk, der udgør en del af et større, sammenhængende dalstrøg, der kan følges fra Vejle Landevej i vest til kysten i Erritsø. En økologisk forbindelseslinje som sikrer bevægelse og genetisk variation mellem de arter, der lever i området. Økologiske forbindelseslinjer er højt prioriteret i naturforvaltningsplaner, så det virker ugenomtænkt at afbryde en sådan væsentlig korridor.

Hele området er i den gældende kommuneplan udpeget som værdifuldt landskab, og store dele af området er som nævnt med i Naturpark Lillebælt. Dette er i tråd med områdets vurdering i Kommuneplan 2009 – 2021 og opfylder kravet i planlovens § 11a om udpegning af større uforstyrrede landskaber.

Hensigten med kommuneplanens rammebestemmelse er, at fastholde en anvendelse som naturområde med høj rekreativ værdi.

Kommunen har i forbindelse med vurderingen af denne sag tidligere svaret:

"Forespørgslen har været behandlet på Teknisk Udvalg den 6. december 2012. På det foreliggende grundlag besluttede Teknisk Udvalg at forslaget ikke kunne imødekommes.

Følgende vurdering er lagt til grund for beslutningen:

De fleste arealer ligger i landzone, med undtagelse af 4 matrikler lige nord for Mølleskovvej (del af 44d, 112e, 19f og 124 som ligger i byzone). Hovedparten af området består af eng og mosearealer med høj naturværdi (kategori III-V). Disse områder er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Kommunen har i forbindelse med vurdering af dette område svaret, at der er tale om §3 arealer bestående af eng og mose med en høj naturværdi.

For at der kan dispenseres fra naturbeskyttelsesloven, skal der både være tale om en særlig planmæssig begrundelse samt om naturområder af mindre betydning. Da kommunen tidligere har vurderet, at der er tale om naturområder med en høj naturværdi, vurderer vi ikke, at der grundlag for at dispensere fra naturbeskyttelsesloven.

I tillæg her til fremgår det ikke Tillæg til Planstrategi i 2015 for Fredericia kommune, at der er en sådan særlig planmæssig begrundelse for byudvikling netop i dette område. Der er adskillige andre områder, der er udlagt til byudvikling, hvor det ikke strider mod naturmæssige og landskabelige interesser.

Områdets rekreative værdi

Der er i tidligere kommuneplaner beskrevet områdets herligheder og naturmæssige rekreative værdi som værende det bærende element. Herudover så fastholdes den samme linje i det nuværende kommuneplansforslag – bare under punktet E.L. 2 – hvor af der fremgår følgende:

Naturområdet Erritsø Bæk er trængt bl.a. pga. tilgroning og spildevand, og samtidig har området stor rekreativ værdi.

Kommunen vil derfor gerne sikre og forbedre områdets naturværdi i tæt samarbejde med lodsejerne og borgerne og samtidig forbedre de rekreative muligheder. Projektet vil bl.a. bestå i forbedring af vandkvaliteten og de fysiske forhold i bækken, rydning af træer og buske i dele af dalstrøget med henblik på øget afgræsning, sikring af de typiske landskabstræk og etablering af nye stier/opholdsarealer i området.

Der kan ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse. Området skal friholdes for yderligere bebyggelse, bortset fra bygninger, der er erhvervmæssigt nødvendige for jordbrugserhvervene.

Enge, moser, overdrev og rørsumpe langs Erritsø Bæk er af høj naturmæssig værdi og skal bevares og i nødvendigt omfang plejes. Sten- og jorddiger, levende hegn og markante træer, der bidrager til landskabets karakter, skal bevares.

Miljøvurdering

I Miljøvurderingslovens bilag 1 fremgår, at følgende skal indgå i miljøvurderingen:

"I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer så fremgår det at der skal udarbejdet en miljøvurdering i form af en miljørapport, gennemført i henhold til de tidligere regler.

Af lovens § 7 stk. 2 fremgår, at miljøvurderingen som minimum skal indeholde de regler, der er omtalt i lovens bilag 1."

I lovens bilag 1 fremgår bl.a. at følgende skal indgå:

- De relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen ikke gennemføres.
- Miljøforholdene i områder, der kan blive væsentligt berørt.
- Den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.

Det skal fremgå af miljøvurderingen, om der er habitatinteresser i det pågældende område, herunder om der er risiko for, at der forekommer bilag 4 arter, som kan blive påvirket af projektet.

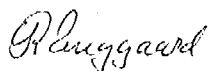
En miljøvurdering, der ikke tager hensyn til de internationale naturinteresser er, ikke gyldig. Så vi beder om at en sådan miljøvurdering straks bliver gennemført.

Danmarks Naturfredningsforening agter at indgive klage, såfremt en korrekt og fyldestgørende miljøvurdering ikke indgår i vurderingsgrundlaget.

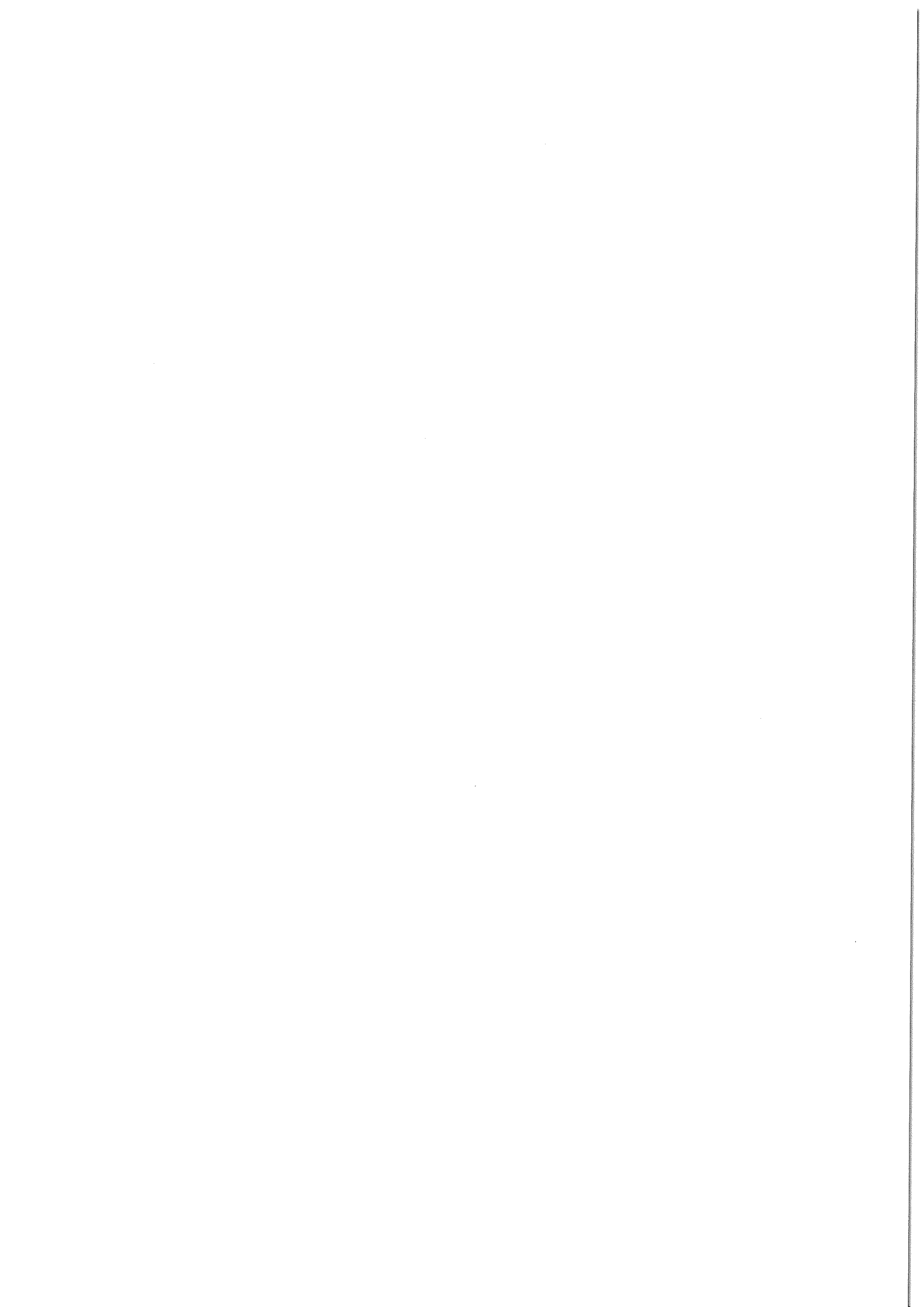
I forbindelse med dataindsamling til denne kommentar har vi gennemgået de eksisterende naturdata fra www.areasinfo.dk. Det er Fredericia kommune, der har været ansvarlig for indsamlingen af disse data. Vi må med beklagelse konstatere, at dataene er yderst mangelfulde. Både hvad angår naturindhold samt de konkrete fysiske afgrænsninger af de beskyttede naturområder.

Vi ønsker derfor, at der bliver foretaget en konkret gennemgang og afgrænsning af de beskyttede naturområder. Vi skal samtidig gøre opmærksom på, at kommunen ifølge naturbeskyttelsesloven skal efterkomme en sådan anmodning inden fire uger.

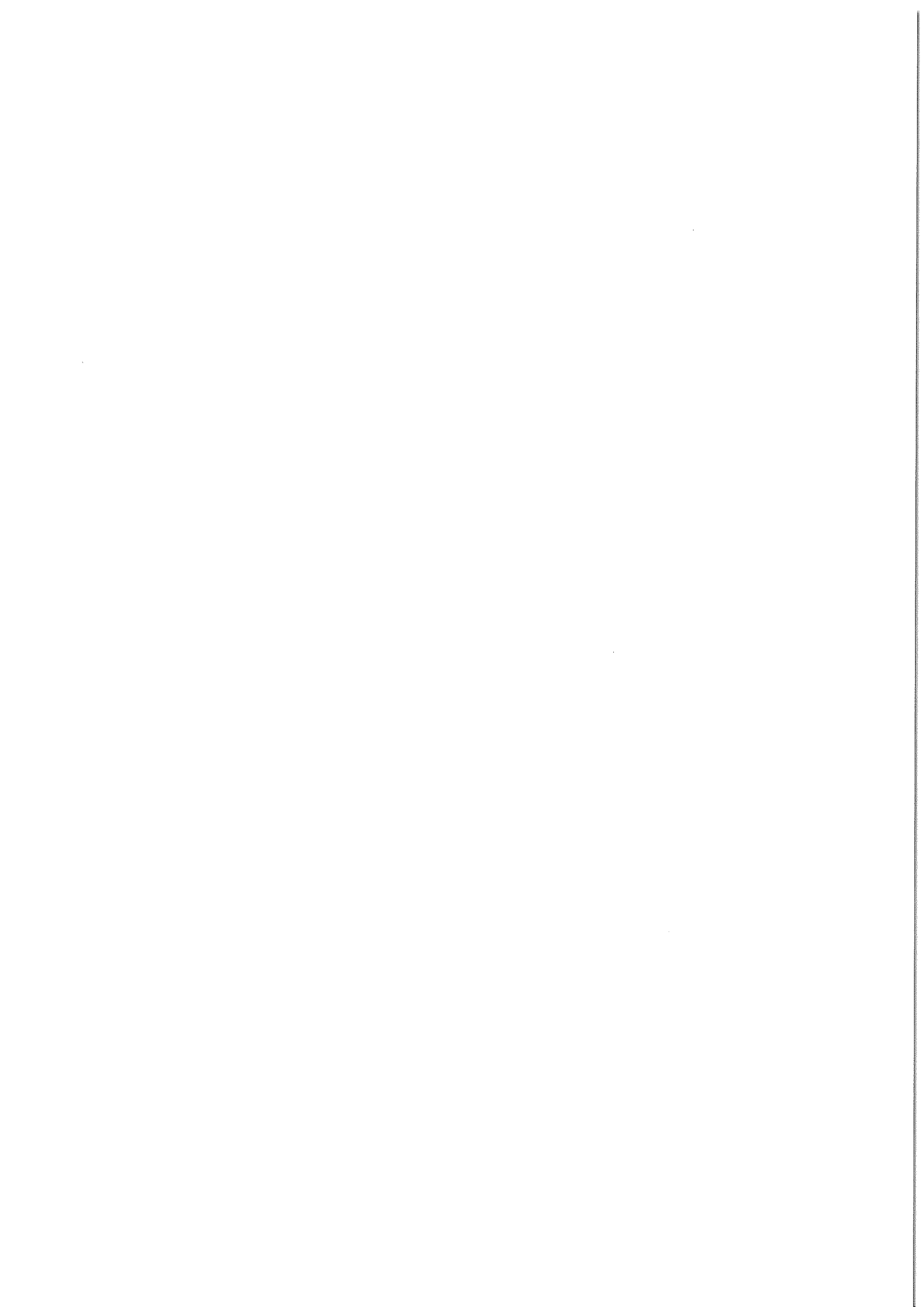
Med venlig hilsen



Karsten Enggaard
Formand DN Fredericia
E-mail: fredericia@dn.dk
Telefon: 25 57 41 61



Hørings svar nr 4



Mie Groth Lorenzen

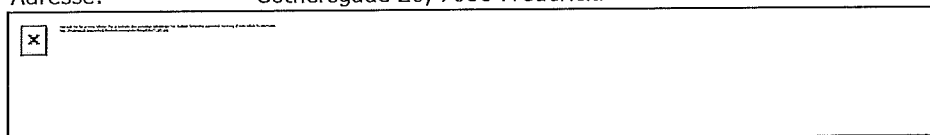
Fra: Tabita Nyby
Sendt: 30. august 2017 09:22
Til: Tabita Nyby
Emne: Høringssvar nr. 4
Vedhæftede filer: Høringssvar til Tillæg til planstrategi 2015.pdf

Venlig hilsen

Tabita Nyby

Leder
Plan og Arkitektur
Fredericia Kommune

Direkte nummer: 72107629
Mobil:
E-mail: tabita.nyby@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



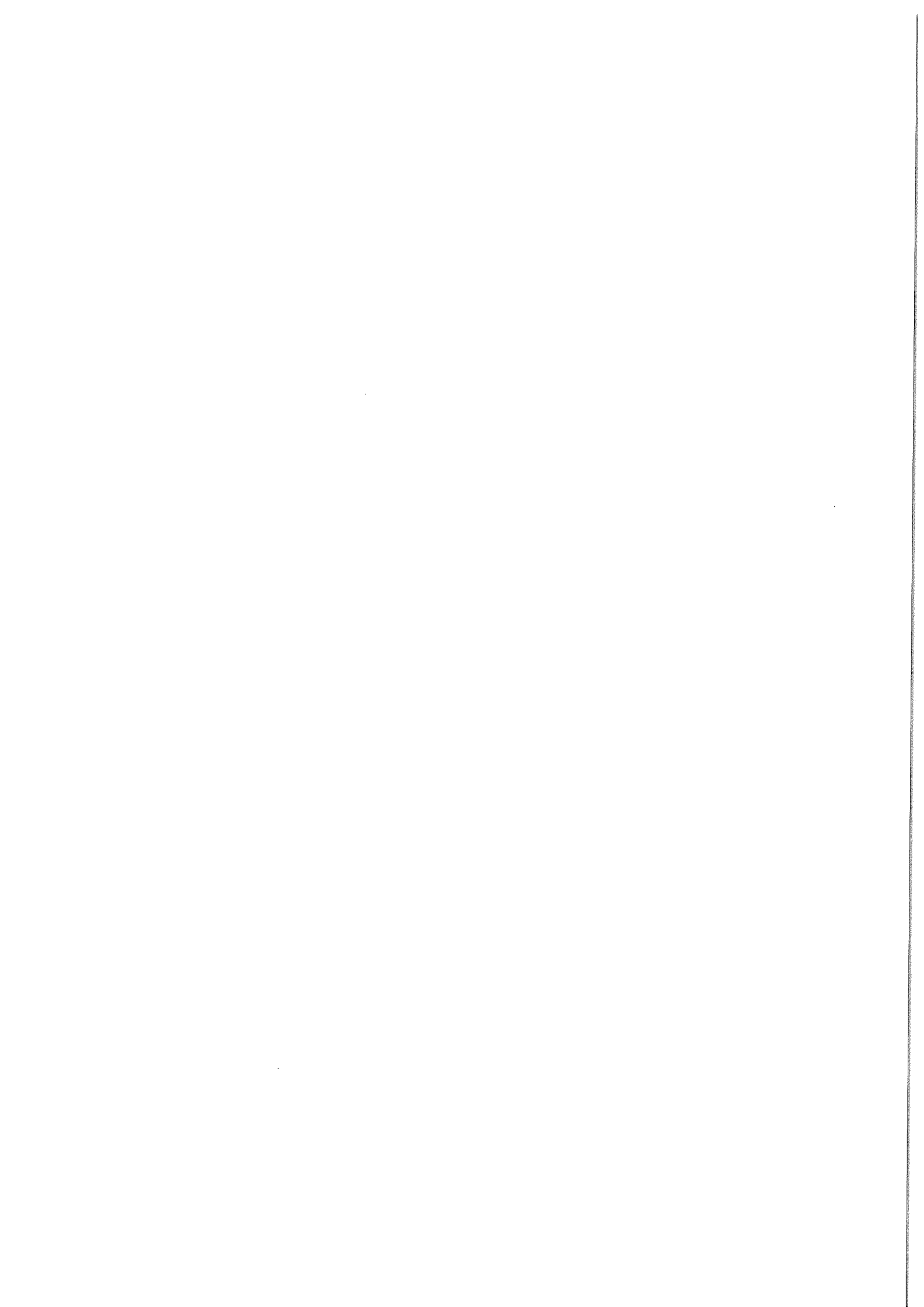
Fra: Allan Povlsen [<mailto:allanpovlsen@hotmail.com>]
Sendt: 25. august 2017 09:20
Til: kommunen <kommunen@fredericia.dk>
Cc: lob@ok.dk; agnete.skjoldbjerg@gmail.com; Erik Nielsen <holygrayl@hotmail.com>; Nana Hanghøj <naha@frdb.dk>; Anders Jessen <jessen@europe.com>
Emne: Tillæg til planstrategi 2015

Hermed fremsendes høringssvar til "Tillæg til planstrategi 2015".

Bekræft venligst modtagelsen af denne.

På forhånd tak

Allan Povlsen
Erritsø Bygade 18
7000 Fredericia



Høringssvar på "Tillæg til Planstrategi 2015"

Der indgives hermed høringssvar til "Tillæg til Planstrategi 2015" idet;

- Sagsfremstillingen forelagt udvalg og byråd 12.06.2017 var mangelfuldt og fejlbehæftet ligesom beslutningsprocessen ej heller overholder styrelseslovens §8 stk. 5 og 6.
- Kommunen har været opmærksom på at der vil være problemer med godkendelse af arealerne omkring Vandmøllegård (E.B.21 Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke) til boligformål pga. deres klassificering i henhold til naturbeskyttelsesloven §3 siden 2016, hvorfor den selvpåførte hastværk kun kan opfattes som værende et forsøg på at få gennemført ændringen uden reel politisk behandling.
- Byrådet har uddelegeret ansvaret for udarbejdelse af "Tillæg til Planstrategi 2015" til embedsværket uden lovhjælp.
- Hele processen omkring udarbejdelse af sagsfremstillingen til udvalg og byråd samt efterfølgende udarbejdelse af Tillæg til Planstrategi 2015 har således ikke fulgt regler for god forvaltningsskik, hvorfor "Tillæg til planstrategi 2015" må betragtes som værende ugyldig og trækkes tilbage.
- Tillægget i sin natur og indhold bryder med de aftaler som er indgået med de øvrige kommuner i trekantområdet, Middelfart, Kolding Billund, Kolding, Vejen og Vejle, ligesom tillægget er i direkte konflikt med de visioner og tanker som er beskrevet for Fredericia Kommune.
- Oplægget til godkendelse på byrådsmødet 12.06.2017 indikeret i modstrid til kommunens egne konklusioner, at der ikke var reelle eller potentielle økonomiske konsekvenser for borgere og erhvervsliv.
- Vedtagelse af Tillægget vil desuden cementere det faktum at man som potentiel tilflytter ikke kan orientere sig i Fredericia kommunes planer og visioner for området; byen, naturen eller andet som kan være væsentlig for ens valg af bopæl.
- Tillægget vil desuden direkte modarbejde etableringen af "Naturpark Lillebælt", reducere den bynære natur i området omkring Erritsø Bæk samt understøtte nedrivning af den historiske Vandmøllegård.
- Tillægget vil inddrage "Bevaringsværdige landskaber" samt "Større, uforstyrrede landskaber" i området E.B.21 Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke, til fordel for en privat bygherres interesser og i modstrid med almenvællets interesse.

Generelle betragtninger til "Tillæg til Planstrategi 2015".

Sagsbehandlingsprocessen i udvalg og byråd.

Da kommune (embedsværk og byråd) har været under et voldsom (om end selvforskyldt) tidspres for at få "Tillæg til Planstrategi 2015" vedtaget og gennemført høringsfasen inden 15. oktober 2017, således at denne kan blive inkluderet i Landsplandirektivet, er de almindelige arbejdsprocesser for udvalg og byråd blevet tilsidesat.

Godkendelse af "Tillægget til Planstrategi 2015" er således blevet hastet igennem samtlige udvalg; Teknik og miljø, By- og planudvalg, Økonomiudvalg samt Byråd den 12. Juni 2017.

For at muliggøre denne proces er medlemmerne blevet bedt om at godkende oplæg via mailafstemning uden forudgående drøftelser i relevante udvalg. Der var således afsat samlet 15 min til behandling af 3 punkter på dagsordenen

(Se bilag 1: Referat fra mødet i By – og Planudvalget, 12.06.2017).

Dette er ikke normal procedure og har besværliggjort medlemmers mulighed for at diskutere oplægget samt spørge ind til baggrunden for tillægget.

Den almindelige demokratiske arbejdsgang er derfor blevet tilsidesat under udarbejdelse af "Tillæg til Planstrategi 2015".

Kommunen har været opmærksom, på at der vil være problemer med godkendelse af arealerne omkring Vandmøllegård (E.B.21 Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke) siden 2016, hvorfor den selv påførte hastværk kun kan opfattes som værende et forsøg på at få gennemført ændringen uden reel politisk behandling

(Bilag 2, Referat af møde den 4. august 2016 vedr. ønske om arealudlæg til boligformål ved mølleskovvej, dateret 04.08.2016).

Materiale til politisk behandling / Økonomiske konsekvenser:

I forbindelse med den politiske sagsbehandling (12.06.2017 i relevante udvalg og byråd) er de økonomiske konsekvenser angivet som værende: ingen.

(Bilag 3. Referat fra byrådsmødet 12.06.2017).

Dette er i direkte modstrid med kommunens egen vurdering, hvor det angives, citat "*Der må påregnes udgifter til udvidelser af stamvejen (Mølleskovvej)*".

(Bilag 4, Bilag 3. Genbehandling af forespørgsel om arealudlæg på Mølleskovvej til boligformål)

Tillægget til planstrategi 2015 er således vedtaget på et forkert økonomisk grundlag.

Det skal desuden bemærkes, at såfremt der etableres beboelse på Mølleskovvej 49, kan det, citat "*Hvis området nord og syd for Mølleskovvej udlægges til boliger, kan det medføre, at de lovligt*

etablerede i virksomheder i erhvervsområdet syd for Røde Banke påføres udfordringer i forhold til at kunne overholde de vejledende støjgrænser for boliger, som er 45/40/35 db" (Bilag 4).

Det forhold at der potentielt vil være en negativ effekt (økonomisk, vækst eller anden udviklingspotentiale) på allerede etablerede virksomheder i området, er ikke adresseret i sagsfremstillingen som anvendes af såvel udvalg som byråd inden afstemning om forslaget 12.06.2017 (Bilag 1 og 3).

Dette må opfattes som direkte vildledning af byrådsmedlemmer, der ikke gives muligheden for at foretage en nuanceret afvejning af fordele og ulemper ved Plantillægget ifht. lokale virksomheder og borgers interesser.

Det skal desuden bemærkes, at kommunen i sammenlignelige sager (Salget af Rytterskolen, 2015), har påtaget sig den økonomiske byrde ved udarbejdelse af ny lokalplan. Det kan således antages, at det samme vil være tilfældet for området E.B.21 Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke.

E.B.21 Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke

Det fremgår ikke af oplægget, at en privat bygherre i samarbejde med kommunen fra 2014 frem til vedtagelse i byrådet 10.10.2016, har udarbejdet et færdigt projekt for dele af arealet E.B.21, med tæt-lav bebyggelse.

Bilag 2, 5-8 (udvalgt materiale fra korrespondance mellem kommune og privat bygherre) gengiver dele af forløbet som beskriver, hvorledes kommunen skifter holdning fra en klar afvisning af, at området kan anvendes til beboelse pga. citat

"Området rummer så mange bindinger, at det vurderes at være uforeneligt med ønsket om at udvikle området til boligformål. Bindingerne giver udfordringer i forhold til naturbeskyttelsesloven og planlovens bestemmelser om byudvikling i det åbne land"

til, at kommunen i samarbejde med den private bygherre finder mulighed for at tilrette krav til naboindustri mm. således at området kan anvendes til bebyggelse

Bilag 5, Vedr. Forhåndstilkendegivelse om opførsel af boliger på Mølleskovvej, dateret 19.05.2016

Bilag 6, Vedr. afgørelse om opførsel af boliger på Mølleskovvej, Erritsø, dateret 19.05.2016

Bilag 2, Referat af møde den 4. august 2016 vedr. ønske om arealudlæg til boligformål ved mølleskovvej, dateret 04.08.2016

Bilag 7, Vedr. afgørelse om genbehandling af anmodning om arealudlæg på Mølleskovvej til boligformål, dateret 17.0.2016

Bilag 8, pkt. 97: Genbehandling af anmodning om arealudlæg på Mølleskovvej til boligformål. Dateret 03.10.2016

I forbindelse med denne proces ignoreres egne embedsfolks advarsler om at området var udlagt jf. naturbeskyttelsesloven §3 hvorfor staten, som forventet ikke vil acceptere anvendelsen af områderne til beboelse.

(Bilag 9, Mødereferat fra møde mellem Kommune, Miljøstyrelsen og Erhvervsstyrelsen, dateret 06.06.2017 samt bilag 10, Indsigelse mod forlag til kommuneplan 2017, Dateret 06.06.2017)

I "Tillæg til Planstrategi 2015", angives det forventede antal boliger at være ca. 40. Denne antagelse må være forkert og betragtes som vildledende, idet kortmateriale udarbejdet af privat bygherre, alene for matriklen Mølleskovvej 51 rummer 41 boliger

(Bilag 11, Kort over Mølleskovvej 51 fra Peter Fløe/Lifa Landinspektører dateret 23.08.2016). Da matriklen Mølleskovvej 49 ikke er væsentlig mindre må det antages at en tilsvarende bebyggelsesprocent tilstræbes.

Dette vil have en væsentlig indvirkning på de trafikale forhold på såvel Mølleskovvej som udkørslen til Røde Banke.

Der er således også her anført meget tvivlsomme antagelser ved udarbejdelse af "Tillæg til Planstrategi 2015". Dette kan kun opfattes som bevidst vildledning af såvel politikere som påvirkede borgere.

Statens kommentarer:

I forbindelse med udarbejdelse af kommunalplanen 2017-2029 har staten haft en række bemærkninger (Bilag 9 og 10) idet planen strider imod statens interesser.

Blandt andet kan fremhæves:

- Der er ikke i den nuværende fælleskommunale planforslag for 2017-2029 behov for yderligere arealudlæg til boligformål, da det allerede udlagte areal fint dækker det identificerede behov for perioden. Dette er også i overensstemmelse med kommunens egne vurderinger.
- For alle tre områder henviser staten til at kommunen oprindeligt har udpeget områderne som "bevaringsværdige landskaber" og "større sammenhængende landskaber" og altså bør nyde særlig bevågenhed.
- Det bemærkes desuden at dele af området ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen.
- Miljøstyrelsen påpeger at udvælgelse af områderne er i modstrid med egne principper om at byudvidelse skal ske "indefra og ud"
- Det anbefales at beslutningen om inddragelse af områderne afventer en landskabskarakteranalyse inden forelæggelse for byrådet.

Denne anbefaling er ikke fulgt idet landskabskarakter analysen ikke er færdiggjort inden udarbejdelse af "Tillæg til planstrategi 2015".

Det fremgår ikke af tillægget (men tydeligt at bilag 9 og 10) at udpegningen af de tre områder ikke er i statens interesse.

I stedet fremhæves muligheden for at anvende den seneste revision af planloven anvendt som en kattelēm. Erhvervsstyrelsen og Miljøstyrelsen henviser således til at fremtidige forhandlinger om de pågældende udlæg skal ske på baggrund af landskabskarakter analysen.

Landskabskarakter analysen:

På trods af anbefalinger fra staten er der ikke foretaget en landskabskarakter analyse forud for tilvejebringelse af Plantillægget. Nedenstående citater er taget fra "Tillæg til Planstrategi 2015" og må derfor antages at udgøre kommunen landskabsanalyse:

Nedenstående referencer og kommentarer tydeliggør desuden at der ikke har været forelagt korrekt og tilstrækkelig materiale for byrådet inden vedtagelse af "Tillæg til Planstrategi 2015".

E.B.17. Boligområde ved Mølleskovvej

Citat

"Landskabsinteresser

Hele rammeområdet er omfattet af udpegningen "Større, uforstyrrede landskaber". Denne udpegning dækker området langs Erritsødal, der strækker sig fra rundkørslen ved Vejle Landevej/Skærbækvej til Strandvejen ved kysten. Udpegningen er afgrænset af et område udlagt til erhverv mod vest, et fremtidigt byudviklingsområde mod nord samt eksisterende boligområder mod nord og syd.

Det nye rammeområde ligger indenfor den ene af kommunes tre mulige byudviklingsretninger og er beliggende i den vestlige del af udpegningen "Større, uforstyrrede landskaber" i umiddelbar nærhed til det kommende erhvervsområde vest for Vejle Landevej.

E.B.17 udgør første del af den ønskede byudvikling i området, som formentlig på sigt vil kunne medføre mere boligudbygning i den vestlige del af landskabsstrøget. Der er derfor behov for en samlet interesseafvejning af, hvor stor en del af det dyrkede areal, der fremover kan benyttes til boligformål i den vestlige del af udpegningen "Større, uforstyrrede landskaber".

En stor del af rammeområdet er omfattet af udpegningen "Bevaringsværdige landskaber". Denne afgrænsning virker lidt tilfældig, når man står i landskabet. Den igangværende landskabskarakteranalyse vil formentlig resultere i en justering af denne udpegning."

Kommentar:

- Landskabskarakteranalysen er ikke færdiggjort inden byrådet sagsbehandlingen. Dette er i modstrid med Erhvervs-og miljøstyrelsens anbefalinger ligesom det ikke er muligt i at afgive konkret og specifik hørings svar.
- Formuleringen;
"En stor del af rammeområdet er omfattet af udpegningen "Bevaringsværdige landskaber". Denne afgrænsning virker lidt tilfældig, når man står i landskabet. Den igangværende landskabskarakteranalyse vil formentlig resultere i en justering af denne udpegning"

Er anvendt for alle tre områder og giver ikke indtryk af at der er foretaget en individuel vurdering af områderne som alle har specielle karaktertræk.

Billeder taget 20.08.2017:



E.B.18. Boligområde ved Sønderskov

Citat

"Landskabsinteresser

Stort set hele rammeområdet er omfattet af udpegningen "Større, uforstyrrede landskaber". Denne udpegning dækker området syd for Kolding Landevej fra Gudsø i vest til Snoghøj i øst, hvor E.B.18 udgør den østligste del af udpegningen.

Rammeområdet ligger indenfor den ene af kommunens tre mulige byudviklingsretninger og i forlængelse af eksisterende bebyggelse. Det vil derfor være naturligt at minimere det samlede område udpeget til "Større, uforstyrrede landskaber", således at der kan åbnes op for den nødvendige byudvikling i Snoghøj-området.

Den sydlige del af rammeområdet er omfattet af udpegningen "Bevaringsværdige landskaber". Denne afgrænsning virker lidt tilfældig, når man står i landskabet. Den igangværende landskabskarakteranalyse vil formentlig danne grundlag for en justering af denne udpegning.

Landskabskarakteranalysen skal ligeledes fastlægge kystforlandets afgrænsning. Da E.B.18 ligger tæt ved kysten, vil afgrænsningen af rammeområde skulle tilpasses kystforlandets placering.

En lille del af rammeområdet ligger i den nuværende afgrænsning indenfor strandbeskyttelseslinjen. Da udviklingsområdet ikke må ligge indenfor strandbeskyttelseslinjen, vil rammeområdets afgrænsning skulle justeres i forhold til dette."

Kommentar:

- Igen har byrådet ikke fået forelagt et færdigt oplæg idet rammeområdet ikke er endelige defineret.
Det er således ikke muligt at foretage en korrekt politisk vurdering af materialet
- Formuleringen;
"En stor del af rammeområdet er omfattet af udpegningen "Bevaringsværdige landskaber". Denne afgrænsning virker lidt tilfældig, når man står i landskabet. Den igangværende landskabskarakteranalyse vil formentlig resultere i en justering af denne udpegning"

Er anvendt for alle tre områder og giver ikke indtryk af at der er foretaget en individuel vurdering af områderne som alle har specielle karaktertræk.

Billeder taget 20.08.2017:



E.B.21 Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke

Citat:

"Landskabsinteresser

Hele rammeområdet er omfattet af udpegningen "Større, uforstyrrede landskaber". Denne udpegning dækker området langs Erritsødalen, der strækker sig fra rundkørslen ved Vejle Landevej/Skærbækvej til Strandvejen ved kysten. Udpegningen er afgrænset af et område udlagt til erhverv mod vest, et fremtidigt byudviklingsområde mod nord samt eksisterende boligområder mod nord og syd.

Det nye rammeområde ligger indenfor den ene af kommunens tre mulige byudviklingsretninger og er beliggende i den vestlige del af udpegningen "Større, uforstyrrede landskaber". Rammeområdet ligger i delvis forlængelse af et eksisterende boligområde på Vandmøllegårdsvej. En del af rammeområdet, beliggende på et plateau på hjørnet af Mølleskovvej og Røde Banke, er udlagt til fremtidig byzone i gældende "Kommuneplan 2013-2025". Rammeområdet rummer desuden en sammenlagt landbrugsejendom med tilhørende bolig og bygninger, som ikke er i brug, "Vandmøllegård".

E.B.21 udgør første del af den ønskede byudvikling i området, som formentlig på sigt vil kunne medføre mere boligudbygning i den vestlige del af landskabsstrøget. Der er derfor behov for en samlet interesseafvejning af, hvor stor en del af rammeområdet, der fremover kan benyttes til boligformål i den vestlige del af udpegningen "Større, uforstyrrede landskaber".

En stor del af rammeområdet er omfattet af udpegningen "Bevaringsværdige landskaber". Denne afgrænsning virker lidt tilfældig, hvad angår den østlige del af området, når man står i landskabet. Den igangværende landskabskarakteranalyse vil formentlig resultere i en justering af denne udpegning."

Kommentarer:

Igen har byrådet ikke fået forelagt et fyldestgørende oplæg.

- Vandmøllegård er pt. ubeboet, idet bopælspligten varetages fra anden ejendom. Ejendommen er bevaringsværdig klasse 4 og 5, men henstår og forfalder. Dette antages at være bevidst, således at byherre lettere kan erhverve en tilladelse til nedrivning af bygningerne ved gennemførsel af boligprojektet på ejendommen. Ejendommen var beboet frem til nuværende ejers overtagelse. Dog anvendes udhuse stadig til opbevaring af materialer mm. ligesom landbrugsarealerne periodevis afgræsses.

Det foreslåede projektet forudsætter at Vandmøllegård med tilhørende bygninger (Bevaringsklasse 4 og 5) skal nedrives til fordel for den nye tæt-lav bebyggelse.

Vandmøllegårds historie kan føres helt tilbage til før år 1574 og må således vurderes at være af væsentlig betydning for området. På museet hjemmeside findes en kort beskrivelse af

møllen historie, hvoraf det fremgår at den har været aktiv del i såvel Tredivårs krigen som svenskekrigen.

Det ville være passende at denne vigtige historiske arv blev varetaget med samme ildhu udenfor som indenfor voldene.

Bilag 12 indeholder udskrift fra Museets hjemmeside.

- Formuleringen;
"En stor del af rammeområdet er omfattet af udpegningen "Bevaringsværdige landskaber". Denne afgrænsning virker lidt tilfældig, når man står i landskabet. Den igangværende landskabskarakteranalyse vil formentlig resultere i en justering af denne udpegning"

Er anvendt for alle tre områder og giver ikke indtryk af at der er foretaget en individuel vurdering af områderne som alle har specielle karaktertræk.

Billeder taget 20.08.2017:



Kortmaterialet:

Materialet anvendt i "Tillæg til Planstrategi 2015" (incl. Rettelsesblad) er af så ringe kvalitet, at det reelt ikke er muligt at se hvilke områder og matrikler som er omfattet af tillægget.

Dette betyder, at der ikke er muligt at give en tilstrækkelig nuanceret kommentering af de udlagte områder.

For området E.B21 forefindes allerede detaljerede området og matrikelkort med foreslået placering af fremtidige bebyggelse (Bilag 11).

Manglende høring af nabokommuner omfattet af Planstrategi 2015

Det er besluttet ikke at sende "Tillæg til Planstrategi 2015" til kommentering hos nabokommunerne i trekantområdet; Middelfart, Kolding Billund, Kolding, Vejen og Vejle, på trods af at indholdet må forventes at have indflydelse på deres visioner og ideer.

"Planstrategien 2015 for 2015 for Fredericia kommune og trekantområdet" beskriver de tanker og visioner som er delt og aftalt med de øvrige kommuner i trekantområdet, Middelfart, Kolding Billund, Kolding, Vejen og Vejle (og siden også Haderslev).

Specielt anvendelsen af det kystnære område E.B.18 Boligområder ved Sønderskov – mellem Røjborgvej og Argentinervej må forventes at have nabokommunerne Kolding og Middelfarts interesse, idet bebyggelsen vil være synlig fra såvel vand- som landsiden.

Naturpark Lillebælt

I Planstrategi 2015 omtales kort etableringen af "Naturpark Lillebælt" i samarbejdet med de to kommuner, Kolding og Middelfart. Et arbejde som siden 2015 er øget til fordel for turisme og erhverv.

Det kan derfor undre, at der ikke er indhentet kommentarer fra nabokommunerne idet inddragelse af området B.18 Boligområder ved Sønderskov – mellem Røjborgvej og Argentinervej til beboelse, direkte vil påvirke naturoplevelsen fra såvel land- som vand siden. Blandt andet vil det fine udsyn over landskabet som såvel borgere som turister oplever når de kommer kørende af landevejen mellem Kolding og Fredericia delvist forsvinde.

Det skal her bemærkes, at det ikke er mange år siden det blev fejret at de store elmast blev nedlagt til fordel for den flotte natur.

Specifikke afvigelse fra eksisterende planstrategi

I et forsøg på at synliggøre tillægges afvigelser fra eksisterende Planstrategi er uddrag fra Strategien, indledning samt de fire temaer; Bymidten – Kommunens vækstdriver; Bosætning – Attraktive boliger og bomiljøer, Erhverv – Viden og arbejdspladser; Vand og land - natur- og landskabsværdierne.

Gengivet nedenfor inklusive kommentarer.

Planstrategi 2015

Citat fra Planstrategien:

Indledning

"Vi vil i den kommende planperiode koncentrere os om at videreudvikle de arealer, der er udlagt til by, bolig og erhverv. Vi vil derfor ikke udlægge yderligere arealer til byudvikling, da den gældende kommuneplan har en tilstrækkelig rummelighed til nye boliger og virksomheder..."

Planstrategien er byrådets strategi for, hvilken overordnet retning byrådet ønsker, at kommunen skal udvikle sig i. Det gør vi med udgangspunkt i et statusbillede af planlægningen siden sidste revision af kommuneplanen i 2013 samt en vurdering af situationen netop nu...

Planstrategien anvendes som udgangspunkt for en dialog med kommunens borgere og erhvervsliv samt staten og andre interesserede forud for revisionen af kommuneplanen...

Kommentar:

- Som borger kan der ikke på nogen måde rejses tvivl om Byrådets intentioner om hvilke og hvor de enkelte arealer skal videreudvikles.
Disse principper tilsidesættes i "Tillæg til planstrategi 2015" hvorfor det som nuværende eller kommende borger ikke er muligt at orientere sig i kommunens eksisterende planer i forbindelse med eventuel etablering i Fredericia kommune.
- Baseret på sagshistorikken omkring udviklingen af tæt-lav bebyggelse for området E.B.21 "Boligområde ved Mølleskovej og Røde Banke" er det undertegnede opfattelse af dette område udelukkes inkluderes i "Tillæg til Planstrategi 2015" for at imødekomme enkelt personers/virksomheders ønske om at forretningsudvikle erhvervede ejendommen for egen vindings skyld og ikke i almenvellet interesse.

Tema: Bymidten – Kommunens vækstdriver

Citat fra Planstrategien:

"Status

Fredericia har sin helt særlige historie, kultur og identitet, der tager afsæt i nogle historiske epoker knyttet til fæstningsbyen og siden industrialiseringen...

En af kommunens store udfordringer omhandler Fredericias tiltrækningskraft som bosætningskommune...

En anden udfordring er borgernes uddannelsesniveau, som er lavere i Fredericia end i vores nabokommuner. Samtidig har kommunen en større andel af borgere, der er på offentlig forsørgelse. Endelig oplever Fredericia, ligesom mange andre kommuner, at andelen af ældre vokser, hvilket medfører en stigende forsørgerbyrde. Derudover er detailhandlen i Fredericia gået tilbage siden 2008...

Med FredericiaC er kommunen nu i gang med et ambitiøst og omfattende byudviklingsprojekt. Målet er at skabe en moderne, bæredygtig bydel med et godt byliv, attraktive boliger, erhverv, detailhandel, spændende kulturliv og meget mere. Området vil blive udviklet og udbygget over de næste 20 - 25 år. Når FredericiaC er fuldt udbygget, vil den nye bydel rumme op til 1.300 nye boliger, 2.700 beboere og 2.800 arbejdspladser...

Omstillingsprocessen udfordrer på den ene side den fysiske indretning af hele den indre by og på den anden side byens selvforståelse og identitet. Med omdannelsen af arealerne på FredericiaC til byformål har kommunen fået en enestående mulighed for at revitalisere hele bymidten. Denne revitalisering vil være til gavn for hele kommunens fremtidige udviklingsmuligheder. Vision Bymidten rummer et stort udviklingsmæssigt potentiale...

Sideløbende med udviklingen af FredericiaC skal den eksisterende bymidte også have mulighed for at udvikle sig. Der skal gives mulighed for at skabe flere attraktive boliger, flere butikker og arbejdspladser. Synergien og sammenhængen skal blandt andet sikres gennem en bevidst stillingtagen til placering af byfunktioner og et indbydes hierarki...

Bymidtens fysiske udvikling sikres bl.a. via byfortætning og byomdannelse af de mange områder, som over tid har mistet deres funktion. Byplanlægningen skal være bæredygtig. Der har længe været fokus på miljømæssig bæredygtighed, men der vil fremadrettet også være behov for, at vi har øje for økonomisk samt social- og sundhedsmæssige bæredygtighed.

Vi vil derfor satse på bymidten, hvor detailhandel udvikles sammen med andre aktiviteter, der kan skabe liv i byen. Målet er at udvikle bymidten i retning mod FredericiaC via Gothersgade, så bymidten og FredericiaC kobles sammen. Vi vil også sikre en tydelig rollefordeling mellem bymidten og aflastningscentret i Fredericia Vest."

Kommentar:

- Et af kriterierne for at gennemføre "Tillæg til Planstrategi 2015" er nedlægges af et tilsvarende antal potentielle boliger andetsteds, da den nuværende rummelighed til boligformål er tilstrækkelig.

Der er således udpeget to områder, "V.B.12 Boligområde, Himmerigshuse" og "N.B.5 Boligområde ved Ryeshøj".

Disse ligger i en afstand af hhv. 4,8 og 4,6 km fra landsoldaten mens specielt området "E.B.18 Boligområdet ved Sønderskov" med en afstand på 7 km til Landsoldaten udelukkende kan forventes at understøtte udviklingen i Erritsø.

Nedlæggelsen af de to områder vil således ikke understøtte ønsket om en reviatilsering af bymidten, men i stedet øget aktiviteten hos handlende, skoler etc. i Erritsø.

Specielt området omkring Himmerigshuse vil have samme adgang til motorveje, indkøbsmuligheder på Vejlevej etc. som der fremhæves som vigtig for fremtidige bebyggelser. Udnyttelsen af dette område vil ligeledes ikke have nogen negativ indvirkning på det kystnære miljø som gerne skulle bevares, således at Fredericia som kommunen understøtter skabelsen af "Naturpark Lillebælt " og de gode muligheder dette giver for jobskabelse indenfor oplevelses-økonomien.

Citat fra Planstrategien:

"Fredericia har i dag en skæv socioøkonomisk befolkningssammensætning, hvor vi ønsker at skabe en bedre balance. Det betyder, at vi skal søge at tiltrække flere erhvervsaktive og veluddannede personer. Samtidig skal vi sikre gode uddannelsesmuligheder og en by, der motiverer til en aktiv og sund livsstil samt sociale og kulturelle fællesskaber. "

Kommentar:

- For området E.B. 21; Boligområder ved Mølleskovvej og Røde Banke foreligger færdig projekt som beskriver etablering af tæt-lav bebyggelsen.

Denne boligform kan ikke umiddelbart forventes at forbedre den socioøkonomiske sammensætning i området, idet det må antages at erhvervsaktive og veluddannede vil have præference for anden boligform.

Projektet forudsætter desuden at Vandmøllegård med tilhørende bygninger (Bevaringsklasse 4 og 5) skal nedrives til fordel for den nye tæt-lav bebyggelse.

Vandmøllegårds historie kan føres helt tilbage til før år 1574 og må således vurderes at være af væsentlig betydning for området. På museet hjemmeside findes en kort beskrivelse af

møllen historie, hvoraf det fremgår at den har været aktiv del i såvel Trediveårs krigen som svenskekrigen.

Det ville være passende at denne vigtige historiske arv blev varetaget med samme ildhu udenfor som indenfor voldene.

Bilag 12 angiver udskrift fra Museets hjemmeside.

Bosætning – Attraktive boliger og bomiljøer

Citat fra Planstrategien:

”Byudvikling skal som udgangspunkt foregå på arealer, der allerede er udlagt i den nuværende kommuneplan. Opførelse af nyt byggeri skal primært ske inden for de allerede lokalplanlagte områder gennem byfortætning eller byomdannelse i bebyggede områder.

Restrummeligheden til boligformål vurderes at være tilstrækkelig til denne planperiode. Til gengæld kan der arbejdes med at omfordele eksisterende arealudlæg og at ændre på rækkefølgebestemmelserne for at understøtte udviklingen i hele kommunen.

Byudvikling inden for kystnærhedszonen bør også indgå i overvejelserne. I den forbindelse gøres opmærksom på, at byudvikling inden for kystnærhedszonen primært skal ske som omdannelse af eksisterende udlæg, da inddragelse af nye arealer til byudvikling strider mod statens mål og interesser i kystnærhedszonen.”

Kommentar:

- Igen fremgår det med al tydelighed, at det ikke er byrådets hensigt at udlægge nye arealer til boligformål, ligesom det ikke vurderes at være nødvendigt.
- Det er således ikke muligt for potentielle tilflyttere at orientere sig i kommunens planer og vælge bopæl på baggrund af disse.
Senest er dette også set ved handlen af Rytterskolen i Erritsø, hvor der ligeledes blev gennemført lokalplansændringer som udelukkende var til fordel for en privat bygherre. Også her med plan om tæt-lav bebyggelse til udlejning. Denne boligform kan ikke umiddelbart forventes at forbedre den socioøkonomiske sammensætning i området, idet det må antages at erhvervsaktive og veluddannede vil have præference for anden boligform.

Erhverv Viden og arbejdspladser

Citat fra Planstrategien:

Vi ønsker at videreudvikle erhvervslokaliseringen, så Fredericia Kommune fortsat fremstår som en attraktiv, erhvervsaktiv og dynamisk kommune med optimale muligheder for virksomhedsetablering og -udvikling. Vi har gode muligheder for at tiltrække flere arbejdspladser, og for at komme i mål med det vil vi indgå i tæt dialog med erhvervslivet.

Fredericia Kommune skal fortsat fremstå som en attraktiv, erhvervsaktiv og kulturelt dynamisk kommune med optimale muligheder for virksomhedsetablering og -udvikling, hvor der skabes flere virksomheder og arbejdspladser.

Turisterhvervet

Vi vil arbejde tværfagligt med henblik på at udarbejde en planlægning, der tilgodeser de potentialer, kommunen har for at udvikle ferie- og erhvervssturismen. Destination Lillebælt, Bridgewalking, Elbodalen, Trelde Næs m.m. er oplagte destinationer. Denne planlægning hænger tæt sammen med ønsket om at blive en attraktiv bosætningskommune, idet den giver vigtige muligheder for gode oplevelser i fritiden.

Kommentar:

- Ved at tilgodese private investorer i arealudnyttelse, der er i modstrid med kommunens langsigtede planer og statens overordnede planer, skabes der hverken blivende lokale arbejdspladser eller erhvervsudvikling, men alene økonomisk vinding for private investorer.
- Det er således ikke muligt for potentielle tilflyttere at orientere sig i kommunens planer og vælge bopæl på baggrund af disse kun to år gamle planer. Senest er dette også set ved handlen af Rytterskolen i Erritsø, hvor der ligeledes blev gennemført lokalplansændringer som udelukkende var til fordel for en privat investor og ejendomsudvikler.

Vand og land - natur- og landskabsværdierne.

Citat fra Planstrategien:

"Fredericia har sin helt særlige historie, kultur og identitet, der knytter sig til byens grundlæggelse som fæstningsby.

Men det er ikke kun Fredericia by, der er særlig. Hele kommunen har enestående natur og unikke landskabstyper at byde på. Men det er ukendt for mange, fordi vi ikke gør nok for at vise, at herlighederne er her. Trelde-halvøen, Elbodalen og hele kyststrækningen ud mod Lillebælt og over mod Middelfart er enestående landskaber, der rummer værdifuld natur. En større indsats for branding af natur- og landskabsoplevelser og kulturmiljøer i Fredericia samt et veludviklet tilbud inden for turisme kan ikke alene gøre godt for dem, som allerede bor her, men også være med til at tiltrække nye borgere, som er i færd med at bosætte sig....

Også i den lille og mere urbaniserede skala er der mange ikke udnyttede potentialer og muligheder for at fremme den visuelle oplevelse af det grønne og det blå Fredericia. Vi har mulighed for sammen med borgerne at udvikle tiltag, så der skabes byrum, der kan bruges til liv og fællesskaber. Vision Vi skal videreudvikle de sammenhængende grønne og blå strukturer mellem vores byområder, skove, kysten, naturen og landskabet, hvor der er gode muligheder for spændende naturoplevelser for kommunens borgere og besøgende.

Fredericia Kommune vil være en grøn kommune med mere og bedre natur i det åbne land og i skovene.

Naturens tilstand og den biologiske mangfoldighed skal forbedres væsentligt frem mod 2030.

Biologisk mangfoldighed skal fremmes, også i byerne. Naturen og den biologiske mangfoldighed skal indgå som et styrkende element i kommunens planlægning af fx nye boligområder, klimatilpasning og grønne områder. Hvad er målet? Trods sin beskedne størrelse har Fredericia Kommune særdeles varierede landskaber. Vi kan fremvise et storslået kystlandskab og dramatiske bakke- og dallandskaber, hvor sammenhængen med de tilknyttede naturområder er bevaret. Et smukt landskab, storslåede udsigter, langstrakte kig og nærhed til kysten overalt rummer et stort potentiale, som kan udnyttes. Det er dog fortsat et mål, at de åbne kyster skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource, som skal friholdes for unødigt byggeri. Ligeså er det målet, at der skal være forskel på land og by, og at der er en klar adskillelse mellem by og land.

Vi vil arbejde for, at de sammenhængende strukturer i landskabet og i naturen trækkes mere ind i byen. Vi vil derfor etablere forbindelser mellem byområder, skov, strand, natur og landskab, hvor der er gode muligheder for færdsel i spændende naturområder for borgere og besøgende i kommunen. Som deltager i projektet Destination Lillebælt vil vi også udvikle tilbud om flere oplevelser i det kystnære landskab og sætte fokus på ikke udnyttede potentialer.

Fredericia Kommunes mål for Vand og land – Natur- og landskabsværdierne kan realiseres ved at udvikle og intensivere samarbejdet om turisme og events med Middelfart Kommune og udarbejde projekter inden for Naturpark Lillebælt i tæt samarbejde med Kolding og Middelfart kommuner.

Ved revisionen af kommuneplanen vil vi:

- *Inddrage borgernes viden om deres brug af naturen til fritidsoplevelser i deres lokalområder*
- *Igangsætte projekter, der fremmer biologisk mangfoldighed og samtidig sikre, at vores naturområder bevarer et rigt og varieret dyre- og planteliv*
- *Gennemgå udpegninger i det åbne land, så disse understøtter pilotprojektet Naturpark Lillebælt mest muligt*

Kommentar:

- Igen fremgår det med al tydelighed, at det ikke er byrådets hensigt at udlægge nye arealer til boligformål, ligesom det ikke vurderes at være nødvendigt.
- Det er således ikke muligt for potentielle tilflyttere at orientere sig i kommunens planer og vælge bopæl på baggrund af disse.
Senest er dette også set ved handlen af Rytterskolen i Erritsø, hvor der ligeledes blev gennemført lokalplansændringer som udelukkende var til fordel for en privat investor og ejendomsudvikler.
- En del af landskabet og oplevelsen heri, er også den eksisterende og bevaringsværdige bebyggelse der skaber sammenhængen til de oprindelig landsbyers kultur og miljø. Potentielle tilflytter kan finde meget tæt-lav bebyggelse i både Erritsø og Snoghøj, men ikke meget landsbymiljø.

Udarbejdet af Allan Povlsen, Erritsø Bygade 18, 7000 Fredericia

 22.08.2017

Medunderskrivere:

Peter Fris 23/8-2017 Erritsø Bygade 11 7000 Fa

Agnete Jensen 24.18.17. Mølleskovvej 50

Gert Jensen 24/8-17 Mølleskovvej 50

Paul Oldenburg 24/8-17 Erritsø Bygade 14



**Referat fra mødet i
By- og Planudvalget**

(Indeholder åbne dagsordenspunkter)

- Mødedato:** Mandag den 12. juni 2017
- Mødested:** elektronisk afstemning
- Mødetidspunkt:** Kl. 10:00 - 10:15
- Medlemmer:** Formand: Steen Wrist Ørts (A)
Næstformand: Nicolaj Wyke (V)
Christian Bro (A)
Inger Nielsen (O)
Lars Ejby Pedersen (A)



Indholdsfortegnelse

40	Godkendelse af dagsorden	3
41	Vedtagelse af forslag til Lokalplan 333 - Karolinelunden	4
42	Tillæg til planstrategi 2015 for Fredericia Kommune	8





40 Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.:

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

Sagsresumé:

Sagsbeskrivelse:

Økonomiske konsekvenser:

Vurdering:

Indstillinger:

Fagafdelingen indstiller

Bilag:

Beslutning i By- og Planudvalget den 12-06-2017:

Godkendt.



42 Tillæg til planstrategi 2015 for Fredericia Kommune

Sagsnr.:17/4236

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsresumé:

I Forslag til Kommuneplan 2017-2029 indgår udlæg af en række nye arealer til boliger. Staten har netop meddelt, at det ikke kan lade sig gøre inden for den nuværende planlov at udlægget tre af disse, og har i stedet henvist til den nye planlovs bestemmelser om udpegning af de såkaldte udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen via et landsplan-direktiv.

Skal denne mulighed holdes åben, skal de tre arealer til boliger indarbejdes som et tillæg til kommunens planstrategi. Det skal endvidere ske inden den 15. oktober 2017, hvor der er ansøgningsfrist for at komme med i landsplandirektivet. Hvis Fredericia skal opretholde muligheden efter den nye planlov, skal tillægget til Planstrategi 2015 sendes i høring inden sommerferien.

Teknik & Miljø har drøftet sagen med By- og Planudvalget og anbefaler, at administrationen bemyndiges til at udarbejde tillæg til Planstrategi 2015 byggende på indholdet i kommuneplansforslaget (som byrådet allerede har forholdt sig til) og efterfølgende sende tillægget i offentlig høring.

I sidste instans vil det være byrådet, der træffer endelig beslutning om, hvilke områder der skal indgå i kommunens ansøgning om optagelse i det kommende landsplandirektiv. Det sker i forbindelse med den endelige vedtagelse af tillægget til planstrategien.

Sagsbeskrivelse:

Regeringen har længe varslet en modernisering af planloven med henblik på at give kommunerne bedre muligheder for at skabe vækst og udvikling. For Fredericia Kommunes vedkommende har der været særligt fokus på de nye muligheder for byudvikling til boligformål indenfor kystnærhedszonen, som landets kommuner er blevet stillet i udsigt.

Efter et par udsættelser træder den nye planlov i kraft den 15. juni 2017. Da Forslag til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget og offentliggjort inden denne dato, bliver kommuneplansforslaget behandlet efter den gamle planlov.

I Forslag til Kommuneplan 2017-2029 indgår udlæg af en række nye arealer til boliger. Staten har netop meddelt at tre af disse ikke kan godkendes efter den nuværende planlov (pga. landskabsinteresser og kystnærhedszonen), og i stedet henvist til den nye planlovs bestemmelser om udpegning af de såkaldte udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen.

Det drejer sig om:

Erritsø

- E.B.17 - Boligområde ved Mølleskovvej: 5,3 ha, ca. 30 boliger (åben-lav og tæt-lav)



- E.B.21 - Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke: 3,2 ha, ca. 40 boliger (åben-lav og tæt-lav)

Snoghøj

- E.B.18 - Boligområde ved Sønderskov, mellem Røjborgvej og Argentinervej: 37,3 ha, ca. 310 boliger (åben-lav, tæt-lav og etage)

Udpegning af udviklingsområder skal ske gennem et landsplandirektiv, der udstedes på baggrund af ansøgninger fra den enkelte kommune. Her skal kommunen blandt andet kunne redegøre for, at der ikke er væsentlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser i de pågældende områder. Ansøgningsfristen er den 15. oktober 2017.

En forudsætning for at få accepteret ansøgningen til landsplandirektivet er, at der udarbejdes et tillæg til gældende Planstrategi 2015.

Formalia omkring udarbejdelse af en planstrategi skal stadig overholdes, hvilket bl.a. vil sige, at tillægget til Planstrategi 2015 skal i 8 ugers offentlig høring. Tillægget til Planstrategi 2015 skal derfor vedtages af Fredericia Byråd i juni måned, således at tillægget sendes i offentlig høring i juli-august. Dermed kan vi nå at få det endelig godkendt i byrådet inden an-søgningsfristen 15. oktober.

I statens vejledning om udviklingsområder anføres det, at tillægget til planstrategien skal indeholde en redegørelse for de udpegede udviklingsområder og den foretagne interesseafvejning i arealanvendelsen blandt andet på baggrund af en analyse af kystlandskabet.

Teknik & Miljø er netop nu i færd med at få udarbejdet af en landskabsanalyse. Det vil derfor først være muligt at indarbejde resultaterne fra denne analyse i det endelige tillæg til Planstrategi 2015, der skal godkendes af byrådet efter sommerferien.

Grundet tidspresset pga. den korte frist er vi ude i det muliges kunst. Teknik & Miljø foreslår på den baggrund, at byrådet vedtager et tillæg til Planstrategi 2015 til offentliggørelse, hvori de relevante dele af Forslag til Kommuneplan 2017-2029 gentages, og hvoraf det fremgår, at byrådet (fortsat) sigter imod, at de ovennævnte arealer kan udlægges til byudviklingsformål. Der vil naturligvis være behov for en vis omredigering. Derfor foreslås det, at byrådet bemyndiger administrationen til at foretage en sådan omredigering og til at sende det færdige forslag til tillæg til Planstrategi 2015 i offentlig høring inden sommerferien med en høringsperiode på 8 uger, dvs. frem til omkring 1. september 2017.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Vurdering:



Med den korte ansøgningsfrist, der er givet, får kommunerne store vanskeligheder med at ansøge om at få områder optaget i landsplandirektivet og samtidig overholde de formelle spilleregler. For Fredericia Kommunes vedkommende vil det dog i praksis være forholdsvis enkelt at få bragt sig i stilling til at søge inden for ansøgningsfristen, fordi det er muligt at gen tage de politiske beslutninger, som et enigt byråd allerede har truffet. Teknik & Miljø anbefaler byrådet, at denne mulighed søges udnyttet.

Byrådet vil således bevare muligheden for på et senere tidspunkt at træffe beslutning om, hvilke områder (af de tre allerede udpegede) der skal indgå i kommunens ansøgning om optagelse i det kommende landsplandirektiv.

Indstillinger:

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

1. at byrådet tiltræder et tillæg til Planstrategi 2015, der indholdsmæssigt er identisk med de relevante dele af Forslag til Kommuneplan 2017-2029, for så vidt angår arealudlæg til boligformål ved Sønderkov og Mølleskovvej
2. at byrådet bemyndiger administrationen til at færdigredigere tillæg til planstrategien og at offentliggøre dette ultimo juni med henblik på en høringsperiode på 8 uger

Udvalgsformanden har besluttet, at afstemningen kan foregå elektronisk i By- og Planudvalget, dvs. pr. mail. Dette er undtagelsesvis muligt, fordi der ikke er tale om et åbent møde.

Forudsætningen er, at alle udvalgsmedlemmer er enige i fremgangsmåden. Der laves efter afstemningen et referat til underskrivelse snarest muligt.

Samtlige udvalgsmedlemmer **bedes hurtigst muligt og senest mandag d. 12. juni 2017 kl. 10:00 (meget gerne fredag inden kl. 12:00, da begge sager skal videre til behandling på ekstraordinære møder i Økonomiudvalget og Byrådet d. 12. juni)** pr. mail til gitte.engelbrecht@fredericia.dk tilkendegive:

1. *Om I er enige i fremgangsmåden*
2. *og samtidig tilkendegive, om I stemmer for eller stemmer imod begge indstillinger eller undlader at stemme.*

Hvis den elektroniske afstemning ikke accepteres af alle udvalgsmedlemmer, indkaldes udvalget til et ekstraordinært udvalgsmøde med henblik på behandling af sagen.





Bilag:

Beslutning i By- og Planudvalget den 12-06-2017:

Anbefales.



Underskriftsside

Steen Wrist Ørts

Nicolaj Wyke

Lars Ejby Pedersen

Christian Bro

Inger Nielsen



Teknik & Miljø
4. august 2016
Sagsid: 15-678
Sagsbehandler: TETO

Referat af møde den 4. august 2016 vedr. ønsker om arealudlæg til boligformål ved Mølleskovvej

Deltagere

Peter Fløe, Fløe Ejendomme
Kristian Bendix Drejer, Buisnes Fredericia
Peter Krongaard-Kruse, Inger Pabst, Marianne Jensen, Tove Stockmarr, Fredericia Kommune

Referat

Mødet blev afholdt efter ønske fra Kristian Drejer og Peter Fløe på foranledning af, at byrådet den 2. maj 2016 som led i en samlet behandling af indkomne forslag til kommuneplanrevisionen besluttede at meddele afslag på ønske om at få udlagt et område nord og syd for Mølleskovvej til boligformål. Det drejer sig om matriklerne: 19 f, 124, 112 og del af 44 d Erritsø By, Erritsø samt 73 d, 44 dg og del af 112 a Erritsø By, Erritsø.

Peter Fløe finder, at området er meget velegnet til byudvikling, idet støjudfordringen vedr. det eksisterende erhvervsområde alene handler om ejendommen Røde Banke 100, som Fløe Ejendomme har købsoption på. Peter Fløe agter således at købe ejendommen med henblik på afvikle virksomhedens støjende aktiviteter. Mødet blev derfor afholdt med afsæt i denne nye viden.

På mødet blev det tilkendegivet, at der er en række forhold, der kan tale for, at området udlægges til boligformål, idet disse boliger vil være placeret særdeles naturskønt i en del af Erritsø. De samme landskabs- og naturværdier medfører imidlertid en række udfordringer i forhold til natur, friluftssider mv. Hertil kommer de mulige udfordringer med den tætte beliggenhed til erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A), der dog synes at kunne håndteres på acceptabel vis.

Hele området nord for Mølleskovvej og den nordvestlige del af området syd for Mølleskovvej består af eng med høj naturværdi. Dette område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det samme gælder Erritsø Bæk. Naturbeskyttelseslovens § 3 beskytter søer, heder, moser, ferske enge, overdrev mv. samt beskyttede vandløb imod tilstandsændringer. Lovens sigte er at hindre indgreb i arealer omfattet af naturbeskyttelse. Det er i visse tilfælde muligt, at dispensere fra loven, ofte mod kompensation i form af udlæg af erstatningsnatur. Kommunen er myndighed på forvaltning af naturbeskyttelseslovens § 3.

Uanset at § 3-områder, der er inddraget til byzone før 1992, ikke er omfattet af krav om dispensation fra naturbeskyttelsesloven, tilkendegav administrationen ud fra natur- og friluftshensyn mv., at administrationen fortsat ikke kan anbefale byrådet, at området nord for Mølleskovvej udlægges til byudvikling.

Derimod tilkendegav administrationen, at man ville kunne anbefale byrådet at revurdere sagen, hvad angår området syd for Mølleskovvej, hvis virksomheden på Røde Banke 100 ophører med de nuværende aktiviteter og miljøgodkendelsen bortfalder. Baggrunden herfor, er at den afgørende begrundelse for byrådets beslutning om at afvise ønsket om at udlægge arealet til boligformål i den kommende kommuneplan, at virksomheden på ejendommen Røde Banke 100 har en

miljøgodkendelse, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. Herved ville de vejledende støjgrænser for boliger ikke kunne overholdes.

Beslutning

Det blev aftalt, at administrationen - på baggrund af de nye oplysninger om Peter Fløes forventede køb af ejendommen Mølleskovvej 100 – forelægger en ny sag for By- og Planudvalget med henblik på, at området syd og nord for Mølleskovvej medtages i den igangværende revision af kommuneplanen for om muligt, at udlægge området til byudvikling. Administrationen understregede, at det indstilles til udvalget, at området nord for Mølleskovvej (matriklerne 19 f, 124, 112 og del af 44 d Erritsø By, Erritsø) ikke medtages til byudvikling på grund af områdets omfattende naturbeskyttelse og de friluftsmæssige interesser mv. Endvidere tilkendegav administrationen, at det omvendt ville blive indstillet over for By- og Planudvalget, at området syd for Mølleskovvej medtages i det kommende kommuneplanforslag som fremtidig boligområde, forudsat at problemerne med støj fra virksomheden på Røde Banke 100 løses. Endelig tilkendegav administrationen, at det i givet fald også ville blive indstillet til By- og Planudvalget, at et ubebygget areal på det sydvestlige hjørne af Mølleskovvej og Røde Banke (tilhørende en anden privat lodsejer) medtages i et fremtidigt udlæg til boligformål. Peter Fløe indforstået med denne fremgangsmåde.

Administrationen understregede, at kommuneplanrevisionen er en større proces, hvori der også indgår en forhandling med staten, der har væsentlige interesser i kommunernes planlægning. Det er således en klar betingelse for igangsætning af en planproces, der skal muliggøre opførelsen af boliger i området ved Mølleskovvej, at staten accepterer, at området udlægges til byudvikling med henblik på opførelsen af boliger. Det er ligeledes afgørende, at aktiviteterne på ejendommen Røde Banke 100 afvikles.

Sagen indstilles By- og Planudvalgets møde den 21. september. By- og Planudvalget træffer beslutning om, hvad der skal anbefales overfor Økonomiudvalget og byrådet. Byrådsmødet afholdes den 10. oktober.

Ref. TETO/TEPK 20160804





Tillæg til planstrategi 2015 for Fredericia Kommune

Sagsnr.:17/4236

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsresumé:

I Forslag til Kommuneplan 2017-2029 indgår udlæg af en række nye arealer til boliger. Staten har netop meddelt, at det ikke kan lade sig gøre inden for den nuværende planlov at udlægget tre af disse, og har i stedet henvist til den nye planlovs bestemmelser om udpegning af de såkaldte udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen via et landsplan-direktiv.

Skal denne mulighed holdes åben, skal de tre arealer til boliger indarbejdes som et tillæg til kommunens planstrategi. Det skal endvidere ske inden den 15. oktober 2017, hvor der er ansøgningsfrist for at komme med i landsplandirektivet. Hvis Fredericia skal opretholde muligheden efter den nye planlov, skal tillægget til Planstrategi 2015 sendes i høring inden sommerferien.

Teknik & Miljø har drøftet sagen med By- og Planudvalget og anbefaler, at administrationen bemyndiges til at udarbejde tillæg til Planstrategi 2015 byggende på indholdet i kommuneplansforslaget (som byrådet allerede har forholdt sig til) og efterfølgende sende tillægget i offentlig høring.

I sidste instans vil det være byrådet, der træffer endelig beslutning om, hvilke områder der skal indgå i kommunens ansøgning om optagelse i det kommende landsplandirektiv. Det sker i forbindelse med den endelige vedtagelse af tillægget til planstrategien.

Sagsbeskrivelse:

Regeringen har længe varslet en modernisering af planloven med henblik på at give kommunerne bedre muligheder for at skabe vækst og udvikling. For Fredericia Kommunes vedkommende har der været særligt fokus på de nye muligheder for byudvikling til boligformål indenfor kystnærhedszonen, som landets kommuner er blevet stillet i udsigt.

Efter et par udsættelser træder den nye planlov i kraft den 15. juni 2017. Da Forslag til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget og offentliggjort inden denne dato, bliver kommuneplansforslaget behandlet efter den gamle planlov.

I Forslag til Kommuneplan 2017-2029 indgår udlæg af en række nye arealer til boliger. Staten har netop meddelt at tre af disse ikke kan godkendes efter den nuværende planlov (pga. landskabsinteresser og kystnærhedszonen), og i stedet henvist til den nye planlovs bestemmelser om udpegning af de såkaldte udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen.

Det drejer sig om:

Erritsø

- E.B.17 - Boligområde ved Mølleskovvej: 5,3 ha, ca. 30 boliger (åben-lav og tæt-lav)



- E.B.21 - Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke: 3,2 ha, ca. 40 boliger (åben-lav og tæt-lav)

Snoghøj

- E.B.18 - Boligområde ved Sønderskov, mellem Røjborgvej og Argentinervej: 37,3 ha, ca. 310 boliger (åben-lav, tæt-lav og etage)

Udpegnung af udviklingsområder skal ske gennem et landsplandirektiv, der udstedes på baggrund af ansøgninger fra den enkelte kommune. Her skal kommunen blandt andet kunne redegøre for, at der ikke er væsentlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser i de pågældende områder. Ansøgningsfristen er den 15. oktober 2017.

En forudsætning for at få accepteret ansøgningen til landsplandirektivet er, at der udarbejdes et tillæg til gældende Planstrategi 2015.

Formalia omkring udarbejdelse af en planstrategi skal stadig overholdes, hvilket bl.a. vil sige, at tillægget til Planstrategi 2015 skal i 8 ugers offentlig høring. Tillægget til Planstrategi 2015 skal derfor vedtages af Fredericia Byråd i juni måned, således at tillægget sendes i offentlig høring i juli-august. Dermed kan vi nå at få det endelig godkendt i byrådet inden ansøgningsfristen 15. oktober.

I statens vejledning om udviklingsområder anføres det, at tillægget til planstrategien skal indeholde en redegørelse for de udpegede udviklingsområder og den foretagne interesseafvejning i arealanvendelsen blandt andet på baggrund af en analyse af kystlandskabet.

Teknik & Miljø er netop nu i færd med at få udarbejdet af en landskabsanalyse. Det vil derfor først være muligt at indarbejde resultaterne fra denne analyse i det endelige tillæg til Planstrategi 2015, der skal godkendes af byrådet efter sommerferien.

Grundet tidspres pga. den korte frist er vi ude i det muliges kunst. Teknik & Miljø foreslår på den baggrund, at byrådet vedtager et tillæg til Planstrategi 2015 til offentliggørelse, hvori de relevante dele af Forslag til Kommuneplan 2017-2029 gentages, og hvoraf det fremgår, at byrådet (fortsat) sigter imod, at de ovennævnte arealer kan udlægges til byudviklingsformål. Der vil naturligvis være behov for en vis omredigering. Derfor foreslås det, at byrådet bemyndiger administrationen til at foretage en sådan omredigering og til at sende det færdige forslag til tillæg til Planstrategi 2015 i offentlig høring inden sommerferien med en høringsperiode på 8 uger, dvs. frem til omkring 1. september 2017.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Vurdering:





Med den korte ansøgningsfrist, der er givet, får kommunerne store vanskeligheder med at ansøge om at få områder optaget i landsplandirektivet og samtidig overholde de formelle spilleregler. For Fredericia Kommunes vedkommende vil det dog i praksis være forholdsvis enkelt at få bragt sig i stilling til at søge inden for ansøgningsfristen, fordi det er muligt at gentage de politiske beslutninger, som et enigt byråd allerede har truffet. Teknik & Miljø anbefaler byrådet, at denne mulighed søges udnyttet.

Byrådet vil således bevare muligheden for på et senere tidspunkt at træffe beslutning om, hvilke områder (af de tre allerede udpegede) der skal indgå i kommunens ansøgning om optagelse i det kommende landsplandirektiv.

Indstillinger:

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

1. at byrådet tiltræder et tillæg til Planstrategi 2015, der indholdsmæssigt er identisk med de relevante dele af Forslag til Kommuneplan 2017-2029, for så vidt angår arealudlæg til boligformål ved Sønderkov og Mølleskovvej
2. at byrådet bemyndiger administrationen til at færdigredigere tillæg til planstrategien og at offentliggøre dette ultimo juni med henblik på en høringsperiode på 8 uger

Udvalgsformanden har besluttet, at afstemningen kan foregå elektronisk i By- og Planudvalget, dvs. pr. mail. Dette er undtagelsesvis muligt, fordi der ikke er tale om et åbent møde.

Forudsætningen er, at alle udvalgsmedlemmer er enige i fremgangsmåden. Der laves efter afstemningen et referat til underskrivelse snarest muligt.

Samtlige udvalgsmedlemmer **bedes hurtigst muligt og senest mandag d. 12. juni 2017 kl. 10:00 (meget gerne fredag inden kl. 12:00, da begge sager skal videre til behandling på ekstraordinære møder i Økonomiudvalget og Byrådet d. 12. juni)** pr. mail til gitte.engelbrecht@fredericia.dk tilkendegive:

1. *Om I er enige i fremgangsmåden*
2. *og samtidig tilkendegive, om I stemmer for eller stemmer imod begge indstillinger eller undlader at stemme.*

Hvis den elektroniske afstemning ikke accepteres af alle udvalgsmedlemmer, indkaldes udvalget til et ekstraordinært udvalgsmøde med henblik på behandling af sagen.



Bilag:

Beslutning i Byrådet den 12-06-2017:

Godkendt.

Fraværende: Laila Løhde Møller, Søren Peter Jochumsen, Frances O'Donovan-Sadat

Beslutning i Økonomiudvalget den 12-06-2017:

Anbefales.

Beslutning i By- og Planudvalget den 12-06-2017:

Anbefales.

Bilag 3. Genbehandling af forespørgsel om arealudlæg på Mølleskovvej til boligformål

Byrådet traf den 2. maj 2016 beslutning om, hvilke af de indkomne forslag til kommuneplanrevisionen, der skulle søges indarbejdet i Kommuneplan 2017-2029.

I den forbindelse blev samtlige forslag behandlet som selvstændige sager med dertil hørende sagsbeskrivelse, vurdering af økonomiske konsekvenser, faglig vurdering samt anbefaling. Det var samlet i et sagsbilag.

Grundet nye forhold i sagen sendes forespørgslen vedrørende Mølleskovvej 49 og området nord og syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 51) nu til genbehandling i Byrådet. De nye forhold i sagen har resulteret i en ny vurdering og indstilling.

Som baggrundsnotat følger nedenfor den oprindelige gennemgang af de to områder.

Indholdsfortegnelse	Side
Mølleskovvej 49	2-3
Nord og syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 51)	4-7

Mølleskovvej 49

Sagsbeskrivelse:

Niels Lassen har på vegne af ejeren Bodil Lassen anmodet om mulighed for at omlægge matr.nr. 22 cn Erritsø by, Erritsø fra landzone til byzone. Ansøger vurderer, at arealet ikke længere er egnet til landbrugsdrift grundet den beskedne størrelse. Det er intentionen at omdanne området til boligformål. Området ligger mellem Røde Banke og Mølleskovvej.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet.



Området udgør 0,9 ha.

Kommuneplan 2013-2025

- Området er udlagt som naturområde (E.L.2 – Landområde, naturområde ved Erritsø).
- I kommuneplanens ramme står, at hjørnet af Mølleskovvej og Røde Banke på sigt ønskes inddraget som byudviklingsområde, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke.
- Området er udlagt til potentiel fremtidig byzone.
- Området ligger i landzone og kystnærhedszone.
- Hele området er udlagt som landskabspark, og den nordvestlige del af området er udlagt som værdifuldt landskab.
- Det nordligste hjørne er udpeget som en økologisk forbindelse.
- Området er støjbelastet grundet nærhed til erhvervsområde syd for Røde Banke (E.E.4A – Erhvervsområde mellem Brovadvej og Snaremossevej)).

Området ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Erritsø Bæk området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med stor rekreativ værdi. Dalstrøget er et betydeligt landskabselement, der ligger til grund for udpegningen af landskabsparken omkring Erritsø Bæk. Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder.

Mølleskovvej 49 er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til potentiel fremtidig byzone. Området ønskes på sigt inddraget til byudvikling, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A).

Erhvervsområdet mellem Brovadvej og Snarelosevej (E.E.4A/4B) er det ældste erhvervsområde i Erritsø. Området blev hovedsageligt bebygget i 1980'erne. Området er præget af større virksomhedskomplekser, der udlejes i lejemål til diverse virksomheder. Områdets virksomheder giver visse støjgener i boligområdet nord for Brovadvej. Støjgenerne stammer fra tung trafik til erhvervsområdet og fra eksisterende virksomheder, der er lokaliseret uheldigt i forhold til boligområdet. Også internt i området er der støjproblemer, som følge af en blanding af forskellige virksomheder både med hensyn til størrelse og type. Virksomheder af miljøklasser fra 1-6 er beliggende side om side. For at overholde støjgrænserne er flere virksomheder blevet pålagt begrænsninger for aktiviteter og driftstidspunkter.

Erhvervsrammen E.E.4A giver i dag mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-3. Det er dog stadig byplanvedtægt (B.8), der er gældende, hvilket betyder, at der fortsat kan etableres virksomheder op til miljøklasse 5. Dette ændrer dog ikke ved støjgrænserne for de pågældende boliger.

Hvis Mølleskovvej 49 udlægges til boliger, vil det medføre, at de omkringliggende og lovligt etablerede virksomheder i erhvervsområdet vil skulle overholde de vejledende støjgrænser for boliger, som er 45/40/35 dB i et område, hvor det hidtil ikke har været et krav.

Konkret foreligger der en miljøgodkendelse på Røde Banke 100, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. For at et boligbyggeri på Mølleskovvej 49 kan realiseres, skal det kunne dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes, hvilket næppe er realistisk grundet den korte afstand mellem de to arealer.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Vurdering:

Det langsigtede mål er, at den nordligste del af erhvervsrammen (E.E.4A) byomdannes til en anvendelse for boliger samt serviceerhverv og administrative erhverv. Når det sker, kan Mølleskovvej 49 inddrages som byudviklingsområde. Der er imidlertid ingen planer om at ændre på erhvervsrammen i den kommende planperiode, hvorfor den nuværende anvendelse vil fortsætte.

Strategisk Planlægning og Plan & Byg vurderer, at boligbebyggelse på Mølleskovvej 49 på nuværende tidspunkt ikke er foreneligt med det nærliggende erhvervsområde grundet støjbelastningen.

Anbefaling:

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om ændring af zonestatus med henblik på byudvikling på ejendommen Mølleskovvej 49.

Nord og syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 51)

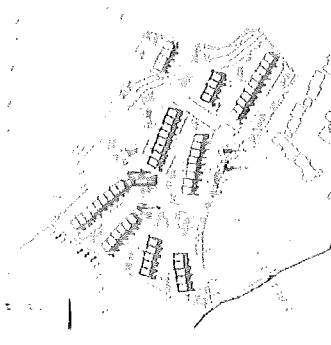
Sagsbeskrivelse:

Peter Fløe har anmodet om, at der igangsættes en lokalplanproces, som muliggør opførelse af boliger i et område omkring Mølleskovvej i Erritsø. Ansøger ønsker at udvikle matriklerne 19f, 124, 112e og del af 44 d Erritsø By, Erritsø nord for Mølleskovvej samt matriklerne 73 b, 44 dg og en del af 112 a Erritsø By, Erritsø syd for Mølleskovvej til boliger, som vist på principskitsen. Arealet ejes af Peter Fløe via Stoustrup Holding ApS.

Fløe Ejendomme har tidligere anmodet om igangsætning af en planproces for det samme område. Anmodningen blev behandlet i By- og Teknikudvalget den 10. juni 2014. Udvalget besluttede at henvise områdets fremtidige planlægning til kommuneplansrevisionen.

En næsten identisk forespørgsel fra Fløe Ejendomme har tidligere været behandlet i Teknisk Udvalg den 6. december 2012 som led i den daværende kommuneplanrevision. Dengang blev det vurderet, at forespørgslen, på det foreliggende grundlag ikke kunne imødekommes. Området har således beholdt sin anvendelse som landområde og naturområde i Kommuneplan 2013–2025.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet tv.



Området udgør 2,7 ha og er i dag ubebygget, med undtagelse af landejendommen Vandmøllegård.

Kommuneplan 2013 - 2025

- Området er udlagt som naturområde (E.L.2 - landområde, naturområde ved Erritsø).
- Hensigten med rammen er at fastholde en anvendelse som naturområde med høj rekreativ værdi.
- Matriklerne nord for Mølleskovvej ligger i byzone og er omfattet af byplanvedtægt nr. 19 (B.19).
- Matriklerne syd for Mølleskovvej ligger i landzone.
- Hele området er udpeget som værdifuldt landskab.
- Området beliggende i landzone er udlagt som landskabspark.
 - Landskabsparker er områder med særlige landskabelige og geologiske værdier. Udpegningen stammer fra Kommuneplan 2009–2021 og opfylder kravet i planlovens § 11a om udpegning af større uforstyrrede landskaber.
- Hele området nord for Mølleskovvej og den nordvestlige del af området syd for Mølleskovvej rummer natur, som er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven (eng). Derudover er en stor del af området udlagt som lavbundsareal.
- Stort set hele området er udlagt som økologisk forbindelse.

- En del af området nord for Mølleskovvej påtænkes at indgå i et kommunalt klimatilpasningsprojekt (jf. kortet th.).
- Området ligger i kystnærhedszone.
- Området er støjplaget på grund af nærhed til erhvervsområdet ved Røde Banke.

Området nord og syd for Mølleskovvej ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Området indgår som en del af et større, sammenhængende dalstrøg, der kan følges fra Vejle Landevej i vest til kysten i Erritsø. Erritsø Bæk området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med stor rekreativ værdi. Dertil kommer mange markante gamle hegn og smukke skovbryn. Dalstrøget er et betydeligt landskabselement, der ligger til grund for udpegningen af landskabsparken omkring Erritsø Bæk. Landskabeligt er der knyttet store oplevelsesværdier til området. Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder og ønskes fastholdt som naturområde med høj rekreativ værdi.

Der er således en række forhold der kan tale for, at området udlægges til boligformål, idet disse boliger vil være placeret særdeles naturskønt i en del af Erritsø. De samme landskabs- og naturværdier medfører imidlertid en række udfordringer i forhold til naturbeskyttelsesloven og planlovens bestemmelser om byudvikling i det åbne land. Derudover skal der i en planlægningsfase tages højde for erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A), da erhvervsområdet huser en række virksomheder, der belaster omgivelserne mht. støj.

Udfordringerne gennemgås i det følgende:

Kystnærhedszonen

Området syd for Mølleskovvej ligger indenfor kystnærhedszonen. Planloven indeholder særlige regler for kommunernes planlægning i kystnærhedszonen. Efter reglerne må der kun inddrages nye arealer i byzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for det. Det samme gælder, når der planlægges for nye anlæg i landzone. Det vil derfor være en udfordring, at få Erhvervsstyrelsens accept til udvikling af området syd for Mølleskovvej til boligformål, da der skal foreligge en vægtig grund for, at boligerne skal placeres netop her. Praksis for at inddrage landzone i kystnærhedszonen til byzone med henblik på opførelse af boliger, er særdeles restriktiv.

Natur

Hele området nord for Mølleskovvej og den nordvestlige del af området syd for Mølleskovvej består af eng med høj naturværdi. Dette område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 på lige fod med Erritsø Bæk.

Naturbeskyttelseslovens § 3 beskytter søer, heder, moser, ferske enge, biologiske overdrev, m.m. samt de beskyttede vandløb imod tilstandsændringer. Lovens sigte er at hindre indgreb i arealer omfattet af naturbeskyttelse. § 3-områder inddraget til byzone før 1992 er imidlertid ikke omfattet af krav om dispensation. Det er i visse tilfælde muligt, at dispensere fra loven, ofte mod kompensation i form af udlæg af erstatningsnatur. Kommunen er myndighed på forvaltning af naturbeskyttelseslovens § 3.

Landskab

Området er sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggeri og tekniske anlæg. Områdets naturområder som enge, moser og overdrev er sårbare overfor tilstandsændringer, også terrænændringer. Kommuneplan 2013–2025 indeholder retningslinjer for bevarelsen af landskabelige værdier. Af retningslinje 3.3.1 fremgår det, at de særlige landskabsmæssige, geologiske, naturmæssige og kulturhistoriske kvaliteter i de fire store sammenhængende landskabsparker, i deres helhed skal søges bevaret.

Klimatilpasningsprojekt

Området nord for Mølleskovvej indgår delvist i et påtænkt klimatilpasningsprojekt i Erritsø Bæk (restaureringsprojekt), hvor det overordnede formål er at reducere risikoen for oversvømmelse af rensaanlægget og Strandvejen ved Røde Banke. Konkret vil restaureringsprojektet resultere i, at bækken i perioder vil løbe over sine bredder og dermed oversvømme de vandløbsnære arealer. Projektet er et nødvendigt tiltag i forhold til at gøre vandløbet mere robust til at modtage vand fra oplandet.

Støj

Kommuneplanens rammebestemmelser for støj gælder bl.a., når der nyudlægges eller sker ændret anvendelse af arealer til støjfølsom anvendelse i nærheden af veje, jernbaner, støjende fritidsanlæg eller støjende virksomheder. Støjfølsomme områder, der efter planlovens bestemmelser skal sikres mod generende støj, er bl.a. boliger.

Erhvervsområdet mellem Brovadvej og Snaremossevej (E.E.4A/4B) er det ældste erhvervsområde i Erritsø. Området blev hovedsageligt bebygget i 1980'erne. Områdets virksomheder giver visse støjgener i boligområdet nord for Brovadvej. Støjgenerne stammer fra tung trafik til erhvervsområdet og fra eksisterende virksomheder, der er lokaliseret uheldigt i forhold til boligområdet. Også internt i området er der støjproblemer, som følge af en uheldig blanding af forskellige virksomheder både med hensyn til størrelse og type. Virksomheder af miljøklasser fra 1-6 er beliggende side om side.

Erhvervsrammen E.E.4A giver i dag mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-3. Området rummer dog lovligt etablerede virksomheder i højere miljøklasser, hvor den tilladte støjgrænse er væsentligt højere.

Hvis området nord og syd for Mølleskovvej udlægges til boliger, kan det medføre, at de lovligt etablerede virksomheder i erhvervsområdet syd for Røde Banke påføres udfordringer i forhold til at kunne overholde de vejledende støjgrænser for boliger, som er 45/40/35 dB.

Konkret foreligger der en miljøgodkendelse på Røde Banke 100, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. For at et boligbyggeri ved Mølleskovvej kan realiseres, skal det kunne dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes, hvilket næppe er realistisk grundet den korte afstand mellem de to arealer.

Byplanvedtægt nr. 19 (B.19)

B.19 inddeler området i zone I, zone II A og B og zone III A og B. Området nord for Mølleskovvej (matr.nr. del af 44d, 112e, 19f og 124) ligger i zone II B, der ifølge B.19 udlægges til grønt område. Områder omfattet af zone II må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som opholdsarealer for bebyggelsen indenfor zone II A (det tilstødende boligområde lige øst for området).

Det er således ikke hensigten med B.19, at området skal bebygges, uagtet at det fremstår som et areal i byzone. Dette er også intentionen med kommuneplanrammen (E.L.2), hvor de bebyggelsesregulerende bestemmelser netop går på, at området skal friholdes for yderligere bebyggelse.

Økonomiske konsekvenser:

Der skal formodentlig påregnes udgifter til udvidelse af stamvejen (Mølleskovvej).

Vurdering:

Området nord og syd for Mølleskovvej er omfattet af en række forskellige udpegninger og bindinger, hvis formål er at bevare de betydelige natur- og landskabsværdier, som området rummer. Strategisk

Planlægning og Plan & Byg vurderer, at der ikke foreligger nogen planmæssig begrundelse for at ændre områdets anvendelse til boligformål.

Anbefaling:

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om at udarbejde en lokalplan med henblik på byudvikling af området nord og syd for Mølleskovvej.



Fløe Bolig v/Peter Fløe Nielsen
Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia

pf@floebolig.dk

11-06-2014
Sags id.: 14/4851
Sagsbehandler:
Tove Krogh Stockmarr

Vedr. forhåndstilkendegivelse om opførelse af boliger på Mølleskovvej

Kære Peter Fløe

By- og Teknikudvalget behandlede i går den 10. juni 2014 din anmodning om forhåndstilkendegivelse af opførelse af boliger på Mølleskovvej (jf. skitseprojekt af 09.04.2014, Billund Hansen arkitekter) på matriklerne 73d, 44dg, del af 112a syd for Mølleskovvej og 19f, 124, 112 og del af 44d nord for Mølleskovvej.

Området er med sin bynære beliggenhed et betydningsfuldt grønt område idet det rummer en meget varieret natur i form af eng, mose, sø og overdrev med stor rekreativ værdi. Området har derfor en central rolle i kommunens naturplan. Landskabeligt er der knyttet store oplevelsesværdier til området. Disse værdier er bevaringsværdige.

Området syd for Mølleskovvej ligger indenfor kystnærhedszonen. Planloven indeholder særlige regler for kommunernes planlægning i kystnærhedszonen. Efter reglerne må der kun inddrages nye arealer i byzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for det. Det samme gælder, når der planlægges for nye anlæg i landzone. Det vil derfor være en udfordring at få Naturstyrelsens accept til udvikling af området syd for Mølleskovvej til boligformål, da der skal foreligge en vægtig grund for, at boligerne skal placeres netop her. Praksis for at inddrage landzone i kystnærhedszonen til byzone med henblik på opførelse af boliger, er særdeles restriktiv.

Da det således er et kardinalpunkt, at Naturstyrelsen accepterer at der inddrages areal i kystnærhedszonen inden der kan igangsættes en lokalplanproces, havde By & Erhverv indstillet, at det på det foreliggende grundlag, meddeles Fløe Ejendomme, at administrationen går i dialog med de statslige myndigheder for at afklare, hvorvidt det er muligt at omdanne det ansøgte område til boligudvikling.

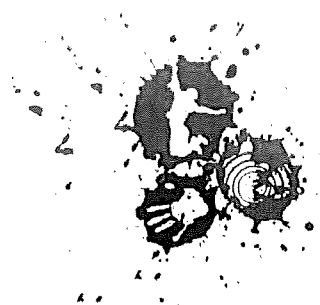
Plan & Udvikling

DK-7000 Fredericia

Tlf. 72107631

E-mail: tove.stockmarr@fredericia.dk

www.fredericia.dk



Endelig må det nævnes, at området ligger tæt ved et erhvervsområde (i kommuneplanen betegnes dette E.E.4A). I dette område ligger der virksomheder i miljøklasse 5 – 6 (høj klasse) som støjer. Hvis der planlægges for boliger i det ansøgte område, skal der tages hensyn til dette, da boliger ikke må etableres i et område der overskrider de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj. Det er kommunens foreløbige vurdering, at etablering af et nyt boligområde mellem erhvervsområdet E.E.4A og Mølleskovvej næppe vil kunne overholde de vejledende afstandskrav til støjende virksomheder.

By- og Teknikudvalgets beslutning

På baggrund af ovenstående besluttede By- og Teknikudvalget at områdets fremtidige planlægning henvises til den kommende kommuneplanrevision, hvor det undersøges, om det er muligt, at få området omdannet til boligudvikling.

Arbejdet med at revidere kommuneplanen igangsættes i løbet af i år. Selve revisionen vil ske i løbet af 2015-16.

Har du spørgsmål til dette brev eller ønsker du at få uddybet By- og Teknikudvalgets beslutning, er du velkommen til at kontakte planchef Karin Niemann-Christensen på telefon 72107641 / 22566301.

Venlig hilsen

Tove Stockmarr



Fløe Bolig v/Peter Fløe Nielsen
Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia
pf@floebolig.dk

19-05-2016
Sags id.: 16/3589
Sagsbehandler:
Marianne Bay Andersen

Vedr. afgørelse om opførelse af boliger på Mølleskovvej, Erritsø

Kære Peter Fløe,

Du har anmodet om, at der igangsættes en lokalplanproces, som muliggør opførelse af boliger i et område omkring Mølleskovvej på matriklerne 19f, 124, 112e og del af 44d Erritsø By, Erritsø nord for Mølleskovvej samt matriklerne 73b, 44dg og en del af 112a Erritsø By, Erritsø syd for Mølleskovvej.

Du har tidligere anmodet om igangsætning af en planproces for det samme område. Anmodningen blev behandlet i By- og Teknikudvalget den 10. juni 2014. Udvalget besluttede at henvise områdets fremtidige planlægning til kommuneplanrevisionen.

Afgørelse

Byrådet har den 2. maj 2016 behandlet de indkomne forslag og idéer til Kommuneplan 2017-2029.

Byrådet har besluttet, at plangrundlaget for området nord og syd for Mølleskovvej ikke skal ændres, men fastholdes som landområde og naturområde. Byrådet kan således ikke imødekomme dit ønske om at etablere et boligområde omkring Mølleskovvej.

Begrundelse

Området rummer så mange bindinger, at det vurderes at være uforeneligt med ønsket om at udvikle området til boligformål. Bindingerne giver udfordringer i forhold til naturbeskyttelsesloven og planlovens bestemmelser om byudvikling i det åbne land.

Udfordringerne gennemgås i det følgende:

Området nord og syd for Mølleskovvej ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Området indgår som en del af et større, sammenhængende dalstrøg, der kan følges fra Vejle Landevej i vest til kysten i Erritsø. Erritsø Bæk området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med stor rekreativ værdi. Dertil kommer mange markante gamle hegn og smukke skovbryn. Dalstrøget er et betydeligt landskabsэлемент, der ligger til grund for udpegningen af landskabsparken omkring Erritsø Bæk. Landskabeligt er der knyttet store oplevelsesværdier til området. Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder og ønskes fastholdt som naturområde med høj rekreativ værdi.

Strategisk Planlægning

DK-7000 Fredericia
Tlf. 72107538

E-mail: marianne.bay@fredericia.dk
www.fredericia.dk



Kystnærhedszonen

Området syd for Mølleskovvej ligger indenfor kystnærhedszonen. Planloven indeholder særlige regler for kommunernes planlægning i kystnærhedszonen. Efter reglerne må der kun inddrages nye arealer i byzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for det. Det samme gælder, når der planlægges for nye anlæg i landzone. Det vil derfor være en udfordring, at få Erhvervsstyrelsens accept til udvikling af området syd for Mølleskovvej til boligformål, da der skal foreligge en vægtig grund for, at boligerne skal placeres netop her. Praksis for at inddrage landzone i kystnærhedszonen til byzone med henblik på opførelse af boliger er særdeles restriktiv.

Natur

Hele området nord for Mølleskovvej og den nordvestlige del af området syd for Mølleskovvej består af eng med høj naturværdi. Dette område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 på lige fod med Erritsø Bæk.

Naturbeskyttelseslovens § 3 beskytter søer, heder, moser, ferske enge, biologiske overdrev, m.m. samt de beskyttede vandløb imod tilstandsændringer. Lovens sigte er at hindre indgreb i arealer omfattet af naturbeskyttelse. § 3-områder inddraget til byzone før 1992 er imidlertid ikke omfattet af krav om dispensation. Det er i visse tilfælde muligt, at dispensere fra loven, ofte mod kompensation i form af udlæg af erstatningsnatur. Kommunen er myndighed på forvaltning af naturbeskyttelseslovens § 3.

Landskab

Området er sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggeri og tekniske anlæg. Områdets naturområder som enge, moser og overdrev er sårbare overfor tilstandsændringer, også terrænændringer. Kommuneplan 2013–2025 indeholder retningslinjer for bevarelsen af landskabelige værdier. Af retningslinje 3.3.1 fremgår det, at de særlige landskabsmæssige, geologiske, naturmæssige og kulturhistoriske kvaliteter i de fire store sammenhængende landskabsparker i deres helhed skal søges bevaret.

Klimatilpasningsprojekt

Området nord for Mølleskovvej indgår delvist i et påtænkt klimatilpasningsprojekt i Erritsø Bæk (restaureringsprojekt), hvor det overordnede formål er at reducere risikoen for oversvømmelse af rensesanlægget og Strandvejen ved Røde Banke. Konkret vil restaureringsprojektet resultere i, at bækken i perioder vil løbe over sine bredder og dermed oversvømme de vandløbsnære arealer. Projektet er et nødvendigt tiltag i forhold til at gøre vandløbet mere robust til at modtage vand fra oplandet.

Støj

Kommuneplanens rammebestemmelser for støj gælder bl.a., når der nyudlægges eller sker ændret anvendelse af arealer til støjfølsom anvendelse i nærheden af veje, jernbaner, støjende fritidsanlæg eller støjende virksomheder. Støjfølsomme områder, der efter planlovens bestemmelser skal sikres mod generende støj, er bl.a. boliger.

Erhvervsområdet mellem Brovadvej og Snaremosvej (E.E.4A/4B) er det ældste erhvervsområde i Erritsø. Området blev hovedsageligt bebygget i 1980'erne. Områdets virksomheder giver visse støjgener i boligområdet nord for Brovadvej. Støjgenerne stammer fra tung trafik til erhvervsområdet og fra eksisterende virksomheder, der er lokaliseret uheldigt i forhold til boligområdet. Også internt i området er der støjproblemer, som følge af en uheldig blanding af forskellige virksomheder både med hensyn til størrelse og type. Virksomheder af miljøklasser fra 1-6 er beliggende side om side.

Erhvervsrammen E.E.4A giver i dag mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-3. Området rummer dog lovligt etablerede virksomheder i højere miljøklasser, hvor den tilladte støjgrænse er væsentligt højere.

Hvis området nord og syd for Mølleskovvej udlægges til boliger, kan det medføre, at de lovligt etablerede virksomheder i erhvervsområdet syd for Røde Banke påføres udfordringer i forhold til at kunne overholde de vejledende støjgrænser for boliger, som er 45/40/35 dB.

Konkret foreligger der en miljøgodkendelse på Røde Banke 100, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. For at et boligbyggeri ved Mølleskovvej kan realiseres, skal det kunne dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes, hvilket næppe er realistisk grundet den korte afstand mellem de to arealer.

Byplanvedtægt nr. 19 (B.19)

B.19 inddeler området i zone I, zone II A og B og zone III A og B. Området nord for Mølleskovvej (matr.nr. del af 44d, 112e, 19f og 124) ligger i zone II B, der ifølge B.19 udlægges til grønt område. Områder omfattet af zone II må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som opholdsarealer for bebyggelsen indenfor zone II A (det tilstødende boligområde lige øst for området).

Det er således ikke hensigten med B.19, at området skal bebygges, uagtet at det fremstår som et areal i byzone. Dette er også intentionen med kommuneplanrammen (E.L.2), hvor de bebyggelsesregulerende bestemmelser netop går på, at området skal friholdes for yderligere bebyggelse.

Har du spørgsmål til dette brev, er du velkommen til at kontakte undertegnede på telefon 72107538.

Venlig hilsen

Marianne Bay



Stoustrup Holding ApS v./ Peter Fløe Nielsen
Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia
pf@floebolig.dk

17-10-2016
Sags id.: 16/5556
Sagsbehandler:
Marianne Bay Andersen

Vedr. Afgørelse om genbehandling af anmodning om arealudlæg på Mølleskovvej til boligformål

Kære Peter Fløe,

Som led i en samlet behandling af indkomne forslag til kommuneplanrevisionen besluttede Byrådet den 2. maj 2016 at meddele et afslag på dit ønske om at få udlagt et område nord og syd for Mølleskovvej til boligformål. Det drejer sig om matriklerne 19f, 124, 112e og del af 44d, Erritsø By, Erritsø nord for Mølleskovvej og matriklerne 73b, 44dg og en del af 112a syd for Mølleskovvej.

Efter anmodning fra dig blev der afholdt et møde den 4. august 2016 med Teknik & Miljø, da der var udsigt til en løsning på støjforordningen omkring ejendommen Røde Banke 100 (virksomheden P.L. Jessen). Støjproblematikken var en væsentlig begrundelse for ikke at udlægge arealet syd for Mølleskovvej til boligformål.

Det blev aftalt, at Teknik & Miljø - på baggrund af de nye oplysninger om dit forventede køb af ejendommen Røde Banke 100 - skulle genfremsætte sagen for Byrådet med henblik på en fornyet politisk stillingtagen til, om området syd og nord for Mølleskovvej skal medtages i den igangværende revision af kommuneplanen for om muligt at udlægge det til byudvikling.

Den 23. august 2016 meddelte du Fredericia Kommune, at du havde opkøbt Mølleskovvej 49 (matrikel 22cn) samt ejendommen Røde Banke 100 med den tilhørende virksomhed.

Dit ønske er fortsat at få udarbejdet en lokalplan med henblik på etablering af tæt-lav bebyggelse - nu på både Mølleskovvej 51 (nord og syd for Mølleskovvej) og på Mølleskovvej 49. I den forbindelse er du indstillet på, at du forud for vedtagelse af Forslag af Kommuneplan 2017-2029 skal sikre, at miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres.

Afgørelse

Byrådet har den 10. oktober 2016 genbehandlet din anmodning om arealudlæg på Mølleskovvej til boligformål.

Byrådet besluttede følgende:

1. At Byrådet fastholder sit afslag på anmodningen om at udarbejde en lokalplan med henblik på byudvikling af arealet nord for Mølleskovvej (matr. nr. 19f, 124, 112e og del af 44d,

Plan & Arkitektur

DK-7000 Fredericia
Tlf. 72107538

E-mail: marianne.bay@fredericia.dk
www.fredericia.dk



Erritsø By, Erritsø). Plangrundlaget skal således fastholdes som landområde og naturområde.

2. At Fredericia Kommune vil arbejde på at ændre kommuneplanrammen for arealet syd for Mølleskovvej (matr. nr. 73b, 44dg og en del af 112a Erritsø By, Erritsø) til boligformål i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017-2029 med henblik på igangsætning af en lokalplanproces.
3. At Fredericia Kommune vil arbejde på at ændre kommuneplanrammen for Mølleskovvej 49 (matr. nr. 22cn, Erritsø By, Erritsø) til boligformål i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017-2029 med henblik på igangsætning af en lokalplanproces.
4. At der i den efterfølgende lokalplanlægning skal tages mest muligt hensyn til de natur- og landskabsværdier og friluftsværdier, som området rummer ved disponeringen af området og ved bebyggelsens udformning mv.

Begrundelse

Vedr. arealet nord for Mølleskovvej (del af Mølleskovvej 51)

Forholdene for arealet nord for Mølleskovvej er de samme, som da Byrådet meddelte afslag på anmodningen den 2. maj 2016.

Arealet nord for Mølleskovvej grænser op til Erritsø Bæk mod vest og nord. Området ligger i byzone, men er udlagt som grønt område i byplanvedtægt 19. Hele området er udpeget som beskyttet natur, værdifuldt landskab og som økologisk forbindelse. Derudover er halvdelen af arealet udpeget som lavbundsareal. Ifølge klimatilpasningsprojektets modelberegning vil alle matrikler med undtagelse af 19f blive berørt af oversvømmelse.

Da forholdene for arealet nord for Mølleskovvej er uændret, er Teknik & Miljø vurdering fortsat, at området ikke bør anvendes til byudvikling, men derimod bevares som et natur- og landskabsområde.

Vedr. arealet syd for Mølleskovvej (del af Mølleskovvej 51)

En væsentlig begrundelse for, at Byrådet besluttede at afvise ønsket om at udlægge arealet syd for Mølleskovvej (del af Mølleskovvej 51) til boligformål i den kommende kommuneplan, var, at virksomheden på ejendommen Røde Banke 100 har en miljøgodkendelse, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. Hermed vil de vejledende støjgrænser for boliger ikke kunne overholdes på de arealer, der ønskes udlagt til boligformål.

Denne hindring er nu fjernet med dit opkøb af ejendommen samt din accept af, at du forud for vedtagelse af Forslag til Kommuneplan 2017-2029 skal sikre, at miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres. De mulige udfordringer med den tætte beliggenhed til erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A) synes at kunne håndteres på acceptabel vis. Det er således Teknik & Miljø vurdering, at de fremtidige støjforhold i området vil være af en sådan karakter, at de vejledende støjgrænser for boliger vil kunne overholdes, såfremt miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres.

Arealet syd for Mølleskovvej er fortsat omfattet af en række forskellige bindinger og udpegninger, hvis formål er at bevare de betydelige natur- og landskabsværdier, som området rummer.

Arealet rummer en række natur- og landskabsværdier, som der i videst muligt omfang bør tages hensyn til. Udlægges arealet til boligformål i kommuneplanen, må det derfor være en forudsætning, at der i den efterfølgende lokalplanlægning stilles nøje krav om tilpasning af bebyggelsen, så der tages de nødvendige hensyn til de natur- og landskabsværdier samt friluftsværdier, som området rummer. Forslag til bebyggelsesplan bør derfor ikke godkendes i sin nuværende udformning.

Vedr. Mølleskovvej 49

Mølleskovvej 49 er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt som potentiel fremtidig byzone. Området ønskes på sigt inddraget til byudvikling, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A).

En af de afgørende begrundelser for, at Byrådet besluttede at afvise ønsket om at udlægge Mølleskovvej 49 til boligformål i den kommende kommuneplan var, at virksomheden på ejendommen Røde Banke 100 har en miljøgodkendelse, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. Hermed vil de vejledende støjgrænser for boliger ikke kunne overholdes.

Denne hindring er nu blevet fjernet med dit opkøb af ejendommen og samt din accept af, at du forud for vedtagelse af Forslag af Kommuneplan 2017-2029 skal sikre, at miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres. De mulige udfordringer med den tætte beliggenhed til erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A) synes at kunne håndteres på acceptabel vis. Det er således Teknik & Miljø vurdering, at de fremtidige støjforhold i området vil være af en sådan karakter, at de vejledende støjgrænser for boliger vil kunne overholdes, såfremt miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres.

Den vestlige del af Mølleskovvej 49 er fortsat udlagt som bl.a. værdifuldt landskab og økologisk forbindelse.

Udlægges arealet til boligformål i kommuneplanen, bør det være en forudsætning, at der i den efterfølgende lokalplanlægning stilles krav om tilpasning af bebyggelsen, så der tages mest mulig hensyn til de natur- og landskabsværdier, som området rummer.

Det videre forløb

Muligheden for at ændre kommuneplanrammen til boligformål vil afhænge af, at der kan opnås enighed med Erhvervsstyrelsen omkring dette.

Tidsplanen for kommuneplanrevisionen er således, at Forslag til Kommuneplan 2017-2029 vedtages i Fredericia Byråd i februar-marts 2017. Herefter fremlægges det i offentlig høring, hvor også forhandlingen med Erhvervsstyrelsen vil pågå. Den nye kommuneplan forventes endelig vedtaget af byrådet september-oktober 2017.

Har du spørgsmål til dette brev, er du velkommen til at kontakte undertegnede på telefon 72107538.

Venlig hilsen

Marianne Bay Andersen



97 Genbehandling af anmodning om arealudlæg på Mølleskovvej til boligformål

Sagsnr.:15/678

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsbeskrivelse:

Som led i en samlet behandling af indkomne forslag til kommuneplanrevisionen besluttede Byrådet den 2. maj 2016 at meddele afslag på et ønske om at få udlagt et område nord og syd for Mølleskovvej til boligformål. Det drejer sig om matriklerne 19f, 124, 112e og del af 44d, Erritsø By, Erritsø nord for Mølleskovvej og matriklerne 73b, 44dg og en del af 112a syd for Mølleskovvej. Området ejes af Peter Fløe via Stoustrup Holding ApS.

Efter ønske fra ansøger blev der afholdt et møde den 4. august 2016 med Teknik & Miljø, da der var udsigt til en løsning på støjudfordringen omkring ejendommen Røde Banke 100 (virksomheden P.L. Jessen). Støjproblematikken var en væsentlig begrundelse for ikke at udlægge arealet syd for Mølleskovvej til boligformål.

Det blev aftalt, at Teknik & Miljø - på baggrund af de nye oplysninger om ansøgers forventede køb af ejendommen Røde Banke 100 - skulle genfremsætte sagen for Byrådet med henblik på en fornyet politisk stillingtagen til, om området syd og nord for Mølleskovvej skal medtages i den igangværende revision af kommuneplanen for om muligt at udlægge det til byudvikling.

Teknik & Miljø tilkendegav følgende på mødet:

- At det måtte forventes, at det ville blive indstillet til Byrådet, at området nord for Mølleskovvej (matriklerne 19f, 124, 112e og del af 44d Erritsø By, Erritsø) fortsat ikke medtages til byudvikling på grund af områdets omfattende naturbeskyttelse og de friluftsmæssige interesser mv., der knytter sig til området
- At det kunne forventes indstillet til Byrådet, at området syd for Mølleskovvej søges medtaget i det kommende kommuneplanforslag som fremtidig boligområde, forudsat at problemerne med støj fra virksomheden på Røde Banke 100 løses.
- At det i givet fald også ville blive indstillet til Byrådet, at et ubebygget areal på Mølleskovvej 49 (på mødetidspunktet tilhørende en anden privat lodsejer) medtages i et fremtidigt udlæg til boligformål.
- At en forudsætning for, at der i kommuneplanen udlægges arealer til boligformål ved Mølleskovvej, er, at staten accepterer dette.

Ansøger udtrykte tilfredshed med dette.

Den 23. august kunne ansøger meddele, at han havde opkøbt Mølleskovvej 49 (matrikel 22cn) samt ejendommen Røde Banke 100 med den tilhørende virksomhed.



Ønsket er fortsat at få udarbejdet en lokalplan med henblik på etablering af tæt-lav bebyggelse – nu på både Mølleskovvej 51 (nord og syd for Mølleskovvej) og på Mølleskovvej 49. Ansøger er indstillet på, at han forud for vedtagelse af Forslag af Kommuneplan 2017-2029 skal sikre, at miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres.

Ansøgers begrundelse for ansøgningen samt et forslag til bebyggelsesplan for Mølleskovvej 51, som han har fremsendt, er vedhæftet som bilag 1 og 2.

Økonomiske konsekvenser:

Hvis der i kommuneplanen udlægges areal til boligformål ved Mølleskovvej, skal der påregnes udgifter til udvidelse af Mølleskovvej.

Vurdering:

I forbindelse med Byrådets samlede behandling af indkomne forslag til kommuneplanrevisionen den 2. maj 2016, blev alle forslagene præsenteret som selvstændige sager med dertil hørende sagsbeskrivelse, vurdering af økonomiske konsekvenser samt anbefaling i et selvstændigt bilag.

Den oprindelige beskrivelse af forholdene omkring Mølleskovvej 49 og arealet nord og syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 51) kan genfindes i bilag 3.

Fælles for arealerne langs Mølleskovvej er, at de ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Området indgår som en del af et større, sammenhængende dalstrøg, der kan følges fra Vejle Landevej i vest til kysten i Erritsø. Erritsø Bæk området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med stor rekreativ værdi. Dertil kommer mange markante gamle hegn og smukke skovbryn. Dalstrøget er et betydeligt landskabselement, der ligger til grund for udpegningen af landskabsparken omkring Erritsø Bæk. Landskabeligt er der knyttet store oplevelsesværdier til området. Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder og ønskes fastholdt som naturområde med høj rekreativ værdi.

Arealet nord for Mølleskovvej (del af Mølleskovvej 51)

Forholdene for arealet nord for Mølleskovvej er de samme, som da Byrådet meddelte afslag på ansøgers anmodning den 2. maj 2016. (jf. bilag 3).

Arealet nord for Mølleskovvej grænser op til Erritsø Bæk mod vest og nord. Området ligger i byzone, men er udlagt som grønt område i byplanvedtægt 19. Hele området er udpeget som beskyttet natur, værdifuldt landskab og som økologisk forbindelse. Derudover er halvdelen af arealet udpeget som lavbundsareal. Ifølge klimatilpasningsprojektets modelberegning vil alle matrikler med undtagelse af 19f blive berørt af oversvømmelse.



Da forholdene for arealet nord for Mølleskovvej er uændret, er Teknik & Miljø vurdering fortsat, at området ikke bør anvendes til byudvikling, men derimod bevares som et natur- og landskabsområde.

Arealet syd for Mølleskovvej (del af Mølleskovvej 51)

En væsentlig begrundelse for, at Byrådet besluttede at afvise ønsket om at udlægge arealet syd for Mølleskovvej (del af Mølleskovvej 51) til boligformål i den kommende kommuneplan, var, at virksomheden på ejendommen Røde Banke 100 har en miljøgodkendelse, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. Hermed vil de vejledende støjgrænser for boliger ikke kunne overholdes på de arealer, der ønskes udlagt til boligformål.

Denne hindring er nu fjernet med ansøgers opkøb af ejendommen samt hans accept af, at han forud for vedtagelse af Forslag til Kommuneplan 2017-2029 skal sikre, at miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres. De mulige udfordringer med den tætte beliggenhed til erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A) synes at kunne håndteres på acceptabel vis. Det er således Teknik & Miljø vurdering, at de fremtidige støjforhold i området vil være af en sådan karakter, at de vejledende støjgrænser for boliger vil kunne overholdes, såfremt miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres.

Arealet syd for Mølleskovvej er fortsat omfattet af en række forskellige bindinger og udpegninger, hvis formål er at bevare de betydelige natur- og landskabsværdier, som området rummer. En nærmere gennemgang findes i bilag 3.

Arealet rummer en række natur- og landskabsværdier, som der i videst muligt omfang bør tages hensyn til. Udlægges arealet til boligformål i kommuneplanen, må det derfor være en forudsætning, at der i den efterfølgende lokalplanlægning stilles nøje krav om tilpasning af bebyggelsen, så der tages de nødvendige hensyn til de natur- og landskabsværdier samt friluftsværdier, som området rummer. Ansøgers forslag til bebyggelsesplan bør derfor ikke godkendes i sin nuværende udformning.

Mølleskovvej 49

Mølleskovvej 49 er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt som potentiel fremtidig byzone. Området ønskes på sigt inddraget til byudvikling, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A).

En af de afgørende begrundelser for, at Byrådet besluttede at afvise ønsket om at udlægge Mølleskovvej 49 til boligformål i den kommende kommuneplan var, at virksomheden på ejendommen Røde Banke 100 har en miljøgodkendelse, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. Hermed vil de vejledende støjgrænser for boliger ikke kunne overholdes.

Denne hindring er nu blevet fjernet med ansøgers opkøb af ejendommen og samt hans accept af, at han forud for vedtagelse af Forslag af





Kommuneplan 2017-2029 skal sikre, at miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres. De mulige udfordringer med den tætte beliggenhed til erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A) synes at kunne håndteres på acceptabel vis. Det er således Teknik & Miljø's vurdering, at de fremtidige støjforhold i området vil være af en sådan karakter, at de vejledende støjgrænser for boliger vil kunne overholdes, såfremt miljøgodkendelsen til virksomheden på Røde Banke 100 annulleres.

Den vestlige del af Mølleskovvej 49 er fortsat udlagt som bl.a. værdifuldt landskab og økologisk forbindelse (jf. bilag 3).

Udlægges arealet til boligformål i kommuneplanen, bør det være en forudsætning, at der i den efterfølgende lokalplanlægning stilles krav om tilpasning af bebyggelsen, så der tages mest mulig hensyn til de natur- og landskabsværdier, som området rummer.

Indstillinger:

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

1. At det meddeles ansøger, at Byrådet fastholder sit afslag på anmodningen om at udarbejde en lokalplan med henblik på byudvikling af arealet nord for Mølleskovvej (matr. nr. 19f, 124, 112e og del af 44d, Erritsø By, Erritsø).
2. At ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil arbejde på at ændre kommuneplanrammen for arealet syd for Mølleskovvej (matr. nr. 73b, 44dg og en del af 112a Erritsø By, Erritsø) til boligformål i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017-2029 med henblik på igangsætning af en lokalplanproces.
3. At ansøger meddeles tilsagn om, at Fredericia Kommune vil arbejde på at ændre kommuneplanrammen for Mølleskovvej 49 (matr. nr. 22cn, Erritsø By, Erritsø) til boligformål i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017-2029 med henblik på igangsætning af en lokalplanproces.
4. At det meddeles ansøger, at der i den efterfølgende lokalplanlægning skal tages mest muligt hensyn til de natur- og landskabsværdier og friluftsværdier, som området rummer ved disponeringen af området og ved bebyggelsens udformning mv.

Bilag:

Åben - Bilag 1. Ansøgers begrundelse for ansøgning Mølleskovvej

51_23.08.2016.pdf

Åben - Bilag 2. Ansøgers oversigtsplan, bebyggelse og ejendomme

Mølleskovvej 51_23.08.2016.pdf

Åben - Bilag 3. Genbehandling af anmodning om arealudlæg på

Mølleskovvej til boligformål.pdf

Beslutning i Økonomiudvalget den 03-10-2016:

Anbefales.



Beslutning i By- og Planudvalget den 21-09-2016:
Indstillingen blev tiltrådt.

Fraværende: Christian Bro



Bilag 9

NOTAT

6. juni 2017

Sag nr.: 2017-4263

/mov

Forslag til Fredericia Kommuneplan 2017. Referat med statens bemærkninger

Hensigten med dette tekniske notat er, at de statslige myndigheder samler de Fredericia Kommune har sendt ovennævnte planforslag i offentlig høring i perioden den 21. april 2017 til den 6. juni 2017.

Der blev den 15. maj 2017 afholdt teknikermøde med Fredericia Kommune. Som oplæg til mødet havde Erhvervsstyrelsen udarbejdet et notat af 11. maj 2017 med statens foreløbige bemærkninger til planforslaget.

Deltagere i mødet

Fra Fredericia Kommune:
Peter Krongaard-Kruse, chef for Teknik & Miljø
Tabita Nyby, leder for Plan & Arkitektur
Marianne Bay Andersen, planlægger i Plan & Arkitektur

Fra Miljøstyrelsen (Vedr. del af mødet om landskabelige interesser):

Anette Ginsbak
Gitte Simonsen Østergaard

Fra Erhvervsstyrelsen (ERST):

Christina Berlin Hovmand
Mikkel Overvad

I notatet er indarbejdet et kort referat fra mødet, hvilket er anført i notatet under "Referat" under hvert enkelt punkt. Kommunens kommentarer bedes skrevet ind for *hvert enkelt punkt* under: "Kommunens bemærkninger".

Inden indsigelsesfristen vil kommunen modtage et brev med statens opfølgende bemærkninger på baggrund af kommunens kommentarer og evt. øvrig dialog.

Byvækst ved byzonebyer, rummelighed, arealudlæg til 12 års forbrug

ERST's bemærkninger

Fredericia Kommune indgår som en del af Trekantområdet. Ifølge fællesdelen side 1513 er der udlagt nye rammer for 502 nye boliger. Ifølge

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinle Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 29 10 01

CVR-nr 10 15 08 17

E-post erst@erst.dk

www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

rumlighedsopgørelsen er der med de nye rammer udlagt arealer til i alt mere end 5100 boliger.

Det fremgår ikke klart, hvor mange ha der er udlagt, ligesom Erhvervsstyrelsen ikke kan se, at det er redegjort for behovet for nyudlæg, set i forhold til den eksisterende rummelighed, jf. "Oversigt over statslige interesser", pkt. 1.1.1 og 1.1.3. Der ønskes en drøftelse heraf på mødet.

Det bemærkes, at der ikke er nyudlæg for erhverv. Kommunen bedes bekræfte dette.

Referat

Kommunen bekræfter, at der ikke sker ændringer vedr. nyudlæg for erhverv.

Kommunen oplyste, at det er foreslået, at der udlægges 81 ha til nye boliger netto. Samtidig oplyste kommunen, at der er et overskud af rumlighed, og det burde være muligt at udtage uudnyttede arealer.

Det blev aftalt, at kommunen sender en opgørelse over nyudlæg og udtag af arealer, således at den samlede rumlighed ikke stiger.

Kommunens bemærkninger

I det fælles kommuneplanforslag 2017-2029 for Trekantområdet fremgår det af rummelighedstabellen, at der i Fredericia Kommune er:

- Nye rammer for 502 nye boliger
- Samlet rummelighed på 5.111 boliger

I den lokale hovedstruktur afsnit 2.3 Byudvikling, byomdannelse og byfortætning redegøres der for, at der i den kommende planperiode er tilstrækkeligt med rummelighed til den forventede boligudvikling. Rummeligheden til boligformål må derfor ikke øges.

Der arbejdes i kommuneplanforslaget med en omfordeling af arealer. De nye arealudlæg til boligformål vil derfor skulle ske på bekostning af andre arealer til boligformål, som helt eller delvist vil blive udtaget af den endelige kommuneplan.

Der foretages følgende nye arealudlæg til boligformål:

Fredericia Vest		
V.B.14 Boligområde, Ullerup Nord	12,8 ha	Ca. 35 boliger
V.B.15 Boligområde, Ullerup Vest	5 ha	Ca. 24 boliger
V.B.16 Boligområde, Ullerup Syd	7,5 ha	Ca. 54 boliger
Erritsø		
E.B.17 Boligområde ved Mølleskovvej	5,3 ha	Ca. 30 boliger
E.B.21 Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke	3,2 ha	Ca. 40 boliger
Snoghøj		
E.B.19 Boligområde ved Sønderskovvej	0,7 ha	Ca. 6 boliger
E.B.20 Boligområde ved Gl. Færgevej	2,5 ha	Ca. 10 boliger
E.B.18 Boligområde ved Sønderskov,	37,3 ha	Ca. 310 boliger

mellem Røjborgvej og Argentinervej		
Herslev		
H.B.11 Boligområde, Herslev Syd	6,8 ha	Ca. 40 boliger
I alt	81,1 ha	Ca. 549 boliger
Fredericia Nord		
N.B.11 Boligområde ved Kaltoftevej (byomdannelse)	1 ha	Ca. 5-10 boliger

Der er en uoverensstemmelse mellem rummelighedstabel i fælles KP17 og angivelse af rummelighed i lokal hovedstruktur/rammer. Rummelighedstabellen vil blive opdateret inden endelig vedtagelse.

Følgende arealer ønsker Fredericia kommune helt eller delvist at afstå, hvis nogle af de nye arealudlæg imødekommes:

Fredericia Vest		
V.B.12, Boligområde, Himmerigshuse	129 ha	Ca. 650 boliger
Fredericia Nord		
N.B.5 Boligområde ved Ryeshøj	11,7 ha	Ca. 120 boliger
I alt	140,7 ha	Ca. 770 boliger

Til orientering kan nævnes, at der i indeværende planperiode er udtaget følgende arealer af KP13 (tilbageførsel til landzone og afløsning af lokalplaner):

- Ved Sønderskovvej: udtaget 0,8 ha og 6 boliger
- Ved Skærbækvej: udtaget 1,8 ha og 9 boliger (plus et lille erhvervsareal)

Opfølgning

Konklusion

Erhvervsstyrelsen har ingen bemærkninger til opgørelsesmetoden, men kan oplyse, at enkelte af udlæggene ikke ske inden for planlovens rammer uden.

Erhvervsstyrelsen har ingen bemærkninger til de opgørelsesmetoden og forudsætter at den indgår i den vedtagne kommuneplan.

Byudvikling ved landsbyer

Retningslinjerne for byudvikling ved landsbyer

ERST bemærker, at retningslinjerne for byudvikling ved landsbyer er blevet ændret siden KP 2013.

Af afsnit 2.2 Boliger kommuneplan 2013 hjemmeside fremgår det, at "På trods af fokuseringen på bymidten som drivkraft for kommunens udvikling, vil de enkelte bydele, lokalbyer og landsbyer stadig have mulighed for at udvikle sig via etablering af nye boliger. Det kan ske i de områder, der allerede er lokalplanlagte eller gennem byfortætning i bebyggede områder."

Det fremgår af side 33 af kommuneplanforslaget for 2017, at "Den anden kategori er de mere udbyggede landsbyer. [...] Hvor disse landsbyer allerede er fuldt udbyggede vil udviklingsmulighederne ligge i opgradering og/eller udskiftning af eksisterende bebyggelse og evt. med højere inddragelse af landskabet.

Der ønskes en drøftelse af hensynene bag ændringen, jf. "Oversigt over statslige interesser", pkt. 1.1.2, 1.1.3 og 1.1.8.

Referat

Kommunen oplyste, at der er tale om eksisterende retningslinjer, hvilket Erhvervsstyrelsen tog til efterretning.

Risikovirksomheder

MST's bemærkninger

Miljøstyrelsen bemærker i deres høringssvar, at "Arealudlæg med sikkerhedszoner m.m. fremgår af kortbilag 6.4 "Erhverv, miljø og risikovirksomheder". Dog fremgår Taulov Kombiterminal og Fredericia Rangerbanegård ikke af denne oversigt. Miljøstyrelsen formoder, at det skyldes, at disse to virksomheders risikoforhold er under behandling og er omfattet af det hensyn der fremgår af kommuneplan forslaget s. 251. Heraf fremgår at der omkring risikovirksomheder, som endnu ikke har fået accept af sikkerhedsforholdene, midlertidigt er udlagt en zone på 500 meter omkring virksomheden. Miljøstyrelsen forudsætter, at dette ikke er til hinder for, at der efter konkret vurdering kan udlægges en zone, som er større end 500 meter, hvis det findes nødvendigt for at opnå, at risikoforholdene efter en konkret vurdering er acceptable.

Miljøstyrelsen bemærker endvidere, at "I retningslinjer for forbrændings- og deponeringsanlæg som fremgår af Fredericia Kommunes forslag til Kommuneplan kapitel 6.5, synes arealer til deponierne ikke reduceret. Det er dog ikke muligt på grundlag af Kommuneplanforslagets kortbilag at afgøre, om der er sket en ændring. "

Referat

Kommunen bekræftede, at de er ved at behandle risikoforholdene for de to nye virksomheder og erklærer sig enig i, at det på et senere tidspunkt efter konkret vurdering kan udlægges de nødvendige zoner for at opnå acceptable risikoforhold.

Kommunen bekræftede, at afgrænsningen vedr. deponier ikke er ændret.

Detailhandel

ERST's bemærkninger

På de kort, der er med i pdf-udgaven i PlansystemDK, er det vanskeligt at identificere, om en bestemt ejendom er omfattet af udlæggene til detailhandel., jf. "Oversigt over statslige interesser", pkt. 1.2.1.

Ønskes drøftet på mødet.

Referat

Kommunen bekræftede, at der ikke er detaljeret kortmateriale i pdf-versionen af kommuneplansforslaget.

Det blev aftalt, at Erhvervsstyrelsen sender et eksempel på et kort. Kommune vil herefter udarbejde og sende kortmaterialet til Erhvervsstyrelsen til gennemsyn og vedlægge dem som bilag til pdf-versionen.

Kommunens bemærkninger

Fredericia Kommune fremsender 3 kortbilag til gennemsyn, som kan indgå i PDF'en af den endelige kommuneplan.

Opfølgning

Konklusion

Erhvervsstyrelsen har ingen bemærkninger til de nye kort og forudsætter at de indgår i den vedtagne kommuneplan.

Kystnærhedszonen

ERST's bemærkninger

E.B.18 - Boligområde ved Sønderkov, mellem Røjborgvej og Argentinervej. Området er placeret i kystnærhedszonen lige bag strandbeskyttelseslinjen.

Der er ikke angivet en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, jf. "Oversigt over statslige interesser", pkt. 4.2.1.

Ifølge bestemmelserne skal det godtgøres, at behovet for at en egnet placering uden for kystnærhedszonen ikke er mulig, og kravene skærpes jo tættere man kommer på kysten.

Referat

Se landskabsinteresser

Kommunens bemærkninger

Særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse:

Snoghøj har et særligt udviklingspotentiale, da det infrastrukturmæssigt er meget velplaceret. Der er hurtig adgang til Motorvej E20 og E45 og direkte og hurtig adgang til både Fredericia og Kolding ad Kolding Landevej, som afgrænser området mod nord. Erritsø Fællesskole med elever fra 0. til 9. klasser samt SFO er beliggende i området, og der er gode indkøbsmuligheder tæt ved i bydelscentret ved motorvejsafkørsel 59. Der findes ikke andre egnede placeringer uden for kystnærhedszonen i Erritsø/Snoghøjområdet, da hele området (samt hele Fredericia By og størsteparten af den samlede kommune) ligger i kystnærhedszonen.

Som supplement til ovenstående, er den samlede rederegørelse fra kommuneplanforslaget indsat nedenfor. Det udgør et selvstændigt afsnit af den lokale hovedstruktur afsnit 2.3 Byudvikling, byomdannelse og byfortætning:

Arealer til byudvikling på bar mark

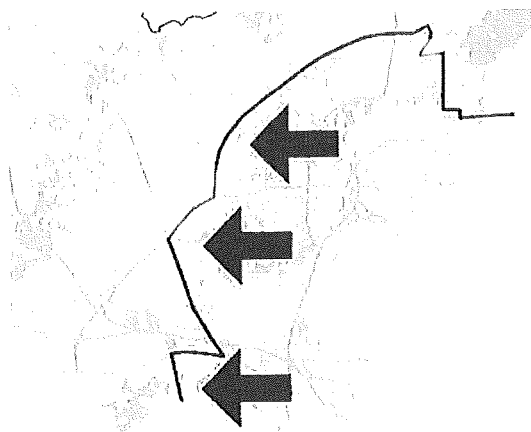
Det rette udbud af arealer til boligformål er afgørende for, at Fredericia Kommunes målsætning om en øget befolkningstilvækst kan realiseres.

Fredericia Kommunes nuværende rummelighed til boligformål vurderes samlet set at være tilstrækkelig i den kommende planperiode. En gennemgang og vurdering af kommunens arealer viser dog, at en omfordeling af arealer til byudvikling vil være nødvendig, for at den ønskede byudvikling kan realiseres. Kommunens arealer til byudvikling på bar mark er vist på kortet (*læs: det digitale kort*).

De eksisterende og nye byudviklingsarealer til åben-lav og tæt-lav bebyggelse er gennemgået ud fra fire kriterier:

- At kommende boligområder så vidt muligt, skal kunne udnytte de eksisterende servicefunktioner som skoler, institutioner og indkøbsmuligheder.
- At områderne skal have hurtig adgang til motorvejstilkørslerne og dermed udnytte den overordnede infrastruktur. Det er meget efterspurgt blandt borgerne i Trekantområdet, der i høj grad pendler mellem byerne.
- At sikre tilstrækkelig boligrummelighed i områder med stor efterspørgsel på boliger.
- At kommende boligområder skal have god adgang til natur og vand, da det sikrer arealernes attraktivitet og mulighed for bebyggelse.

Fredericias muligheder for byudvikling er begrænset af kysten mod øst og syd. Mod nord er byen afgrænset af de store industriområder ud mod Ydre Ringvej, der markerer en klar overgang til det åbne land. Fredericias naturlige udviklingsretning er derfor mod vest, jf. figur 2.3.1. Den røde linje markerer den fremtidige grænse mellem land og by for så vidt angår boligudviklingen. To markerede områder, Himmerigshuse og Ryeshøj, ligger uden for den røde linje i figuren. Arealerne udgør to af kommunens store områder til byudvikling, som helt eller delvist vil indgå i omfordelingen af arealer således, at Fredericia Kommunes rummelighed til boligformål ikke øges. De to arealer udgør knap 141 ha og kan rumme ca. 770 boliger.



Figur 2.3.1 Fredericia Kommunes byudviklingsretninger

Der udlægges 10 nye områder til byudvikling. Sammenlagt har de et areal på ca. 82 ha med plads til ca. 500 boliger. Områderne er udlagt efter principperne for byudvikling, der er beskrevet i den fælles hovedstruktur for Trekantområdet.

Fredericia Kommune er en tætbeholdt kommune, hvor en usædvanligt stor del af kommunens areal ligger i kystnærhedszonen. Samtidig er der mange begrænsninger for byudviklingen i form af fx motorveje og andre infrastrukturanlæg, erhvervsområder mv.

Stort set alle byer og bebyggelser i Fredericia Kommune er beliggende inden for kystnærhedszonen. Skal en ny bebyggelse placeres uden for kystnærhedszonen, vil det skulle ske i det åbne land, løsrevet fra de nuværende byområder.

8 ud af de 10 nye byudviklingsområder ligger i kystnærhedszonen. Hovedparten af de nye byudviklingsområder beliggende inden for kystnærhedszonen, er placeret bag eksisterende bebyggelse, bag højere terræn eller bag eksisterende skovområder, så ny bebyggelse kun undtagelsesvis vil være synlig fra kysten.

Fredericia Vest

I forhold til at sikre byens afgrænsning mod det åbne land, er Fredericia er i dag naturligt afgrænset mod nord og nordvest af Ydre Ringvej. Inden for Ydre Ringvej er der kun få udfyldningsmuligheder tilbage, herunder nord og vest for Ullerup-kvarteret, som er et eftertragtet sted at bo. For at sikre, at byudviklingen sker indefra og ud, udlægges disse områder som nye byudlæg.

Ullerup Nord udgør 12,8 ha. Der gives mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og der forventes af blive plads til ca. 35 nye boliger. Ullerup Vest og Ullerup Syd er beliggende hhv. nord og syd for Ullerup Bæk. Arealerne udgør samlet 12,4 ha. Der gives mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse med plads til knap 80 boliger.

I Fredericia Vest ligger ligeledes Himmerigshuse. Området, der er udlagt til boligområde i Kommuneplan 2013-2025, er beliggende på den byfjerne side af to større vejanlæg – Ydre Ringsvej og Skærbækvej. Området blev tænkt som en helt ny bydel på 129 ha, med en rummelighed på 650 boliger. En udbygning vil kræve etablering af en lang række helt nye servicefunktioner og infrastrukturanlæg. Området vurderes på længere sigt at blive aktuel for boligudvikling, men først når byområdet når ud til Himmerigshuse. Himmerigshuse udgør det ene af de to områder, som helt eller delvist vil indgå i omfordelingen af arealer til byudvikling.

Lige syd for Ullerup afgrænses vestbyens fremtidige kant af Skærbækvej og Vejlevej, hvor arealet syd derfor rummer det kommende byudviklingsområde Fuglsang Vest. Som led i afløsningen af lokalplan 276 - Boliger ved Himmerigskov, er der i 2016 blevet tilbageført et lille boligareal på 1,8 ha til landzone langs Skærbækvej, med en rummelighed på 9 boliger.

Erritsø og Snoghøj

Erritsø og Snoghøj er nogle af de mest eftertragtede steder at bo og bosætte sig i Fredericia Kommune. Områderne ligger godt ift. trafikbetjening fra motorvejene, nærhed til natur og vand, og har god adgang til en stor vifte af servicefunktioner og detailhandel, hvilket gør dem attraktive i forhold til bosætning. Der er så godt som ingen rummelighed tilbage i Erritsø og meget begrænset rummelighed i Snoghøj. Der er dermed behov for nye arealer til boligformål i området.

Erritsø

I Erritsø udlægges to områder til nye boligudlæg syd for Mølleskovvej, som en naturlig udvidelse af Erritsø mod vest. Udfyldningsmulighederne er afgrænset af erhvervsområdet mod syd, Vejle Landevej mod vest, jernbanen mod nord samt de betydelige natur- og landskabsværdier som Erritsødalen rummer. Området beliggende i hjørnet af Røde Banke og Mølleskovvej ligger i direkte forlængelse af den eksisterende bebyggelse, hvoraf en del gennem flere planperioder har været udlagt som fremtidig byzone. Arealet udgør 3,2 ha og der gives mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der forventes at blive plads til ca. 40 boliger. På den anden side af Erritsø Bæk udlægges et areal på 5,3 ha til åben-lav og tæt-lav boliger, med en forventet rummelighed på knap 30 boliger.

Snoghøj

I Snoghøj udlægges tre områder til nye boligudlæg. Det ene areal ligger langs Gl. Færgevej mellem et boligområde på Nøddeplantagen og Gl. Færgevej. Området har tidligere været anvendt til jordbrugerhverv. Arealet udgør 2,5 ha og forventes at rumme ca. 10 åben-lav boliger. Bebyggelsen vil udgøre en naturlig arrondering af den eksisterende bebyggelse. Grundet arealets kystnære placering vil bebyggelsen være delvist synlig fra kysten. Det vurderes dog, at helhedsopfattelsen af kyststrækningen vil påvirkes minimalt, da der kun bliver tale om nogle få boliger, som placeres i forbindelse med en i forvejen synlig bebyggelse.

På Sønderskovvej udlægges et lille område på 0,7 ha til boligformål med en forventet rummelighed på 6 åben-lav boliger. Arealet ligger i direkte tilknytning til Argentinervej, som er en af kommunens mest eftertragtede udstykninger. Som led i aflysningen af en del af lokalplan 289 – Boliger ved Sønderskovvej, er der i 2016 blevet tilbageført et lille boligareal på 0,8 ha til landzone med en rummelighed på 6 boliger. Arealet er placeret lige syd for det nye arealudlæg, og forventes at indgå i en omfordeling af kommunens arealer til byudvikling. Det nye boligudlæg er ikke synlig fra kysten, da det ligger bag et skovområde og delvist bag en eksisterende bebyggelse.

Den eneste reelle mulighed for byudvikling i Snoghøj er at udvide mod vest i området syd for Kolding Landevej. Der udlægges et byudviklingsområde på

37,3 ha med mulighed for en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse, med en forventet rummelighed på ca. 310 nye boliger. Arealet er en naturlig udvidelse af Snoghøj efter princippet om byudvikling indefra og ud. Området ligger tilbagetrukket fra kysten bag et større skovområde, hvor kun få huse forventes at være synlige fra kysten. Området vil kunne benytte den eksisterende trafik- og forsyningsinfrastruktur. Det vurderes, at der i Snoghøj-området ikke kan findes andre, mindre kystnære områder, til dækning af boligudbygningsbehovet.

Fredericia Nord

Der udlægges et lille areal på 1 ha til boligformål langs Kaltoftevej og Tømrervænget. Arealet har hidtil indgået som den østlige del af erhvervsområdet ved Kaltoftevej, der grænser op til et boligområde, og er i den forstand ikke et nyt byudviklingsområde. Arealet udlægges med mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Den resterende del af erhvervsområdet udpeges som byomdannelsesområde.

I Fredericia Nord ligger ligeledes boligområdet ved Ryeshøj. Den nordlige del af Ryeshøj udgør 11,7 ha, og har en rummelighed på 120 boliger. Området udgør det andet af de to områder, som helt eller delvist vil indgå i omfordelingen af arealer til byudvikling.

Herslev, Pjedsted og Bredstrup

I den sydlige del af Herslev udlægges et nye boligområde på 6,8 ha, med en forventet rummelighed på knap 40 åben-lav og tæt-lav boliger. 1,8 ha af det samlede område har hidtil være udlagt til offentligt formål, og er i den forstand ikke et byudviklingsområde. Landsbyens hidtidige byudviklingsmuligheder er bundet i to rammeområder med en samlet rummelighed på 37 boliger, som ingen endnu har vist interesse for at bebygge. Det nye boligudlæg grænser op til kirken og daginstitutionen, og er så attraktivt beliggende i naturskønne omgivelser, at der er en forventning om, at området vil blive bebygget og dermed sikre fortsat liv i lokalsamfundet. De to uudnyttede rammeområder vil kunne indgå i en omfordeling af arealerne til byudvikling i Herslev.

Opfølgning

Konklusion

Se landskabsinteresser

Landskabsinteresser

Bemærkninger fra Miljøstyrelse, Naturforvaltning

E.B.18 - Boligområde ved Sønderkov, mellem Røjborgvej og Argentinervej. (se endvidere kystnærhedszonen), samt E.B.17 og E.B.21 boligområder ved Erritsø Bæk i Erritsødalene.

Områderne er udpeget som beliggende i større, sammenhængende landskab og delvist i et bevaringsværdigt landskab.

Miljøstyrelsen anmoder Erhvervsstyrelsen om at gøre indsigelse efter planlovens, jf. "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017", pkt. 4.1.1 og 4.1.2.

Miljøstyrelsen har bemærket, at kommunen forinden mødet har oplyst, at H.B.11 vil blive reduceret, så det ikke omfatter åen og den nære omgivelse. Kirkeministeriet har indsendt materiale vedr. H.B.11 (se kulturinteresser). Det bemærkes endvidere, at der har været en borgerhenvendelse vedr. E.B.17 og E.B.21.

Referat

Miljøstyrelsen oplyste, at E.B.18, E.B.17 og E.B.21 ligger i områder, som efter kommuneplanens retningslinjer er udpeget som bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. E.B.18 ligger i kystlandskab og E.B.17 og E.B.21 i et ådalslandskab.

Kommunen oplyste, at E.B.18 er væsentlig på grund af udnyttelse af infrastruktur, en attraktiv placering og en overordnet strategi for udviklingen af Fredericia By.

Kommunen oplyste, at deres udpegninger af særlige værdifulde landskaber, hviler på baggrund af tidligere udpegninger. Kommunen er ved at analysere landskabet, vha. landskabskaraktermetode. Resultatet af en landskabskarakteranalyse vil give grundlag for at vurdere, om der kan udlægges boligområder og i givet fald, hvordan de skal afgrænses for ikke at påvirke landskabsinteressen

Både Erhvervsstyrelsen og Miljøstyrelsen oplyste, at forhandlingerne om de pågældende udlæg må ske på baggrund af resultatet af en landskabskarakteranalyse.

Erhvervsstyrelsen henviste til den kommende mulighed i den moderniserede planlov, hvor der lægges op til, at der kan udpeges udviklingsområder i kystnærhedszonen, hvor kommunerne bl.a. får større adgang til at planlægge for udvikling af byer langs kysterne, så længe at nationale interesser tilgodeses.

Erhvervsstyrelsen foreslog, at kommunen afventer at udpege området, indtil kommunen er færdig med deres landskabskarakteranalyse, og samtidig ser på mulighederne i de nye regler. Erhvervsstyrelsen henviste i øvrigt til udkast til vejledning om udviklingsområder.

Det blev aftalt, at løsningsmodellen vil blive forelagt kommunalbestyrelsen.

Det var Miljøstyrelsens umiddelbare vurdering, at E.B.17 og E.B.21 vil påvirke oplevelsen landskabet omkring ådalen. ERST bemærkede, at udpegningerne umiddelbart bryder med princippet om at byvækst skal ske indefra og ud. Kommunen nævnte, at rammerne muligvis kan tilpasses. De vil forelægge en alternativ afgrænsning for kommunalbestyrelsen.

Miljøstyrelsen og kommunen oplyste, at der var enighed om at tilpasse udlægget H.B.11, så det ikke omfatter åbeskyttelseslinjen.

Kommunens bemærkninger

Fredericia Kommune vurderer, at der kan ske byudvikling, i en eller anden form, i de udlagte områder (E.B.18, E.B.17 og E.B.21), uden at de værdifulde landskaber påvirkes væsentligt. Kommunen fastholder derfor arealudlæggene. Konkrete hensyn vil blive indarbejdet i en kommende lokalplanlægning bl.a. på baggrund af landskabsanalysen.

Fredericia Kommune er bevidst om, at store dele af E.B.18, E.B.17 og E.B.21 er udlagt til større, uforstyrrede landskaber. Grundet de begrænsede byudviklingsmuligheder i Erritsø og Snoghøj har Fredericia Kommune foretaget en afvejning af arealinteresserne, og fastholder derfor behovet for arealudlæggene til boligformål (jf. kommunens bemærkninger under "Kystnærhedszonen").

Med hensyn til princippet om at byvækst skal ske indefra og ud, er det kommunens opfattelse, at områderne opfylder betingelserne ved, at udbygningen sker i umiddelbar tilknytning til og sammenhæng med eksisterende byzonearealer. De områder som forbliver i landzone er områder, der skal henligge som rekreative områder.

Fredericia Kommune gør opmærksom på, at åen langs med H.B.11 ikke er omfattet af en åbeskyttelseslinje. Kommunen er indforstået med, at udlægget H.B.11 reduceres, så det ikke omfatter åen og den nære omgivelser.

Fredericia Kommune vil afslutningsvis bemærke, at det ikke blev aftalt, at "løsningsmodel" eller "alternativ afgrænsning" vil blive forelagt kommunalbestyrelsen (inden høringsfristens udløb). Det Fredericia Kommune meddelte på mødet var, at alle nye arealudlæg er godkendt politisk. Det er derfor ikke muligt administrativt at foretage væsentlige ændringer i kommuneplanforslaget. Det vil kræve en ny politisk beslutning.

Opfølgning

Konklusion

Erhvervsstyrelsen anerkender kommunens ønsker og særlige problemstillinger vedr. kommunens fysiske rammer.

Vedr. E.B.21 kan forslaget ikke rummes i henhold til de gældende bestemmelser, både af hensyn til landskabsinteresser, der varetages af Miljøministeriet, og af hensyn til beskyttelse af kystnærhedszonen, der varetages af Erhvervsstyrelsen. Byggeri i kystnærhedszonen kræver en særlig begrundelse, hvilke ikke ses at være til stede, da der faktisk er udlagt arealer til boligbygger andre steder i kommunen.

På den baggrund gøres vurdere Erhvervsstyrelsen, at de statelige interesser ikke er varetaget.

Erhvervsstyrelsen ønsker fortsat at henlede kommunen på ændringen af 1. juni 2017 af planloven, herunder kravet om et dokumenteret hensyntagende til landskabelige værdier.

Vedr. E.B.17 og E.B.21 er konsekvenserne for ligger i områder, som efter kommuneplanens retningslinjer er udpeget som bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber.

På den baggrund gøres vurdere Erhvervsstyrelsen, at de statelige interesser ikke er varetaget.

Erhvervsstyrelsen foreslår, at kommunen og Miljøstyrelsen indgår i en fortsat dialog med henblik på for at tilpasse forslaget, så påvirkningen af landskabet minimeres. Alternativ er der fortsat behov for et dokumenteret hensyntagende til landskabelige værdier.

Vejinteresser

Vejdirektoratets og Banedanmarks bemærkninger

Der skal udbygges en motorvej. Udpegningen mangler på kortmaterialet. jf. "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen", pkt. 3.1.1, 3.1.4 og 3.1.5. Der henvises i øvrigt til vedlagte bilag med uddybning af Vejdirektoratets bemærkning, som drøftes på mødet.

Vejdirektoratets og Banedanmark har øvrige bemærkninger, som ikke giver anledning til indsigelse, som er sendt direkte til kommunen.

Referat

Kommunen oplyste, at kortmaterialet er udarbejdet i samarbejde med de øvrige kommuner i Trekantområdet. Det blev aftalt, at kommunen tilpasser kortmaterialet i samarbejde med dem.

Kommunens bemærkninger

Vejdirektoratet har fremsendt bemærkninger til Fredericia Kommunes kommuneplanforslag. Af forståelsesmæssige hensyn har Fredericia Kommune behov for at indgå i en nærmere dialog med Vejdirektoratet omkring deres bemærkninger, inden Fredericia Kommune kan afgive bemærkninger til dette.

Grundet Erhvervsstyrelsens sene udmelding om deadline for indsendelse af bemærkninger, har Fredericia Kommune ikke nået at være i dialog med Vejdirektoratet endnu.

Opfølgning

Vejdirektoratet og kommunen er kommet til enighed ved mail af 2. juni 2017

Konklusion

Fredericia Kommune indarbejder en korrekt henvisning i "6.1.1 Retningslinje for støj" til det kortbilag, hvorpå planlægningszoner for støj langs statsveje vises, jf. mail med aftale af 2. juni 2017 med Vejdirektoratet.

Kulturinteresser

Kirkeministeriets bemærkninger

Der udlægges et område sydøst for Herslev Kirke til boligområde (H.B.11), hvilke har betydning for kirkens beliggenhed i landskabet og udsigten til og fra kirken.

Der henvises i øvrigt til vedlagte bilag med Kirkeministeriets samlede bemærkninger.

Kirkeministeriets materiale drøftes på mødet.

Referat

Erhvervsstyrelsen oplyste, at Kirkeministeriet har indsendt mere materiale, som er vedhæftet. Kommunen oplyste, at de ikke er i dialog med menighedsrådet, men developeren har.

Det blev aftalt, at kommunen indgår i en dialog med Kirkeministeriet/stiftelsen med henblik på at finde en løsning.

Kommunens bemærkninger

Fredericia Kommune fastholder arealudlægget H.B.11. Afgrænsningen vil dog blive reduceret, så det ikke omfatter åen og den nære omgivelse (jf. kommunens bemærkning til "Landskabsinteresser").

Fredericia Kommune opfordrer Kirkeministeriet/Stiftsøvrigheden til at fremsende deres ønske til afgrænsning af H.B.11, til efterfølgende politisk drøftelse i Fredericia.

Opfølgning

Kirkeministeriet har anmodet Erhvervsstyrelsen om at fastholde indsigelsen.

Konklusion

Der gøres indsigelse mod forslaget, indtil at der opnås enighed mellem Kirkeministeriet/Stiftsøvrigheden, eller Erhvervsstyrelsen træffer en afgørelse.

Forsvarets arealer

Forsvarets bemærkninger

Forsvarsministeriet bemærker, at det er uklart om kommuneforslaget indeholder de korrekte støjkonsekvenszoner for Hyby Fælled Øvelsesplads og skydebaner, matr. nr. 391b, Fredericia Stadsjorder.

Fredericia Kommune udlægger en del af Hyby Fælled Øvelsesplads og skydebaner som potentielt naturbeskyttelsesområde.

Der henvises i øvrigt til vedlagte bilag med Forsvarsministeriets samlede bemærkninger.

Forsvarsministeriets bemærkninger drøftes på mødet.

Referat

Kommunen oplyste, at Forsvaret har sendt kortmateriale til dem med en konsekvenszone for støj, som dækker et større område, end hvad fremgår det

materiale som kommunen havde i forvejen. Det blev aftalt, at kommunen indgår i dialog med forsvaret omkring støjzonerne.

Med hensyn til Forsvarets bemærkninger om udpegning af et potentielt naturbeskyttelsesområde oplyste kommunen, at der ligger en hvilende fredning på arealet.

Det blev aftalt, at kommunen indgår i en dialog med Forsvaret, og ser på om muligt at rette teksten til tilbage, jf. kommuneplanen 2013.

Kommunens bemærkninger

Grundet Erhvervsstyrelsens sene udmelding om deadline for indsendelse af bemærkninger, har Fredericia Kommune ikke nået at være i dialog med Forsvarstyrelsens Ejendomsservice.

Vedr. støj:

Forsvarets skydebaner på Hyby Fællede reguleres støjmæssigt af en rammegodkendelse efter miljøbeskyttelsesloven meddelt den 9. april 1997.

De støjkonsekvenszoner, der anvendes i kommunens planlægning, må vurderes, at være baseret på denne miljøgodkendelse og dermed beregningsmetoder jfr. vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1/1995 "skydebaner". Miljøgodkendelsen omfatter skydebaner der på godkendelsestidpunktet er vurderet og godkendt under beregningsmetoderne "eksisterende skydebaner" (skydecentre).

Fredericia Kommune ikke er bekendt med, at der er fremkommet nye retningslinjer for beregning af skudstøj. Ligeledes har Fredericia Kommune ikke oplysninger om, at der er sket ændringer på skydebaneanlægget, der har udløst fornyet miljøgodkendelse. Der er således, efter kommunens opfattelse, ikke sket ændringer, der giver basis for en ændring af de eksisterende støjkonsekvenszoner.

Fredericia Kommune vil gerne i dialog med Forsvarsministeriets Ejendomsservice med henblik på en drøftelse af baggrunden for de nye beregningsresultater samt eventuelle konsekvenser heraf.

Vedr. naturbeskyttelse:

Forsvarsministeriets Ejendomsservice har en indsigelse til kommuneplanforslagets afsnit om naturbeskyttelse, hvori der udlægges nye arealer til potentiel natur på en del af Hyby Fælles Øvelsesplads og skydebaner.

Fredericia Kommune er indforstået med, at de nye arealudpegninger udtages i den endelige kommuneplan, således at arealudpegningen til potentiel natur er identisk med gældende udpegning i Kommuneplan 2013-2025.

Opfølgning

Konklusion

Der gøres indsigelse mod forslaget, med henblik på der kan opnås enighed mellem parterne, herunder at Forsvarsministeriet godtgøre, at der er sket ændringer i regelsættet.

Andre emner

Erhvervsstyrelsen gør opmærksom på, at styrelsen ikke har foretaget legalitetskontrol af planforslaget ud over de forhold, der vedrører de overordnede statslige interesser.

Fredericia Kommune
Plan & Arkitektur

6. juni 2017
Sag 2017 - 4263
/mov

sendt som elektronisk post til:
kommunen@fredericia.dk
Marianne Bay: marianne.bay@fredericia.dk

cc til Vejdirektoratet lds@vd.dk, Kirkeministeriet, lck@km.dk,
Forsvarsministeriet, fes-efs09@mil.dk, og Miljøstyrelsen, anvte@mst.dk

ERHVERVSSTYRELSEN
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Indsigelse mod forslag til kommuneplan 2017

Fredericia Kommune har sendt forslag til kommuneplan i offentlig høring i perioden 11. april 2017 til 6. juni 2017.

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

Den 15. juni 2017 træder den moderniserede planlov i kraft, som giver kommunerne et større råderum og et større ansvar for den fysiske planlægning. Forslag til kommuneplaner, som er godkendt af kommunalbestyrelsen før den 15. juni, skal behandles efter den nugældende planlov. De statslige myndigheder har gennemgået forslag til Fredericia Kommuneplan 2017 efter de nugældende regler i *lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 af lov om planlægning og senere ændringer til lovbekendtgørelsen* samt efter *"Oversigten over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017"*.

ERHVERVS MINISTERIET

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet et notat 11. maj 2017 med de statslige myndigheders foreløbige bemærkninger til planforslaget. Notatet blev drøftet på et møde mellem Fredericia Kommune, Erhvervsstyrelsen og Miljøstyrelsen den 15. maj 2017

På baggrund af drøftelserne har Fredericia Kommune den 30. maj 2017 sendt forslag til ændringer og suppleringer af planforslaget.

Indsigelse

Erhvervsstyrelsen har pligt til at fremsætte indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, hvis et forslag til kommuneplantillæg ikke er i overensstemmelse med de overordnede interesser¹.

I høringsperioden har der ikke kunnet opnås enighed på alle punkter mellem Fredericia Kommune og Erhvervsstyrelsen, samt øvrige statslige myndigheder.

Erhvervsstyrelsen gør hermed indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1², mod forslag til Kommuneplan 2017 på grund af:

- landskab og kystnærhedszonen, jf. pkt. . 4.1.1, 4.1.2 og 4.2.1 i Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017
- beskyttelsesområder for kirker, jf. pkt.4.3.1 i "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017"
- Forsvarsministeriets interesser, jf. kapitel 3.9 i "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017"

Indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, har den virkning, at planforslaget først kan vedtages endeligt, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer, jf. planlovens § 28, stk. 1, og Erhvervsstyrelsen skriftligt har frafaldet indsigelsen.

Begrundelse for indsigelsen

Landskab og kystnærhedszonen

Der er udlagt et nyt areal til boligområde ved Sønderskov, mellem Røjborgvej og Argentinervej (rammen E.B.18). Området på 37 ha er placeret i kystnærhedszonen lige bag strandbeskyttelseslinjen. Kommunen har endvidere udpeget det som et større bevaringsværdigt og sammenhængende landskab.

Det er en statslig interesse, at der indenfor kystnærhedszonen kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, og at planlægningen sker på grundlag af hovedprincipperne for planlægning i kystnærhedszonen, jf. "Oversigt over statslige interesser", pkt. 4.2.1.

Planforslaget muliggør byudvikling i kystnærhedszonen, uden at der er angivet en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at en egnet placering uden for kystnærhedszonen ikke er mulig.

Der er endvidere udlagt arealer til boliger ved Erritsø Bæk i Erritsødalen (rammerne E.B.17 og E.B.21). Områderne er af kommunen udpeget som beliggende i et større sammenhængende landskab og delvist bevaringsværdigt landskab.

Det er ligeledes en statslig interesse, at større sammenhængende landskaber og bevaringsværdigt landskaber bevares, jf. "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017", pkt. 4.1.1 og 4.1.2. Eventuelle ændringer af de udpegede større sammenhængende landskaber og bevaringsværdigt landskaber i forbindelse med udlæggene ved Sønderskov og Erritsødalen forudsætter at kommunen redegør for ændringen, f.eks. på baggrund af en landskabskarakteranalyse.

Kulturinteresser

Der er udlagt et boligområde sydøst for Herslev Kirke til boligområde (H.B.11). Herslev kirke er en lille kirke beliggende i udkanten af landsbyen Herslev. Kirken er i dag frit beliggende mod syd, nord og øst. Hele dette område er i dag i den gældende kommuneplan udlagt som kirkens fjernomgivelser, hvor bebyggelse skal undgås og området opretholdes som et agerbrugsområde.

Det er en statslig interesse, at kommuneplanen indeholder retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer, beskyttelsesområder for kirker og andre væsentlige

kulturhistoriske bevaringsværdier, jf. "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017", pkt. 4.3.1.

Forsvaret

Forsvarsministeriet oplyser, at det er uklart om kommuneforslaget indeholder de korrekte støjkonsekvenszoner for Hyby Fælled Øvelsesplads og skydebaner, matr. nr. 391b, Fredericia Stadsjorder. Det har ikke været muligt at få dette spørgsmål afklaret i løbet af høringsperioden.

Erhvervsstyrelsen vil gerne i dialog med kommunen om planforslaget for at afklare, om planforslaget kan gennemføres uden at være i konflikt med overordnede interesser, herunder at kommunen ved supplerende redegørelse kan godtgøre, at der ikke er uoverensstemmelse med disse og drøfte eventuelle løsningsalternativer.

For øvrige forhold finder Erhvervsstyrelsen ikke anledning til at gøre indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, mod kommuneplanforslaget under forudsætning af, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse indarbejder de ændringer og suppleringer i kommuneplanen, som fremgår af Erhvervsstyrelsens vedlagte notat af 6. juni 2017.

Bemærkninger

Ved eventuelle væsentlige ændringer i forslaget ud over det, der fremgår af ovennævnte notat om aftalte ændringer og suppleringer skal Erhvervsstyrelsen have lejlighed til at udtale sig før endelig vedtagelse, jf. planlovens § 27, stk. 2.

Det er op til kommunen at vurdere, om ændringerne medfører krav om fornyet høring jf. planlovens § 27, stk. 2.

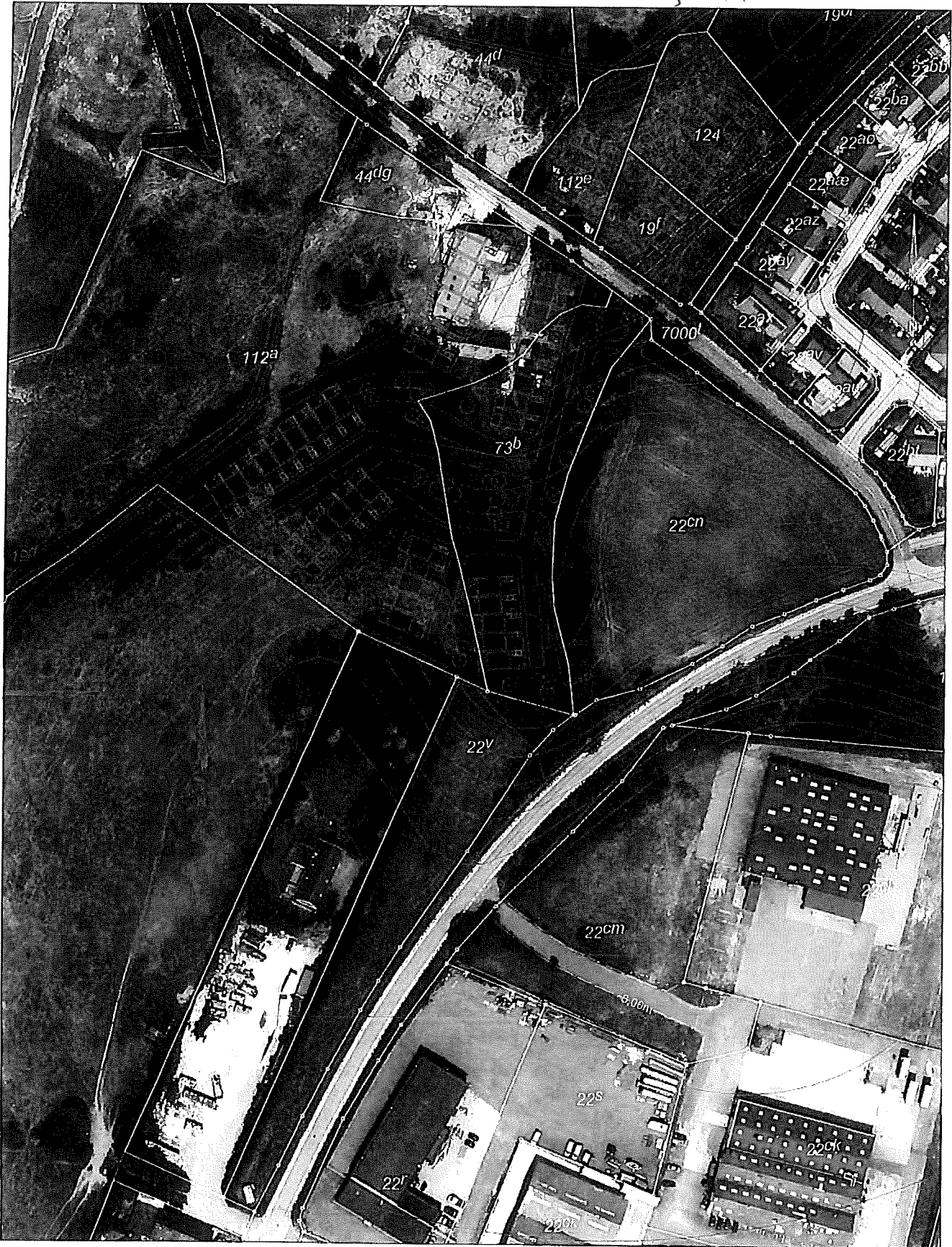
./ Der henvises i øvrigt til de bemærkninger, der fremgår af vedlagte notat af 6. juni 2017 med statens bemærkninger, referat, kommunens tilbagemelding og opfølgning.

Med venlig hilsen

Christina Berlin Hovmand
Kontorchef

¹ Erhvervsministeren har pligt til på statens vegne at fremsætte indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, hvis et forslag til kommuneplan eller ændringer af en kommuneplan ikke er i overensstemmelse med de overordnede interesser, se "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017", udsendt af Erhvervs- og Vækstministeriet 2015. Beføjelsen er henlagt til Erhvervsstyrelsen, jf. § 2, stk. 1, nr. 7, i bekendtgørelse nr. 1137 af 24/09/2015.
² Indsigelsen har hjemmel i planlovens § 29, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 af lov om planlægning.
Planforslaget er alene vurderet i forhold til de overordnede statslige interesser.

Bilag 11



Mølleskovvej 51, 7000 Fredericia

Øversigtsplan, bebyggelse og ejendomme

Olaf Nielsen
Sagsansvarlig

J.nr.: 20122107 on Mål: 1:1200 A3

23. aug. 2016



LIFA A/S Vondersgade 28E 7000 Fredericia

TEL 75911200 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk

LANDINSPEKTØRER

Bilag 12

GÅRDE I ERRITSØ VANDMØLLEGÅRDEN

Mølleskyld 1688: 6 tdr. 2 skp.

Ejerliste:

1. 1574: Steen Bille til Vandås
2. 1574: Kronen
3. 1634: Jens Pedersen
4. 1688: Mats Hansen,
5. 1733: Jens Pedersen, mølleskylden kun 2 tdr.
6. 1765: Jørgen Hansen, han er også bruger af bolet Nr. 61, der har 4 skp. hartkorn.
7. 1767: Jørgen Hansen, frikøber møllen fra Koldinghus Rytterdistrikt.
8. 1770: Hans Nielsen Møller
9. 1770: Anders Ditlevsen, fra 14/5
10. 1776: Anders Jacobsen. Han dør 1792.
11. 1795: Niels Ludvigsen fra Fredericia køber møllen på auktion.
12. 1805: Dines Nielsen køber møllen på auktion.
13. 1807: Jørgen Mortensen.
14. 1810: Hans Jensen Skov
15. 1811: Niels Nielsen.
16. 1815: Mads Erichsen
17. 1817: Andreas Poulsen.
18. 1817: Albert Lautrup
19. 1821: Peter Sander.
20. 1828: Anders Rasmussen opfører vindmølle omkr. 1838. Død 1879. Hans enke Dorthea Iversdatter, der var kendt af næsten alle i sognet, kunne fejre 90 års fødselsdag 1/2 1921. Hun blev født i Erritsø 1/2 1831 som datter af Iver Sørensen og Bodil Hansdatter i Havlykke. Hun huskede stadig treårskrigen og krigen 1864 som det var i går, men en øjensygdom havde gjort hende blind. Da hun i sin tid kom ud at tjene var årslønnen 16 rigsdaler fortalte hun til avisen i anledning af fødselsdagen.
21. 1853: Hans Jensen Fougaard, hans svigersøn, overtager begge møller.
22. ????: Dorthea Ane Else Hansen Fougaard overtager møllen efter faderens død og ansætter Peder Nielsen Bjerg som bestyrer.
23. 1890: Valdemar Harder, der gifter sig med Dorthea og ansætter Thomas Christensen som bestyrer i 1894.
24. 1903: Thomas Christensen, vindmøllen nedrives.
25. 1915: H. P. Jørgensen
26. 1916: Chr. Nissen Rasmussen.
27. 1924: Peter Morten Mathiasen, født 24/4 1873 i Jerlev, død 21/2 1939 i Erritsø, s.a. hmd. Mikkel Mathiasen og Ane Johanne Mortensen ~12/11 1913 i Seest kirke med Marthine (Tinne) Christine f. Juhl f. 14/12 1885, Børn: Johanne Kristine f. 13/3 1914 i Nr. Bjert skov, død 1/4 1985 i Erritsø, Kristian Mikkel f. 29/2 1916, s.st., Alfred J. Mathiasen. 12/11 1938 kunne de fejre sølvbryllup. Han sank sammen og døde netop som han skulle på en tur til Kolding. Han begravdes den 28. på Erritsø kirkegård.
28. 1939: Martine (Tinne) Christine Mathiasen f. Juhl, enke efter Peter Morten Mathiasen, født 24/12 1885 i Seest.
29. -2012: Alfred Juhl Mathiasen, født 24/3 1924 i Vejstruprød, Vejstrup sogn, død 4/12 2012 i Erritsø og begravet på Erritsø kirkegård i forældrenes gravsted, fraskilt.

Møllens historie

Møllen ved Erritsø Bæk malede korn for Erritsøs bønder i mange hundrede år. Møllen blev, som al anden privat ejendom i sognet, krongods, da Frederik II den 18. maj 1574, opkøbte eller mageskiftede al jord og ejendom i Elbo herred og udlagde området til kgl. vildtbane."

Møllen ejedes da af Steen Bille til Vandås i Skåne, der var gift med en pige fra Sellerup. Møllen har dog eksisteret længe før den tid or har hørt til de ældste i landet.

Beboere af møllen kendes tilbage til 1634.

I 1767 solgte Koldinghus rytterdistrikt møllen, der dermed igen kom på private hænder.

Sidst i 1930'erne, brugtes den kun af ejeren af møllegården.

I 1940 begyndte nogle bønder, med støtte fra Hedeselskabet, at dræne mølleengen og tørlægge mølledammen, og dermed var en lang æra slut for altid.

I den tid møllen eksisterede, har den ikke altid været funktionsdygtig og da Wallensteins tropper hærgede landet under kejserkrigen 1625-29, blev mølleren skudt, og under svenskekrigen 1967-60 blev møllen totalt ødelagt. Kong Frederik III forærede den på livstid, sammen med Henneberg Ladegård, til major Didrich von Uncken for tro tjeneste og tilgodehavende løn, og fæstepengene tilfaldt så v. Uncken i stedet for kronen. Da Uncken døde, overtog enken hans ejendomme og den søn hun fik med sin nye ægtefælle. Anthon Günther von Ellebracht, fik ejendommene, incl. møllen i 1714. Hans epitafium hænger stadig i Erritsø kirke. En af hans møllefæstere var skovfogeden i Stoustrup, Ullerup sogn, der boede på gården Laues Enemærke, et selvejersted, der i dag hedder Himmerigshus.

På grund af den ringe vandmængde i bækken der betød, at der ofte kun var vand nok i vintertiden til at drive møllen, har den aldrig været nogen særlig god forretning og den har skiftet ejer utallige gange.

For at råde bod på det opførtes i 1838 en vindmølle på bakken lige øst for vandmøllen.

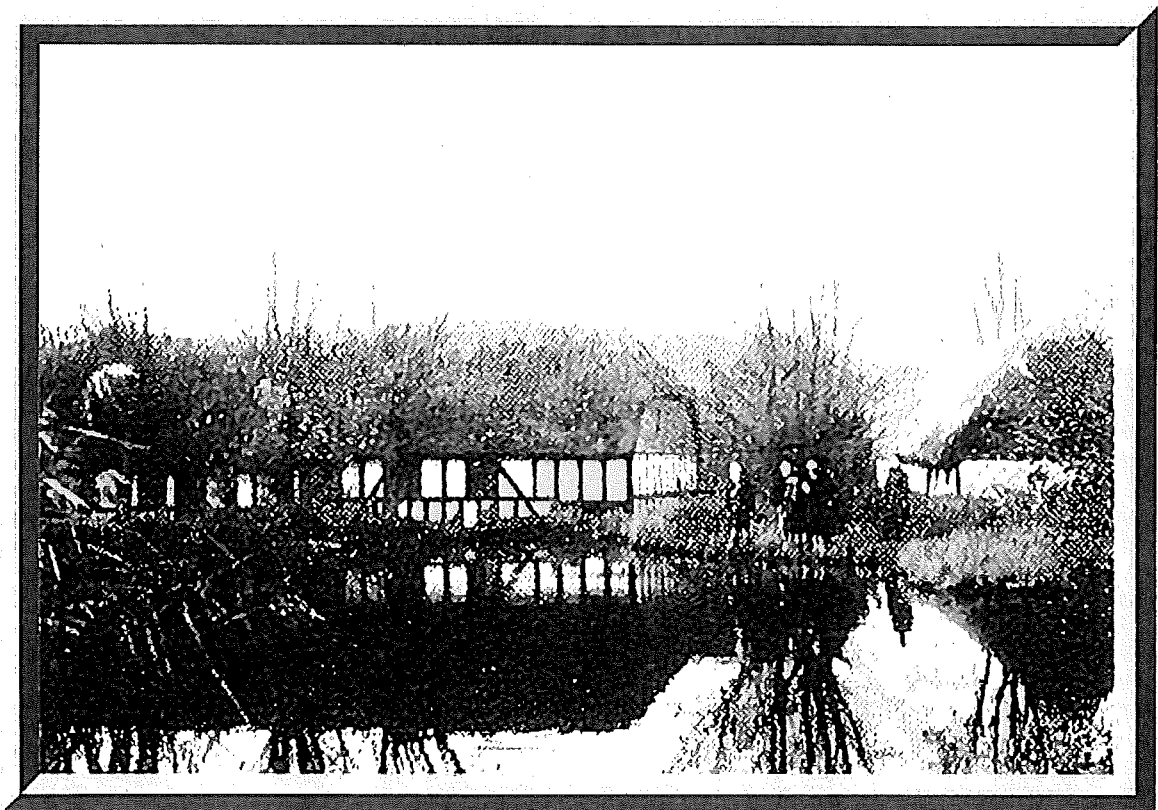
Denne vindmølle fungerede til omkr. 1903, hvor den blev nedrevet. Siden 1886, havde en ny moderne vindmølle i bygaden overtaget kunderne.

© Foto Erik F. Rønnebeck





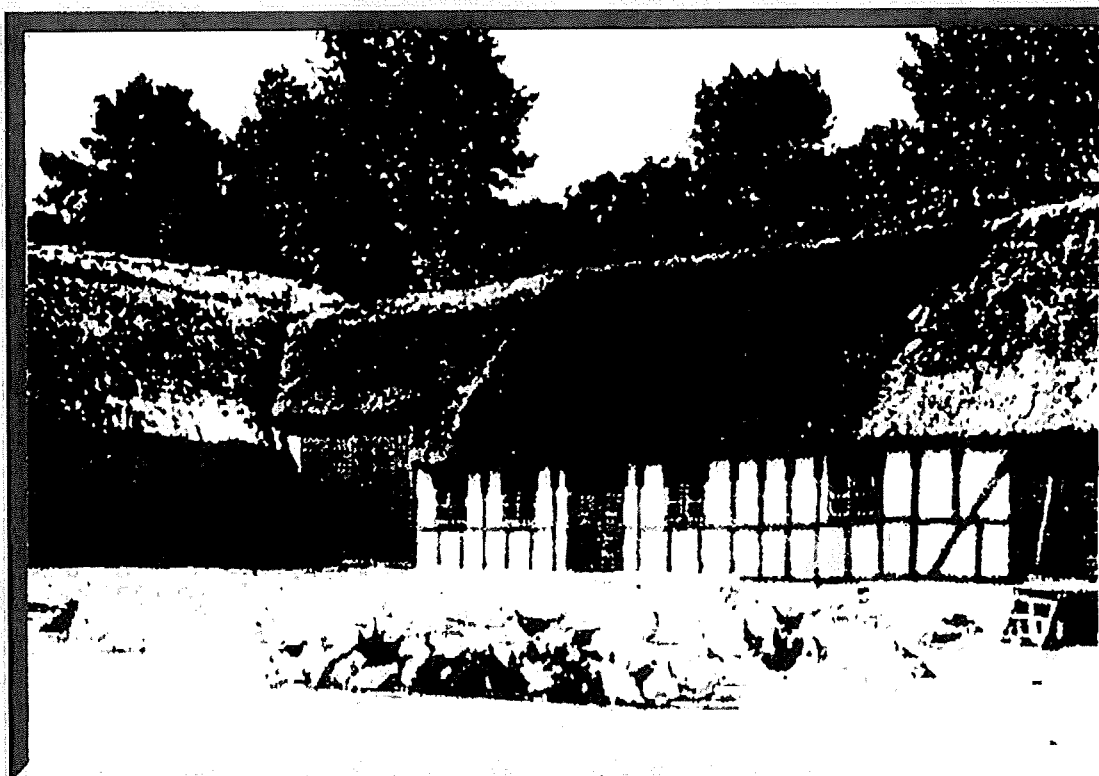
VANDMØLLEGAARDEN OMKREJSET 1907
Datter Charlotte Christensen med søn, søster og sønnehold.
Rig Kjørtz er, var datterens anden hovedbrøder



VANDMØLLEDAMMEN I 1930'ERNE



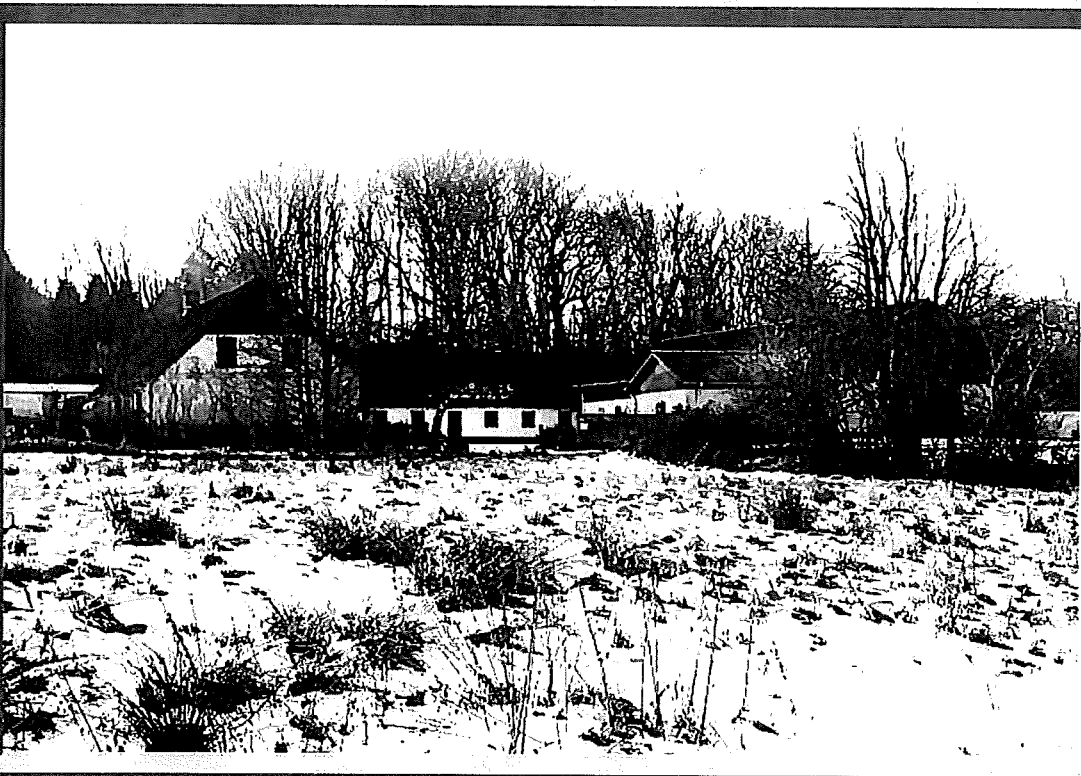
VANDMØLLEN I 1934



VANDMØLLEGÅRDEN I 1930'ERNE. VANDHJULET VAR I GAVLEN AF BYGNINGEN TV.



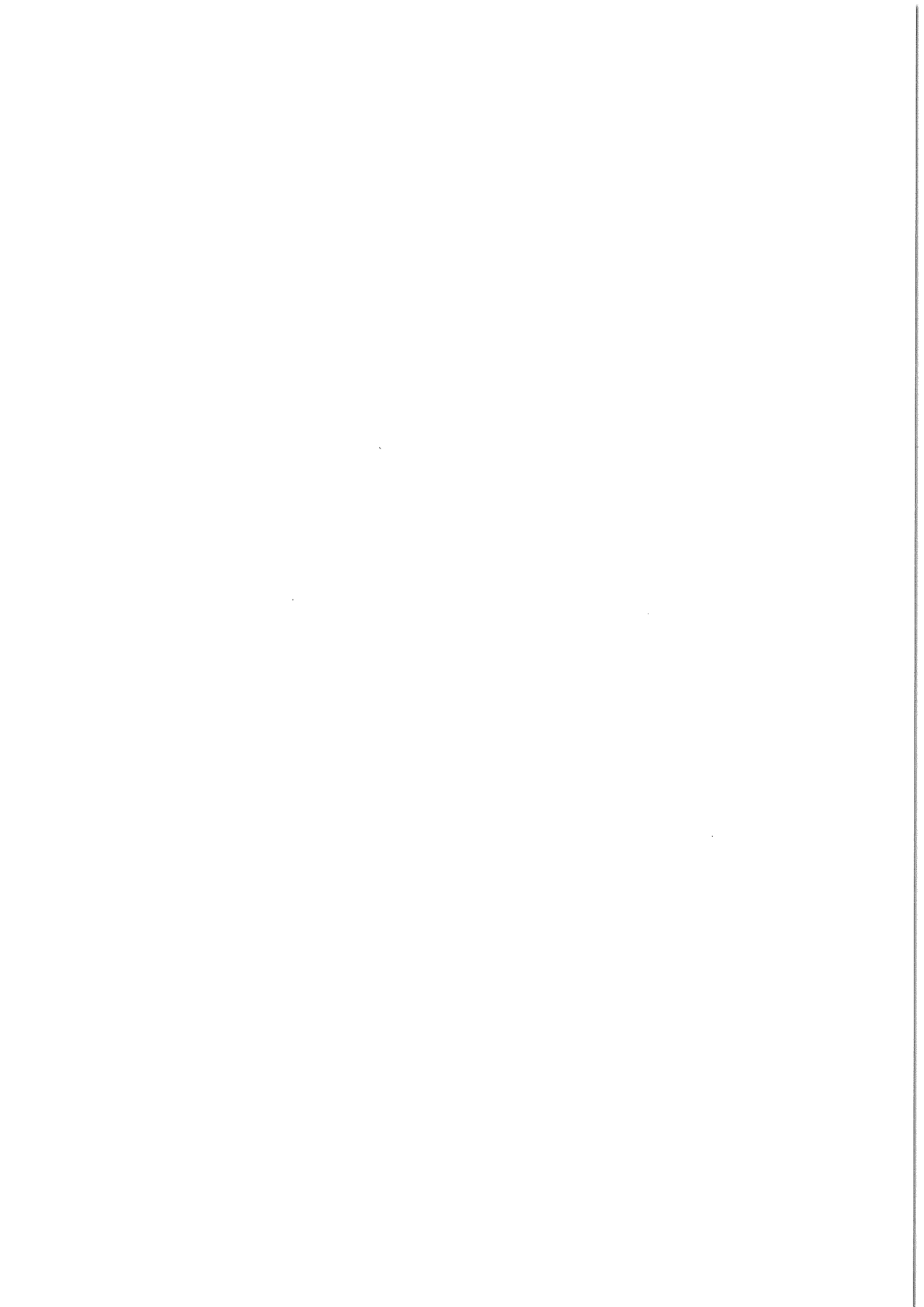
VANDMØLLEGÅRDEN 2004



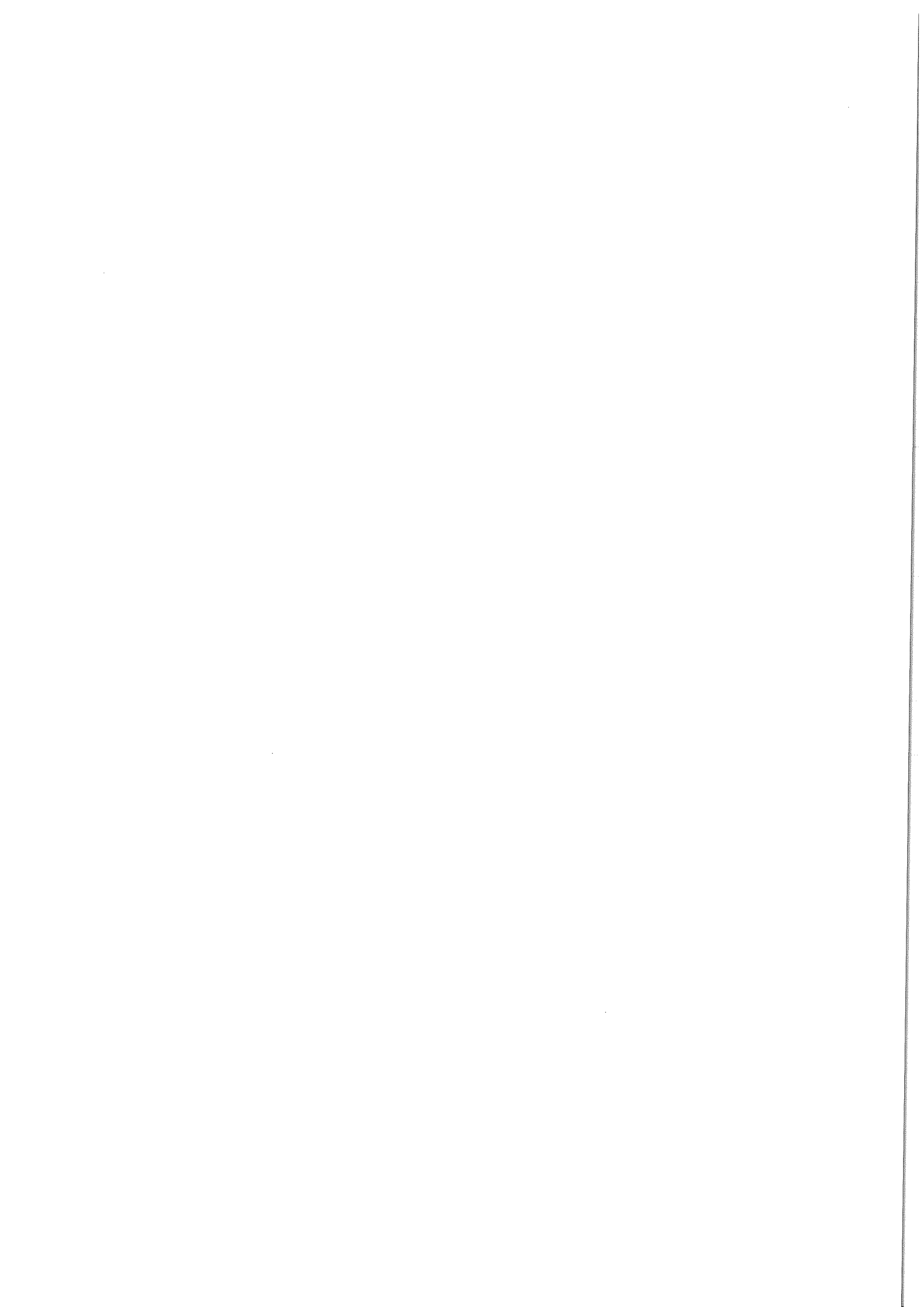
VANDMØLLEGÅRDEN 24/12 2012



Enk. F. Ronneboch Landstysvej 53 OK 7000 Fredericia Tlf +45 2099 3285
SIDST OPDATERET DEN: 22-07-2017 10:03:39



Hørings svar nr 5



Mie Groth Lorenzen

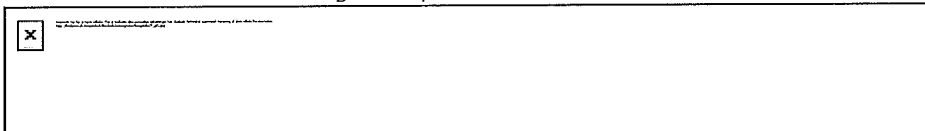
Fra: Tabita Nyby
Sendt: 30. august 2017 09:20
Til: Tabita Nyby
Emne: Høringssvar nr. 5
Vedhæftede filer: Museerne i Fredericia_Høringssvar til Tillæg til Planstrategi 2015.pdf

Venlig hilsen

Tabita Nyby

Leder
Plan og Arkitektur
Fredericia Kommune

Direkte nummer: 72107629
Mobil:
E-mail: tabita.nyby@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



Fra: Mikael Holdgaard Nielsen
Sendt: 25. august 2017 11:59
Til: kommunen <kommunen@fredericia.dk>
Emne: Høringssvar fra Museerne i Fredericia vedr. Tillæg til Planstrategi 2015

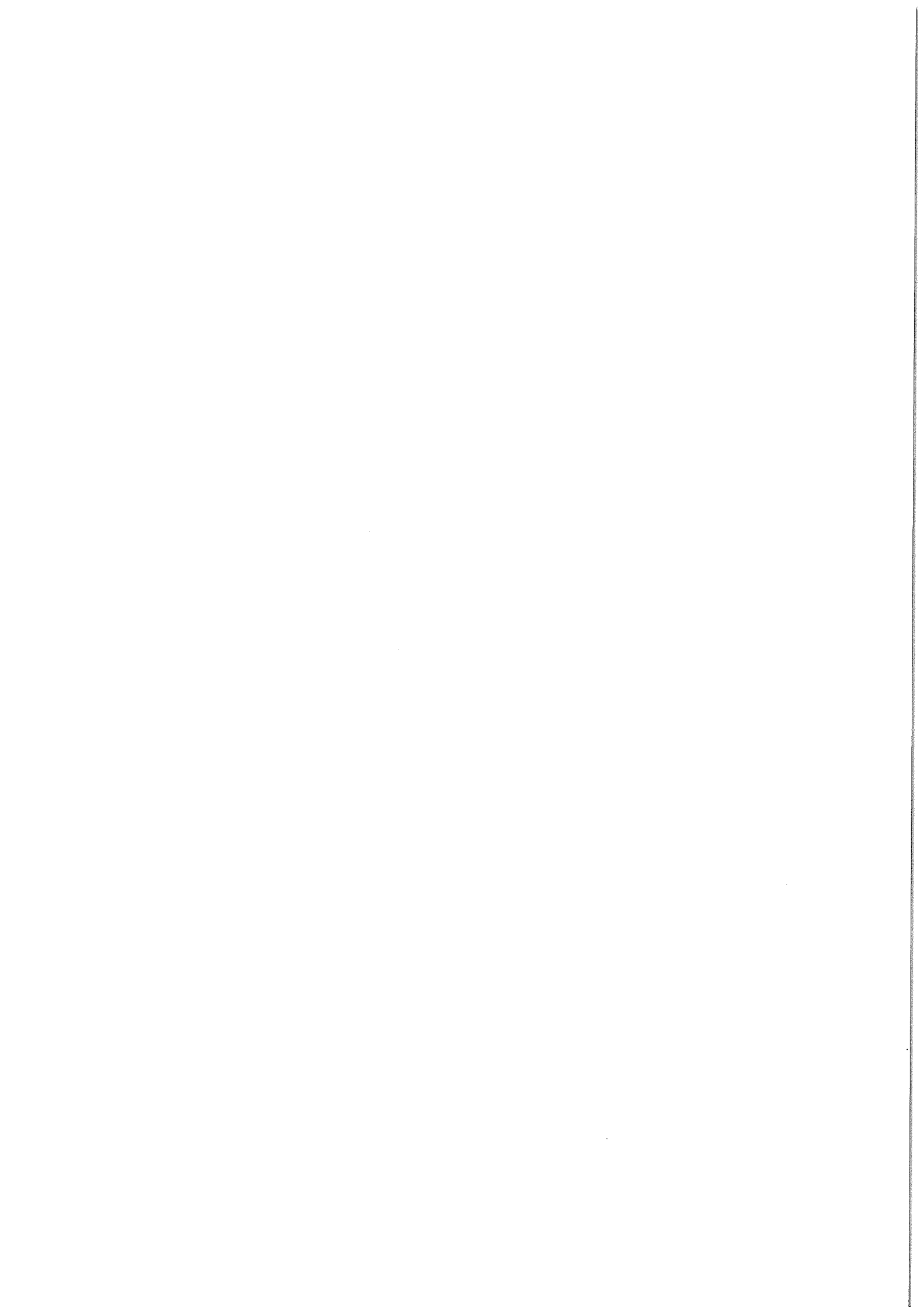
Venlig hilsen

Mikael Holdgaard Nielsen

Kulturarvsvejleder
Museerne i Fredericia
Fredericia Kommune

Direkte nummer:
Mobil: 25105548
E-mail: mikael.nielsen@fredericia.dk
Adresse: Jernbanegade 10, 7000 Fredericia







Hørings svar vedr. "Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune"

Vedr. "Vandmøllegård"

Kort historik:

Stedet har en historie, der rækker langt tilbage i tiden. "Vandmøllegård" på adressen Mølleskovvej 51 er opført i 1890, beliggende der hvor Erritsø Bæk krydser Mølleskovvej. Vandmøllen, som gården har taget navn efter, er af ældre dato. Første gang man hører om den, er i 1574, hvor Kong Frederik 2. købte møllen af den skånske herremand Sten Bille. På dette tidspunkt opkøbte kongen næsten alle egnens gårde, fordi han ønskede at etablere en vildtbane i området, hvor han skulle have eneret på jagt.

I 1765 blev møllen købt til selveje. Møllens stand forbedredes i løbet af 1700-tallet, og der blev tilkøbt mere jord. Det måske største problem som møllen tilsyneladende led under gennem mange år var, at der var knaphed på vand i Erritsø Bæk i forhold til den mængde, der var ideel for at drive en vandmølle.

Problemet med vandmangel i bækken lod sig ikke umiddelbart løse. Det skete først efter møllen i 1828 fik en ny ejer, Anders Rasmussen. I 1838 lod han opføre en vindmølle, som stod helt frem til begyndelsen af 1900-tallet.

Forslag:

Det vil være ønskeligt, at noget af stedets betydning og historie bevares for eftertiden. Flere borgerhenvendelser fra området viser også denne interesse.

Om ikke gårdskomplekset, da kan eksempelvis den lille bevaringsværdige bindingsværksbygning fra 1880 tænkes ind som et bevarende element, der fysisk og formidlingsmæssigt rækker tilbage til historien om "Vandmøllegård" og vandmøllen. Museet ønsker ikke stedets betydning og historie slettet ved ny bebyggelse uden et levn, en erindring tilbage til den lange historie om vandmøllen på stedet.

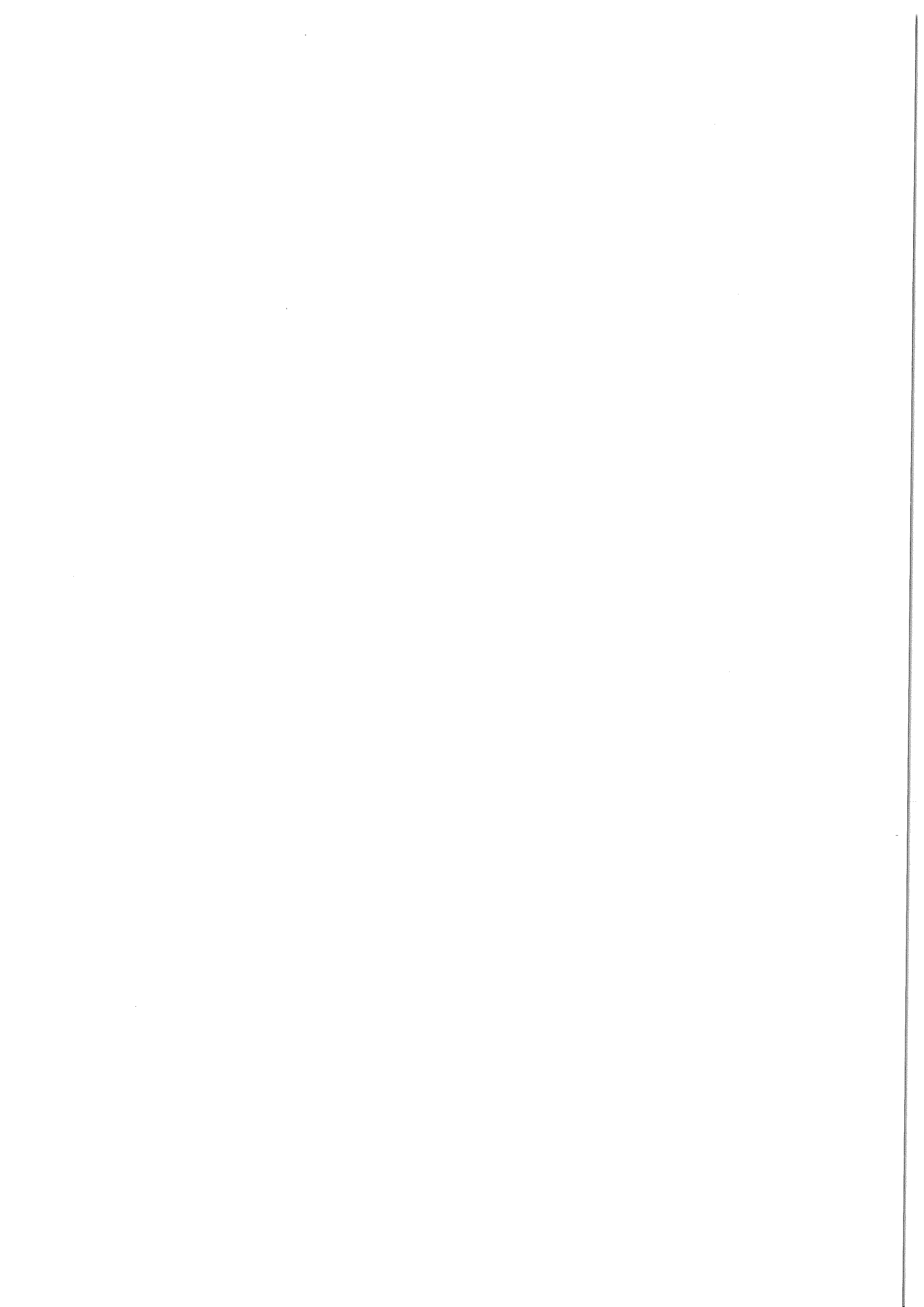
Mikael Holdgaard Nielsen
Kulturarvsvejleder

Museerne i Fredericia

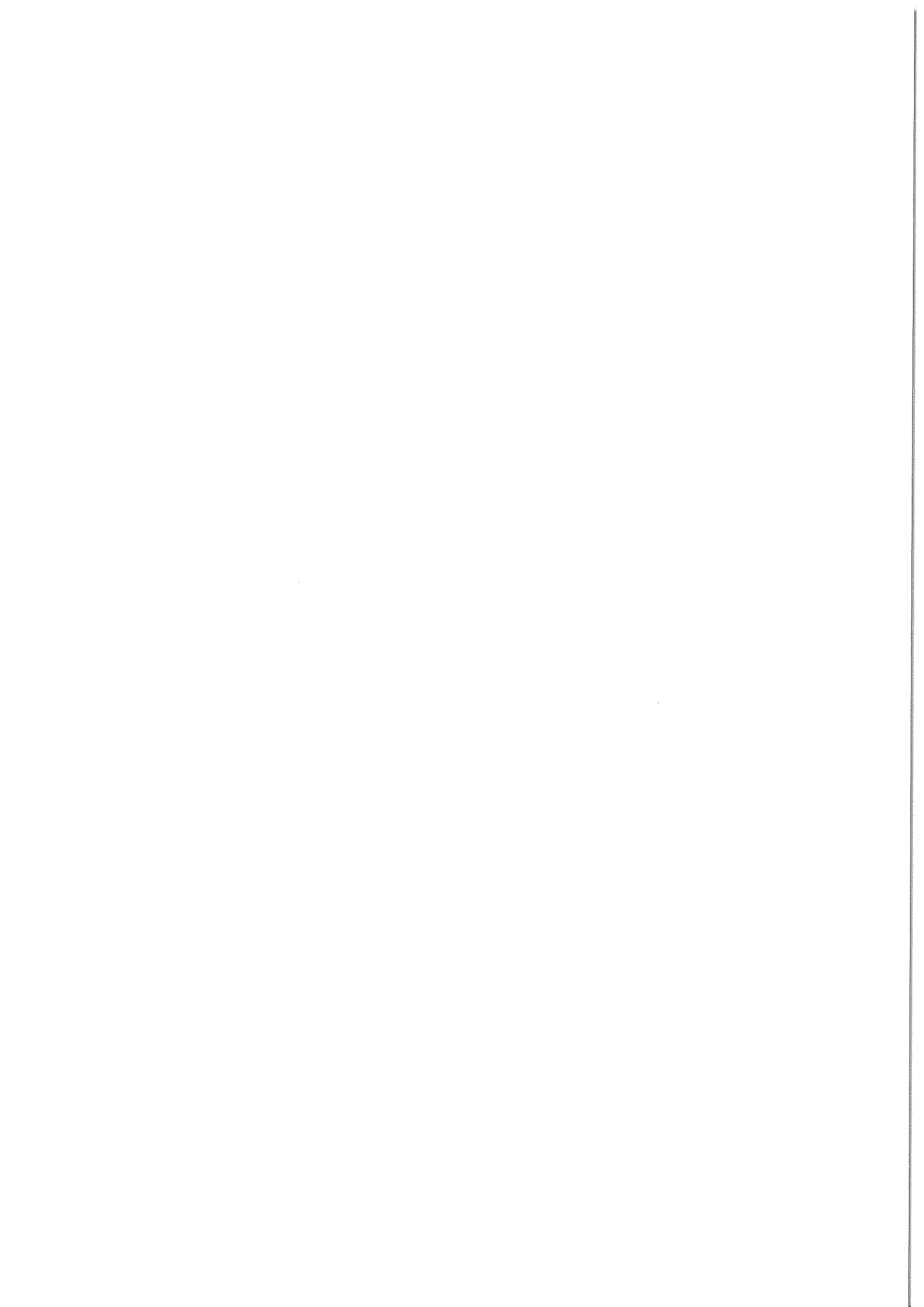
Dato:
25.08. 2017

Telefon:
2510 5548

Sagsbehandler:
Mikael Holdgaard
Nielsen
Kulturarvsvejleder



Hørings svar nr 6



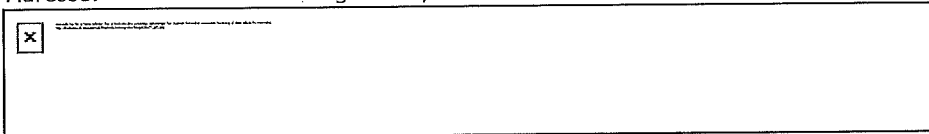
Mie Groth Lorenzen

Fra: Tabita Nyby
Sendt: 30. august 2017 09:20
Til: Tabita Nyby
Emne: Høringssvar nr. 6
Vedhæftede filer: Bilag 1.docx; Bilag 2.docx; Bilag 3.pdf; Bilag 4.pdf; Bilag 5.DOCX; Høringssvar_27.8.2017_Tillæg til planstrategi 2015 Fredericia Kommune.docx; Indsigelse_virkomheder.pdf; Indsigelse mod Forslag til Kommuneplan for Fredericia 2017-2029 for EB17 og EB21.pdf; Miljøgodkendelse Røde Banke 100_side og 2..pdf; Underskrifter_beboere.pdf

Venlig hilsen

Tabita Nyby
Leder
Plan og Arkitektur
Fredericia Kommune

Direkte nummer: 72107629
Mobil:
E-mail: tabita.nyby@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



Fra: Anders Jessen [<mailto:jessen@europe.com>]
Sendt: 27. august 2017 20:04
Til: kommunen <kommunen@fredericia.dk>
Emne: Tillæg til Planstrategi 2015

Att. Fredericia Kommune
I forlængelse af mail af 13.51 fremsender klager hermed tilrettet høringssvar. Det er alene dokumentet "Høringssvar_27.8.2017_Tillæg til planstrategi 2015 Fredericia Kommune" der er sket ændringer i. Der er alene tale om en dato ændring på side 5. Datoen ændres fra den 28.7.2017 til den 28.8.2017. Tillige er der en sproglig ændring i indsigelsen sidste afsnit. Bekræft venligst modtagelsen, samt nærværende høringssvar træder i stedet for det tidligere fremsendte d.d. Med venlig hilsen
Laura Hanghøj & Anders Jessen
Britt & Asger Veje
Vandmøllegårdsvej
7000 Fredericia
Tlf. 23346747 (Anders Jessen)

Sent: Sunday, August 27, 2017 at 1:51 PM
From: "Anders Jessen"
To: kommunen@fredericia.dk
Subject: Tillæg til Planstrategi 2015

Att. Fredericia Kommune
Hermed fremsendes indsigelse vedr. Tillæg til planstrategi 2015 for Fredericia Kommune
Tillige genfremsendes den allerede indleverede indsigelse vedr. "Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune"
Bekræft venligst modtagelsen.
Med venlig hilsen

Laura Hanghøj & Anders Jessen
Britt & Asger Veje
Vandmøllegårdsvej
7000 Fredericia
Tlf. 23346747



Tillæg til planstrategi 2015 for Fredericia Kommune

Sagsnr.:17/4236

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsresumé:

I Forslag til Kommuneplan 2017-2029 indgår udlæg af en række nye arealer til boliger. Staten har netop meddelt, at det ikke kan lade sig gøre inden for den nuværende planlov at udlægget tre af disse, og har i stedet henvist til den nye planlovs bestemmelser om udpegning af de såkaldte udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen via et landsplan-direktiv.

Skal denne mulighed holdes åben, skal de tre arealer til boliger indarbejdes som et tillæg til kommunens planstrategi. Det skal endvidere ske inden den 15. oktober 2017, hvor der er ansøgningsfrist for at komme med i landsplandirektivet. Hvis Fredericia skal opretholde muligheden efter den nye planlov, skal tillægget til Planstrategi 2015 sendes i høring inden sommerferien.

Teknik & Miljø har drøftet sagen med By- og Planudvalget og anbefaler, at administrationen bemyndiges til at udarbejde tillæg til Planstrategi 2015 byggende på indholdet i kommuneplansforslaget (som byrådet allerede har forholdt sig til) og efterfølgende sende tillægget i offentlig høring.

I sidste instans vil det være byrådet, der træffer endelig beslutning om, hvilke områder der skal indgå i kommunens ansøgning om optagelse i det kommende landsplandirektiv. Det sker i forbindelse med den endelige vedtagelse af tillægget til planstrategien.

Sagsbeskrivelse:

Regeringen har længe varslet en modernisering af planloven med henblik på at give kommunerne bedre muligheder for at skabe vækst og udvikling. For Fredericia Kommunes vedkommende har der været særligt fokus på de nye muligheder for byudvikling til boligformål indenfor kystnærhedszonen, som landets kommuner er blevet stillet i udsigt.

Efter et par udsættelser træder den nye planlov i kraft den 15. juni 2017. Da Forslag til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget og offentliggjort inden denne dato, bliver kommuneplansforslaget behandlet efter den gamle planlov.

I Forslag til Kommuneplan 2017-2029 indgår udlæg af en række nye arealer til boliger. Staten har netop meddelt at tre af disse ikke kan godkendes efter den nuværende planlov (pga. landskabsinteresser og kystnærhedszonen), og i stedet henvist til den nye planlovs bestemmelser om udpegning af de såkaldte udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen.

Det drejer sig om:

Erritsø

- E.B.17 - Boligområde ved Mølleskovvej: 5,3 ha, ca. 30 boliger (åben-lav og tæt-lav)





- E.B.21 - Boligområde ved Mølleskovvej og Røde Banke: 3,2 ha, ca. 40 boliger (åben-lav og tæt-lav)

Snoghøj

- E.B.18 - Boligområde ved Sønderskov, mellem Røjborgvej og Argentinervej: 37,3 ha, ca. 310 boliger (åben-lav, tæt-lav og etage)

Udpegning af udviklingsområder skal ske gennem et landsplandirektiv, der udstedes på baggrund af ansøgninger fra den enkelte kommune. Her skal kommunen blandt andet kunne redegøre for, at der ikke er væsentlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser i de pågældende områder. Ansøgningsfristen er den 15. oktober 2017.

En forudsætning for at få accepteret ansøgningen til landsplandirektivet er, at der udarbejdes et tillæg til gældende Planstrategi 2015.

Formalia omkring udarbejdelse af en planstrategi skal stadig overholdes, hvilket bl.a. vil sige, at tillægget til Planstrategi 2015 skal i 8 ugers offentlig høring. Tillægget til Planstrategi 2015 skal derfor vedtages af Fredericia Byråd i juni måned, således at tillægget sendes i offentlig høring i juli-august. Dermed kan vi nå at få det endelig godkendt i byrådet inden ansøgningsfristen 15. oktober.

I statens vejledning om udviklingsområder anføres det, at tillægget til planstrategien skal indeholde en redegørelse for de udpegede udviklingsområder og den foretagne interesseafvejning i arealanvendelsen blandt andet på baggrund af en analyse af kystlandskabet.

Teknik & Miljø er netop nu i færd med at få udarbejdet af en landskabsanalyse. Det vil derfor først være muligt at indarbejde resultaterne fra denne analyse i det endelige tillæg til Planstrategi 2015, der skal godkendes af byrådet efter sommerferien.

Grundet tidspres pga. den korte frist er vi ude i det muliges kunst. Teknik & Miljø foreslår på den baggrund, at byrådet vedtager et tillæg til Planstrategi 2015 til offentliggørelse, hvori de relevante dele af Forslag til Kommuneplan 2017-2029 gentages, og hvoraf det fremgår, at byrådet (fortsat) sigter imod, at de ovennævnte arealer kan udlægges til byudviklingsformål. Der vil naturligvis være behov for en vis omredigering. Derfor foreslås det, at byrådet bemyndiger administrationen til at foretage en sådan omredigering og til at sende det færdige forslag til tillæg til Planstrategi 2015 i offentlig høring inden sommerferien med en høringsperiode på 8 uger, dvs. frem til omkring 1. september 2017.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Vurdering:





Med den korte ansøgningsfrist, der er givet, får kommunerne store vanskeligheder med at ansøge om at få områder optaget i landsplandirektivet og samtidig overholde de formelle spilleregler. For Fredericia Kommunes vedkommende vil det dog i praksis være forholdsvis enkelt at få bragt sig i stilling til at søge inden for ansøgningsfristen, fordi det er muligt at gentage de politiske beslutninger, som et enigt byråd allerede har truffet. Teknik & Miljø anbefaler byrådet, at denne mulighed søges udnyttet.

Byrådet vil således bevare muligheden for på et senere tidspunkt at træffe beslutning om, hvilke områder (af de tre allerede udpegede) der skal indgå i kommunens ansøgning om optagelse i det kommende landsplandirektiv.

Indstillinger:

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

1. at byrådet tiltræder et tillæg til Planstrategi 2015, der indholdsmæssigt er identisk med de relevante dele af Forslag til Kommuneplan 2017-2029, for så vidt angår arealudlæg til boligformål ved Sønder-skov og Mølleskovvej
2. at byrådet bemyndiger administrationen til at færdigredigere tillæg til planstrategien og at offentliggøre dette ultimo juni med henblik på en høringsperiode på 8 uger

Udvalgsformanden har besluttet, at afstemningen kan foregå elektronisk i By- og Planudvalget, dvs. pr. mail. Dette er undtagelsesvis muligt, fordi der ikke er tale om et åbent møde.

Forudsætningen er, at alle udvalgsmedlemmer er enige i fremgangsmåden. Der laves efter afstemningen et referat til underskrivelse snarest muligt.

Samtlige udvalgsmedlemmer **bedes hurtigst muligt og senest mandag d. 12. juni 2017 kl. 10:00 (meget gerne fredag inden kl. 12:00, da begge sager skal videre til behandling på ekstraordinære møder i Økonomiudvalget og Byrådet d. 12. juni)** pr. mail til gitte.engelbrecht@fredericia.dk tilkendegive:

1. *Om I er enige i fremgangsmåden*
2. *og samtidig tilkendegive, om I stemmer for eller stemmer imod begge indstillinger eller undlader at stemme.*

Hvis den elektroniske afstemning ikke accepteres af alle udvalgsmedlemmer, indkaldes udvalget til et ekstraordinært udvalgsmøde med henblik på behandling af sagen.





Bilag:

Beslutning i Byrådet den 12-06-2017:

Godkendt.

Fraværende: Laila Løhde Møller, Søren Peter Jochumsen, Frances O'Donovan-Sadat

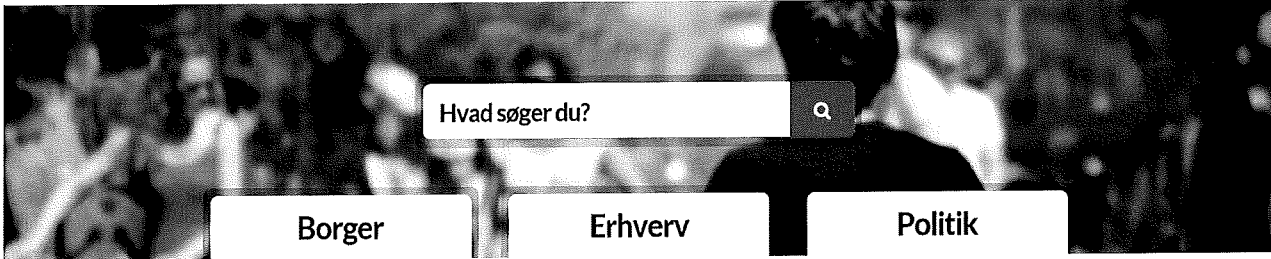
Beslutning i Økonomiudvalget den 12-06-2017:

Anbefales.

Beslutning i By- og Planudvalget den 12-06-2017:

Anbefales.





Hvad søger du?

- Borger
- Erhverv
- Politik

[Politik](#) > [Byråd og udvalg](#) > [Dagsordner og referater](#)

Dagsordner og referater

Her finder du dagsordner og referater fra byrådsmøder og udvalgmøder.

Fra dato	Til dato
10.07.2016	24.07.2017
Udvalg	

Læs også

[Vision2020](#)

Seneste referater

Udvalg	Dato
Byrådet	26.06.2017
Byrådet	19.06.2017
Økonomiudvalget	19.06.2017

[Politik](#) > [Byråd og udvalg](#) > [Dagsordner og referater](#)

Dagsordner og referater

Her finder du dagsordner og referater fra byrådsmøder og udvalgmøder.

Fra dato	Til dato
10.07.2016	24.07.2017
Udvalg	

- Enhver -

Udvalg	Dato	Referat
Byrådet	26.06.2017	Referat
Byrådet	19.06.2017	Referat
Økonomiudvalget	19.06.2017	Referat
Demokrati- og Borgerudvalget	19.06.2017	Referat
Folkeoplysningsrådet	14.06.2017	Dagsorden
<u>Økonomiudvalget</u>	12.06.2017	Referat
By- og Planudvalget	12.06.2017	Referat
Udvalget for Socialt	11.06.2017	Referat

Læs også

[Vision2020](#)

Seneste referater

Udvalg	Dato
Byrådet	26.06.2017
Byrådet	19.06.2017
Økonomiudvalget	19.06.2017
Demokrati- og Borgerudvalget	19.06.2017
Økonomiudvalget	12.06.2017

10.07.2016	24.07.2017		
Udvalg		Byrådet	19.06.2017
- Enhver -	▼ Udfer	Økonomiudvalget	19.06.2017
Udvalg		Demokrati- og Borgerudvalget	19.06.2017
Byrådet	26.06.2017	Økonomiudvalget	12.06.2017
Byrådet	19.06.2017	Referat	
Økonomiudvalget	19.06.2017	Referat	
Demokrati- og Borgerudvalget	19.06.2017	Referat	
Folkeoplysningsrådet	14.06.2017	Dagsorden	
<u>Økonomiudvalget</u>	12.06.2017	Referat	
By- og Planudvalget	12.06.2017	Referat	
Uddannelsesudvalget	31.05.2017	Referat	
Kultur- og Idrætsudvalget	31.05.2017	Referat	
By- og Planudvalget	31.05.2017	Referat	
Arbejdsmarkeds- og Integrationsudvalget	31.05.2017	Dagsorden	
Miljø- og Teknikudvalget	30.05.2017	Referat	
Børne- og Skoleudvalget	30.05.2017	Dagsorden	
Social- og Omsorgsudvalget	29.05.2017	Referat	
Miljø- og Teknikudvalget	15.05.2017	Referat	
Børne- og Skoleudvalget	15.05.2017	Referat	
Kultur- og Idrætsudvalget	15.05.2017	Referat	

Bilag 3. Genbehandling af forespørgsel om arealudlæg på Mølleskovvej til boligformål

Byrådet traf den 2. maj 2016 beslutning om, hvilke af de indkomne forslag til kommuneplanrevisionen, der skulle søges indarbejdet i Kommuneplan 2017-2029.

I den forbindelse blev samtlige forslag behandlet som selvstændige sager med dertil hørende sagsbeskrivelse, vurdering af økonomiske konsekvenser, faglig vurdering samt anbefaling. Det var samlet i et sagsbilag.

Grundet nye forhold i sagen sendes forespørgslen vedrørende Mølleskovvej 49 og området nord og syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 51) nu til genbehandling i Byrådet. De nye forhold i sagen har resulteret i en ny vurdering og indstilling.

Som baggrundsnotat følger nedenfor den oprindelige gennemgang af de to områder.

Indholdsfortegnelse	Side
Mølleskovvej 49	2-3
Nord og syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 51)	4-7

Mølleskovvej 49

Sagsbeskrivelse:

Niels Lassen har på vegne af ejeren Bodil Lassen anmodet om mulighed for at omlægge matr.nr. 22 cn Erritsø by, Erritsø fra landzone til byzone. Ansøger vurderer, at arealet ikke længere er egnet til landbrugsdrift grundet den beskedne størrelse. Det er intentionen at omdanne området til boligformål. Området ligger mellem Røde Banke og Mølleskovvej.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet.



Området udgør 0,9 ha.

Kommuneplan 2013-2025

- Området er udlagt som naturområde (E.L.2 – Landområde, naturområde ved Erritsø).
- I kommuneplanens ramme står, at hjørnet af Mølleskovvej og Røde Banke på sigt ønskes inddraget som byudviklingsområde, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke.
- Området er udlagt til potentiel fremtidig byzone.
- Området ligger i landzone og kystnærhedszone.
- Hele området er udlagt som landskabspark, og den nordvestlige del af området er udlagt som værdifuldt landskab.
- Det nordligste hjørne er udpeget som en økologisk forbindelse.
- Området er støjbelastet grundet nærhed til erhvervsområde syd for Røde Banke (E.E.4A – Erhvervsområde mellem Brovadvej og Snaremossevej)).

Området ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Erritsø Bæk området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med stor rekreativ værdi. Dalstrøget er et betydeligt landskabselement, der ligger til grund for udpegningen af landskabsparken omkring Erritsø Bæk. Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder.

Mølleskovvej 49 er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til potentiel fremtidig byzone. Området ønskes på sigt inddraget til byudvikling, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A).

Erhvervsområdet mellem Brovadvej og Snarelosevej (E.E.4A/4B) er det ældste erhvervsområde i Erritsø. Området blev hovedsageligt bebygget i 1980'erne. Området er præget af større virksomhedskomplekser, der udlejes i lejemål til diverse virksomheder. Områdets virksomheder giver visse støjgener i boligområdet nord for Brovadvej. Støjgenerne stammer fra tung trafik til erhvervsområdet og fra eksisterende virksomheder, der er lokaliseret uheldigt i forhold til boligområdet. Også internt i området er der støjproblemer, som følge af en blanding af forskellige virksomheder både med hensyn til størrelse og type. Virksomheder af miljøklasser fra 1-6 er beliggende side om side. For at overholde støjgrænserne er flere virksomheder blevet pålagt begrænsninger for aktiviteter og driftstidspunkter.

Erhvervsrammen E.E.4A giver i dag mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-3. Det er dog stadig byplanvedtægt (B.8), der er gældende, hvilket betyder, at der fortsat kan etableres virksomheder op til miljøklasse 5. Dette ændrer dog ikke ved støjgrænserne for de pågældende boliger.

Hvis Mølleskovvej 49 udlægges til boliger, vil det medføre, at de omkringliggende og lovligt etablerede virksomheder i erhvervsområdet vil skulle overholde de vejledende støjgrænser for boliger, som er 45/40/35 dB i et område, hvor det hidtil ikke har været et krav.

Konkret foreligger der en miljøgodkendelse på Røde Banke 100, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. For at et boligbyggeri på Mølleskovvej 49 kan realiseres, skal det kunne dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes, hvilket næppe er realistisk grundet den korte afstand mellem de to arealer.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Vurdering:

Det langsigtede mål er, at den nordligste del af erhvervsrammen (E.E.4A) byomdannes til en anvendelse for boliger samt serviceerhverv og administrative erhverv. Når det sker, kan Mølleskovvej 49 inddrages som byudviklingsområde. Der er imidlertid ingen planer om at ændre på erhvervsrammen i den kommende planperiode, hvorfor den nuværende anvendelse vil fortsætte.

Strategisk Planlægning og Plan & Byg vurderer, at boligbebyggelse på Mølleskovvej 49 på nuværende tidspunkt ikke er foreneligt med det nærliggende erhvervsområde grundet støjbelastningen.

Anbefaling:

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om ændring af zonestatus med henblik på byudvikling på ejendommen Mølleskovvej 49.

Nord og syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 51)

Sagsbeskrivelse:

Peter Fløe har anmodet om, at der igangsættes en lokalplanproces, som muliggør opførelse af boliger i et område omkring Mølleskovvej i Erritsø. Ansøger ønsker at udvikle matriklerne 19f, 124, 112e og del af 44 d Erritsø By, Erritsø nord for Mølleskovvej samt matriklerne 73 b, 44 dg og en del af 112 a Erritsø By, Erritsø syd for Mølleskovvej til boliger, som vist på principskiten. Arealet ejes af Peter Fløe via Stoustrup Holding ApS.

Fløe Ejendomme har tidligere anmodet om igangsætning af en planproces for det samme område. Anmodningen blev behandlet i By- og Teknikudvalget den 10. juni 2014. Udvalget besluttede at henvise områdets fremtidige planlægning til kommuneplansrevisionen.

En næsten identisk forespørgsel fra Fløe Ejendomme har tidligere været behandlet i Teknisk Udvalg den 6. december 2012 som led i den daværende kommuneplanrevision. Dengang blev det vurderet, at forespørgslen, på det foreliggende grundlag ikke kunne imødekommes. Området har således beholdt sin anvendelse som landområde og naturområde i Kommuneplan 2013–2025.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortet tv.



Området udgør 2,7 ha og er i dag ubebygget, med undtagelse af landejendommen Vandmøllegård.

Kommuneplan 2013 - 2025

- Området er udlagt som naturområde (E.L.2 - landområde, naturområde ved Erritsø).
- Hensigten med rammen er at fastholde en anvendelse som naturområde med høj rekreativ værdi.
- Matriklerne nord for Mølleskovvej ligger i byzone og er omfattet af byplanvedtægt nr. 19 (B.19).
- Matriklerne syd for Mølleskovvej ligger i landzone.
- Hele området er udpeget som værdifuldt landskab.
- Området beliggende i landzone er udlagt som landskabspark.
 - Landskabsparker er områder med særlige landskabelige og geologiske værdier. Udpegningen stammer fra Kommuneplan 2009–2021 og opfylder kravet i planlovens § 11a om udpegning af større uforstyrrede landskaber.
- Hele området nord for Mølleskovvej og den nordvestlige del af området syd for Mølleskovvej rummer natur, som er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven (eng). Derudover er en stor del af området udlagt som lavbundsareal.
- Stort set hele området er udlagt som økologisk forbindelse.

- En del af området nord for Mølleskovvej påtænkes at indgå i et kommunalt klimatilpasningsprojekt (jf. kortet th.).
- Området ligger i kystnærhedszone.
- Området er støjplaget på grund af nærhed til erhvervsområdet ved Røde Banke.

Området nord og syd for Mølleskovvej ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Området indgår som en del af et større, sammenhængende dalstrøg, der kan følges fra Vejle Landevej i vest til kysten i Erritsø. Erritsø Bæk området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med stor rekreativ værdi. Dertil kommer mange markante gamle hegn og smukke skovbryn. Dalstrøget er et betydeligt landskabselement, der ligger til grund for udpegningen af landskabsparken omkring Erritsø Bæk. Landskabeligt er der knyttet store oplevelsesværdier til området. Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder og ønskes fastholdt som naturområde med høj rekreativ værdi.

Der er således en række forhold der kan tale for, at området udlægges til boligformål, idet disse boliger vil være placeret særdeles naturskønt i en del af Erritsø. De samme landskabs- og naturværdier medfører imidlertid en række udfordringer i forhold til naturbeskyttelsesloven og planlovens bestemmelser om byudvikling i det åbne land. Derudover skal der i en planlægningsfase tages højde for erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A), da erhvervsområdet huser en række virksomheder, der belaster omgivelserne mht. støj.

Udfordringerne gennemgås i det følgende:

Kystnærhedszonen

Området syd for Mølleskovvej ligger indenfor kystnærhedszonen. Planloven indeholder særlige regler for kommunernes planlægning i kystnærhedszonen. Efter reglerne må der kun inddrages nye arealer i byzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for det. Det samme gælder, når der planlægges for nye anlæg i landzone. Det vil derfor være en udfordring, at få Erhvervsstyrelsens accept til udvikling af området syd for Mølleskovvej til boligformål, da der skal foreligge en vægtig grund for, at boligerne skal placeres netop her. Praksis for at inddrage landzone i kystnærhedszonen til byzone med henblik på opførelse af boliger, er særdeles restriktiv.

Natur

Hele området nord for Mølleskovvej og den nordvestlige del af området syd for Mølleskovvej består af eng med høj naturværdi. Dette område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 på lige fod med Erritsø Bæk.

Naturbeskyttelseslovens § 3 beskytter søer, heder, moser, ferske enge, biologiske overdrev, m.m. samt de beskyttede vandløb imod tilstandsændringer. Lovens sigte er at hindre indgreb i arealer omfattet af naturbeskyttelse. § 3-områder inddraget til byzone før 1992 er imidlertid ikke omfattet af krav om dispensation. Det er i visse tilfælde muligt, at dispensere fra loven, ofte mod compensation i form af udlæg af erstatningsnatur. Kommunen er myndighed på forvaltning af naturbeskyttelseslovens § 3.

Landskab

Området er sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggeri og tekniske anlæg. Områdets naturområder som enge, moser og overdrev er sårbare overfor tilstandsændringer, også terrænændringer. Kommuneplan 2013–2025 indeholder retningslinjer for bevarelsen af landskabelige værdier. Af retningslinje 3.3.1 fremgår det, at de særlige landskabsmæssige, geologiske, naturmæssige og kulturhistoriske kvaliteter i de fire store sammenhængende landskabsparker, i deres helhed skal søges bevaret.

Klimatilpasningsprojekt

Området nord for Mølleskovvej indgår delvist i et påtænkt klimatilpasningsprojekt i Erritsø Bæk (restaureringsprojekt), hvor det overordnede formål er at reducere risikoen for oversvømmelse af renseanlægget og Strandvejen ved Røde Banke. Konkret vil restaureringsprojektet resultere i, at bækken i perioder vil løbe over sine bredder og dermed oversvømme de vandløbsnære arealer. Projektet er et nødvendigt tiltag i forhold til at gøre vandløbet mere robust til at modtage vand fra oplandet.

Støj

Kommuneplanens rammebestemmelser for støj gælder bl.a., når der nyudlægges eller sker ændret anvendelse af arealer til støjfølsom anvendelse i nærheden af veje, jernbaner, støjende fritidsanlæg eller støjende virksomheder. Støjfølsomme områder, der efter planlovens bestemmelser skal sikres mod generende støj, er bl.a. boliger.

Erhvervsområdet mellem Brovadvej og Snarelosevej (E.E.4A/4B) er det ældste erhvervsområde i Erritsø. Området blev hovedsageligt bebygget i 1980'erne. Områdets virksomheder giver visse støjgener i boligområdet nord for Brovadvej. Støjgenerne stammer fra tung trafik til erhvervsområdet og fra eksisterende virksomheder, der er lokaliseret uheldigt i forhold til boligområdet. Også internt i området er der støjproblemer, som følge af en uheldig blanding af forskellige virksomheder både med hensyn til størrelse og type. Virksomheder af miljøklasser fra 1-6 er beliggende side om side.

Erhvervsrammen E.E.4A giver i dag mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-3. Området rummer dog lovligt etablerede virksomheder i højere miljøklasser, hvor den tilladte støjgrænse er væsentligt højere.

Hvis området nord og syd for Mølleskovvej udlægges til boliger, kan det medføre, at de lovligt etablerede virksomheder i erhvervsområdet syd for Røde Banke påføres udfordringer i forhold til at kunne overholde de vejledende støjgrænser for boliger, som er 45/40/35 dB.

Konkret foreligger der en miljøgodkendelse på Røde Banke 100, der tillader virksomheden at støje 60/60/60 dB. For at et boligbyggeri ved Mølleskovvej kan realiseres, skal det kunne dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes, hvilket næppe er realistisk grundet den korte afstand mellem de to arealer.

Byplanvedtægt nr. 19 (B.19)

B.19 inddeler området i zone I, zone II A og B og zone III A og B. Området nord for Mølleskovvej (matr.nr. del af 44d, 112e, 19f og 124) ligger i zone II B, der ifølge B.19 udlægges til grønt område. Områder omfattet af zone II må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som opholdsarealer for bebyggelsen indenfor zone II A (det tilstødende boligområde lige øst for området).

Det er således ikke hensigten med B.19, at området skal bebygges, uagtet at det fremstår som et areal i byzone. Dette er også intentionen med kommuneplanrammen (E.L.2), hvor de bebyggelsesregulerende bestemmelser netop går på, at området skal friholdes for yderligere bebyggelse.

Økonomiske konsekvenser:

Der skal formodentlig påregnes udgifter til udvidelse af stamvejen (Mølleskovvej).

Vurdering:

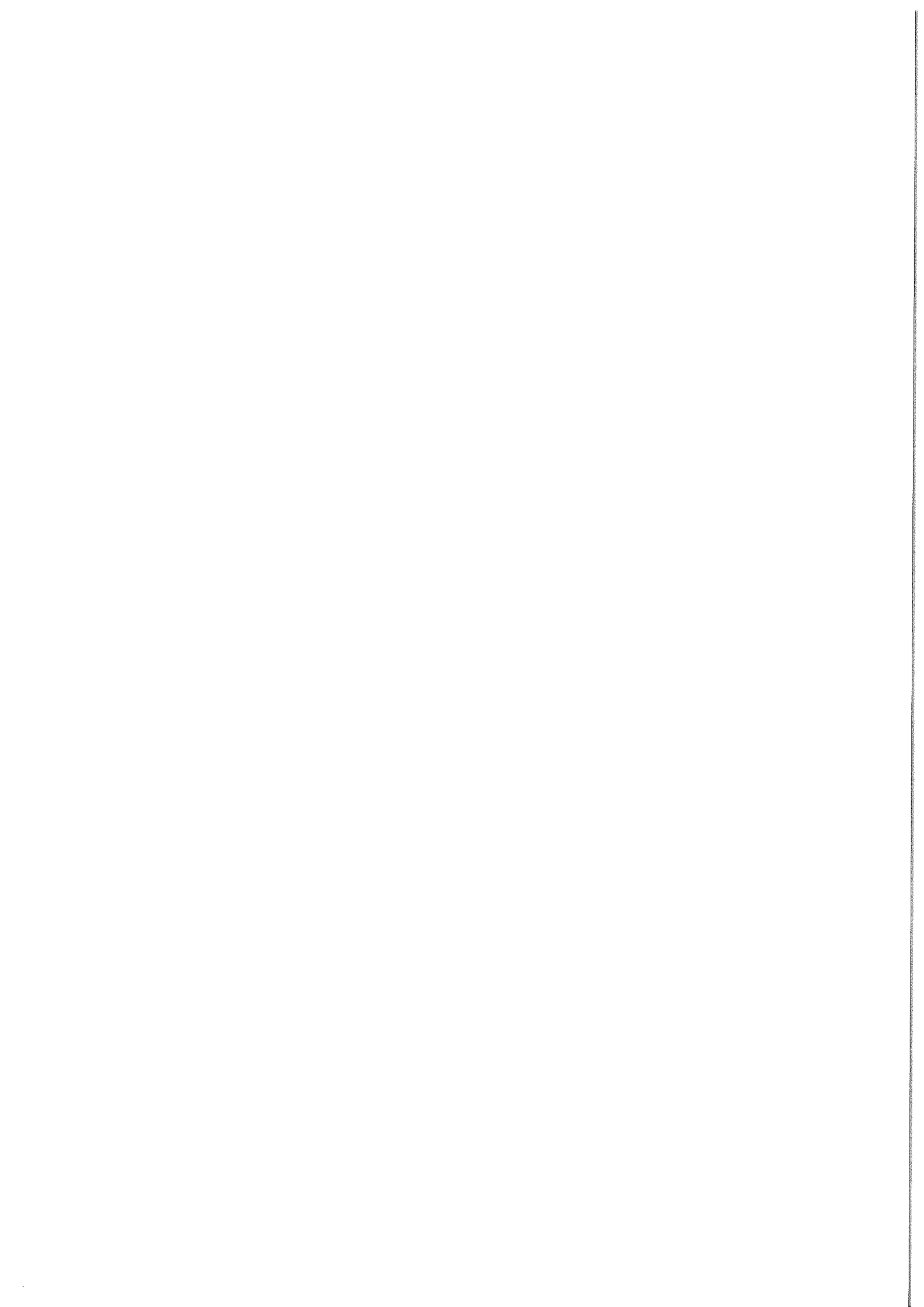
Området nord og syd for Mølleskovvej er omfattet af en række forskellige udpegninger og bindinger, hvis formål er at bevare de betydelige natur- og landskabsværdier, som området rummer. Strategisk

Planlægning og Plan & Byg vurderer, at der ikke foreligger nogen planmæssig begrundelse for at ændre områdets anvendelse til boligformål.

Anbefaling:

Strategisk Planlægning anbefaler,

- at ansøger meddeles afslag på anmodningen om at udarbejde en lokalplan med henblik på byudvikling af området nord og syd for Mølleskovvej.



KOPI



**Fredericia
Kommune**

P.L. Jessen, Firmarenovation
Viaduktvej 2
7000 Fredericia
Att. Anders Jessen

Dato: **19 JAN. 1999** Kontaktperson: Ellen Olesen Journalnr.: -
Telefonnr.: 79 21 26 74
E-mail: teeo@fredericiakom.dk

**Miljøgodkendelse af P.L. Jessen og Søn ApS - Firmarenovation, Røde
Banke 100, 7000 Fredericia, matr. nr. 6-cd, Erritsø By, Erritsø.**

AFGØRELSE

Fredericia Kommune meddeler hermed miljøgodkendelse til fortsat drift af eksisterende virksomhed "P.L. Jessen - Firmarenovation ApS" på vilkår, som beskrevet i det følgende.

P.L. Jessen - Firmarenovation er omfattet af punkt K6 på listen over godkendelsespligtig virksomhed efter Miljøbeskyttelseslovens kap. 5 med kommunen som godkendende og tilsynsførende myndighed.

SAGSBESKRIVELSE

Fredericia Kommune har den 14. september 1998 modtaget ansøgning om miljøgodkendelse til fortsat drift af P.L. Jessen - Firmarenovation ApS.

Virksomheden udfører affaldsbortskaffelse og sortering for erhvervsvirksomheder og har ikke tidligere haft en miljøgodkendelse. I forbindelse med kommunens tilsyn på virksomheden er det imidlertid vurderet, at virksomhedens aktiviteter og omfang medfører godkendelsespligt.

Miljø- og Driftsudvalg



Rådhuset • 7000 Fredericia
Tlf. 79 21 21 21
Fax 79 21 26 91
Postgiro 3 01 03 68
E-mail: teknik&miljoe@fredericiakom.dk

Åbningstider: mandag og tirsdag kl. 09.00-15.00
onsdag kl. 09.00-16.00
torsdag kl. 09.00-17.30
fredag kl. 09.00-14.00

Når der er forløbet mere end 8 år efter godkendelsen, kan tilsynsmyndigheden ændre vilkårene heri, når det er miljømæssigt begrundet, eller hvis der er udviklet renere teknologi, herunder mindre forurenende råvarer, mindre forurenende produktionsmetoder eller bedre rensningsformer.

VILKÅR

Indretning og drift

1. Virksomheden skal etableres og drives i overensstemmelse med ansøgningen og sagens akter i øvrigt. Nyanlæg af befæstet containerplads, olieudskiller mv. skal være afsluttet inden 1.4.99.

Støj

2. Virksomhedens samlede bidrag til det udendørs målte ækvivalente korrigerede A-vægtede støjniveau må ikke overskride nedenstående grænser udenfor virksomhedens grund.

Område (se evt. bilag C)	Mandag-fredag kl. 7.00-18.00 Lørdag kl. 7.00-14.00	Mandag – fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdag kl. 7.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-7.00	Maksimal- værdier kl. 22.00-7.00
I virksomhedens skel (mod syd og øst)	60	60	60	.
I skel til bolig- områder B14 og B15 (lokalplan 83)	45	40	35	50

3. Virksomheden skal såfremt Fredericia Kommune skønner det nødvendigt dokumentere, at godkendelsens støjvilkår er opfyldte. En dokumentation, der viser at støjvilkårene er opfyldte, kan dog højest kræves

Fredericia Kommune
Plan & Arkitektur

6. juni 2017
Sag 2017 - 4263
Imov

sendt som elektronisk post til:
kommunen@fredericia.dk
Marianne Bay: marianne.bay@fredericia.dk

cc til Vejdirektoratet lds@vd.dk, Kirkeministeriet, lck@km.dk, Forsvarsministeriet, fes-efs09@mil.dk, og Miljøstyrelsen, anvte@mst.dk

Indsigelse mod forslag til kommuneplan 2017

Fredericia Kommune har sendt forslag til kommuneplan i offentlig høring i perioden 11. april 2017 til 6. juni 2017.

Den 15. juni 2017 træder den moderniserede planlov i kraft, som giver kommunerne et større råderum og et større ansvar for den fysiske planlægning. Forslag til kommuneplaner, som er godkendt af kommunalbestyrelsen før den 15. juni, skal behandles efter den nugældende planlov. De statslige myndigheder har gennemgået forslag til Fredericia Kommuneplan 2017 efter de nugældende regler i *lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 af lov om planlægning og senere ændringer til lovbekendtgørelsen* samt efter ”*Oversigten over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017*”.

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet et notat 11. maj 2017 med de statslige myndigheders foreløbige bemærkninger til planforslaget. Notatet blev drøftet på et møde mellem Fredericia Kommune, Erhvervsstyrelsen og Miljøstyrelsen den 15. maj 2017

På baggrund af drøftelserne har Fredericia Kommune den 30. maj 2017 sendt forslag til ændringer og suppleringer af planforslaget.

Indsigelse

Erhvervsstyrelsen har pligt til at fremsætte indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, hvis et forslag til kommuneplantillæg ikke er i overensstemmelse med de overordnede interesser¹.

I høringsperioden har der ikke kunnet opnås enighed på alle punkter mellem Fredericia Kommune og Erhvervsstyrelsen, samt øvrige statslige myndigheder.

Erhvervsstyrelsen gør hermed indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1², mod forslag til Kommuneplan 2017 på grund af:

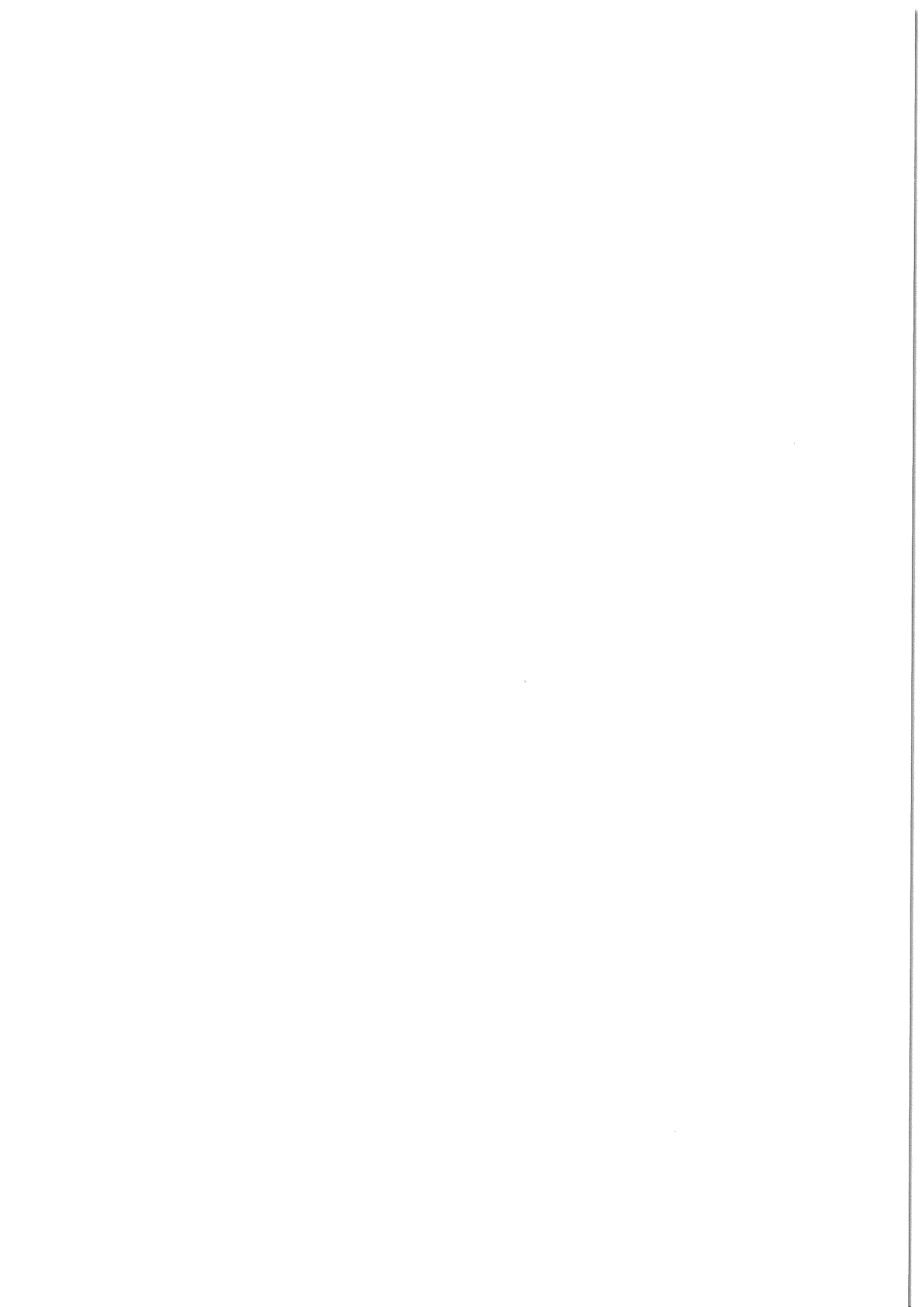
- landskab og kystnærhedszonen, jf. pkt. . 4.1.1, 4.1.2 og 4.2.1 i *Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017*
- beskyttelsesområder for kirker, jf. pkt.4.3.1 i ”*Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017*”
- Forsvarsministeriet interesser, jf. kapitel 3.9 i ”*Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017*”

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET



Indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, har den virkning, at planforslaget først kan vedtages endeligt, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer, jf. planlovens § 28, stk. 1, og Erhvervsstyrelsen skriftligt har frafaldet indsigelsen.

Begrundelse for indsigelsen

Landskab og kystnærhedszonen

Der er udlagt et nyt areal til boligområde ved Sønderskov, mellem Røjborgvej og Argentinervej (rammen E.B.18). Området på 37 ha er placeret i kystnærhedszonen lige bag strandbeskyttelseslinjen. Kommunen har endvidere udpeget det som et større bevaringsværdigt og sammenhængende landskab.

Det er en statslig interesse, at der indenfor kystnærhedszonen kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokaliserings, og at planlægningen sker på grundlag af hovedprincipperne for planlægning i kystnærhedszonen, jf. ”Oversigt over statslige interesser”, pkt. 4.2.1.

Planforslaget muliggør byudvikling i kystnærhedszonen, uden at der er angivet en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at en egnet placering uden for kystnærhedszonen ikke er mulig.

Der er endvidere udlagt arealer til boliger ved Erritsø Bæk i Erritsødalen (rammerne E.B.17 og E.B.21). Områderne er af kommunen udpeget som beliggende i et større sammenhængende landskab og delvist bevaringsværdigt landskab.

Det er ligeledes en statslig interesse, at større sammenhængende landskaber og bevaringsværdigt landskaber bevares, jf. ”Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017”, pkt. 4.1.1 og 4.1.2. Eventuelle ændringer af de udpegede større sammenhængende landskaber og bevaringsværdigt landskaber i forbindelse med udlæggene ved Sønderskov og Erritsødalen forudsætter at kommunen redegør for ændringen, f.eks. på baggrund af en landskabskarakteranalyse.

Kulturinteresser

Der er udlagt et boligområde sydøst for Herslev Kirke til boligområde (H.B.11). Herslev kirke er en lille kirke beliggende i udkanten af landsbyen Herslev. Kirken er i dag frit beliggende mod syd, nord og øst. Hele dette område er i dag i den gældende kommuneplan udlagt som kirkens fjernomgivelser, hvor bebyggelse skal undgås og området opretholdes som et agerbrugsområde.

Det er en statslig interesse, at kommuneplanen indeholder retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer, beskyttelsesområder for kirker og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier, jf. ”Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017”, pkt. 4.3.1.

Forsvaret

Forsvarsministeriet oplyser, at det er uklart om kommuneforslaget indeholder de korrekte støjkonsekvenszoner for Hyby Fælled Øvelsesplads og skydebaner, matr. nr. 391b, Fredericia Stadsjorder. Det har ikke været muligt at få dette spørgsmål afklaret i løbet af høringsperioden.

Erhvervsstyrelsen vil gerne i dialog med kommunen om planforslaget for at afklare, om planforslaget kan gennemføres uden at være i konflikt med overordnede interesser, herunder at kommunen ved supplerende redegørelse kan godtgøre, at der ikke er uoverensstemmelse med disse og drøfte eventuelle løsningsalternativer.

For øvrige forhold finder Erhvervsstyrelsen ikke anledning til at gøre indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, mod kommuneplanforslaget under forudsætning af, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse indarbejder de ændringer og suppleringer i kommuneplanen, som fremgår af Erhvervsstyrelsens vedlagte notat af 6. juni 2017.

Bemærkninger

Ved eventuelle væsentlige ændringer i forslaget ud over det, der fremgår af ovennævnte notat om aftalte ændringer og suppleringer skal Erhvervsstyrelsen have lejlighed til at udtale sig før endelig vedtagelse, jf. planlovens § 27, stk. 2.

Det er op til kommunen at vurdere, om ændringerne medfører krav om fornyet høring jf. planlovens § 27, stk. 2.

./ Der henvises i øvrigt til de bemærkninger, der fremgår af vedlagte notat af 6. juni 2017 med statens bemærkninger, referat, kommunens tilbagemelding og opfølgning.

Med venlig hilsen

Christina Berlin Hovmand
Kontorchef

¹ Erhvervsministeren har pligt til på statens vegne at fremsætte indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, hvis et forslag til kommuneplan eller ændringer af en kommuneplan ikke er i overensstemmelse med de overordnede interesser, se "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017", udsendt af Erhvervs- og Vækstministeriet 2015. Beføjelsen er henlagt til Erhvervsstyrelsen, jf. § 2, stk. 1, nr. 7, i bekendtgørelse nr. 1137 af 24/09/2015.

² Indsigelsen har hjemmel i planlovens § 29, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 af lov om planlægning.
Planforslaget er alene vurderet i forhold til de overordnede statslige interesser.

Hørings svar til 'Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune'

Denne indsigelse vedrører alene rammeområde E.B.17 og E.B.21 i Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2019.

Ad) Den nye planlov – udpegning indenfor kystlandskaber

Da Erhvervsstyrelsen nedlagde veto mod planerne i rammeområde E.B 17 og E.B.21 i Forslag til Kommuneplan for 2017-2029 ønskede Fredericia Kommune at ansøge om, at området blev medtaget i et landsplansdirektiv. Dette kræver imidlertid, at der bliver udarbejdet et tillæg til en planstrategi. Da ansøgningsfristen for at kunne blive optaget i en planstrategi er medio oktober, så har Fredericia Kommune været nødt til at benytte sig af det "muliges kunst" som der står i referatet fra byrådsmødet. Referatet vedlægges som **bilag 1**. Referatet er forsat ikke tilgængeligt på Fredericia Kommunes hjemmeside jf. **bilag 2**.

Dette har øjensynligt gjort, at man vælger ikke at overholde høringsfristen i planlovens § 23a stk. 5. Man henviser til en miljøvurdering (og mener den der er udarbejdet for hele Fredericia Kommune, Kolding Kommune og Middelfart Kommune) overholder reglerne i miljøvurderingsloven. Man forholder sig ikke til at der i mellemtiden er kommet en ny miljøvurderingslov pr. 17.5.2017, som finder anvendelse på planer efter denne dato jf. lovens § 58 stk. 2. Man vil således ikke kunne udarbejde en miljøvurdering efter de regler der er anvendt i "Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune" jf. nedenfor.

Tillige har Fredericia Kommune gentagne gange indrømmet af den udarbejdede miljøvurdering er fejlbehæftet, da man har overset skovbyggelinjer jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Herudover er der flere andre fejl. I den forbindelse kan henvises til klagers indsigelse i forbindelse med "Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune"

Skovbyggelinje forhindrer som udgangspunkt byggeri jf. naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 2. Forvaltningen har erkendt at denne ikke har kompetence til at foretage dispensation fra Skovbyggelinjen i dette tilfælde, efter klager gjorde opmærksom på at kompetencen ligger på statsligt niveau ved en så massiv tilsidesættelse af skovbyggelinjen.

Hvordan Fredericia Kommune har kunne "overse" en skovbyggelinje er ganske utroligt. I tingbogen fremgår det nemlig at en del af den ejendom som Fredericia Kommune ejer (købt i 2016) er belagt med fredskov og derved skal overholde Skovloven. Fredericia Kommune har forsat ikke ændret de fejlagtige oplysninger i arealinfo.dk. Det bemærkes endvidere at flere af oplysningerne i arealinfo.dk er forkerte.

Endvidere kan henvises til den miljørapport der blev udarbejdet i forbindelse med "Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune". Her fremgår det bl.a. i punkt 2.2.8 at netop beskyttelseslinjer (dvs. skovbyggelinje) indgår i miljøvurderingen. Denne har man imidlertid erkendt at have overset. Alene af den grund vil miljøvurderingen være utilstrækkelig og dermed ugyldig. Fredericia Kommune har ikke ønsket at besvare spørgsmål omkring miljøvurderingen. De spørgsmål klager har stillet er derfor forsat ubesvaret.

I forbindelse med Fredericia Kommunens hastebehandling af sagen har man ikke iagttaget den procedure, der er forudsat i den nye planlov og som også fremgår af Erhvervsstyrelsens hjemmeside. Her fremgår det, at udviklingsområder er områder uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Kommunernes udpegning af udviklingsområder skal ske parallelt med kommunernes udpegning af eksisterende og potentielle naturområder til Grønt Danmarkskort. Indledningsvis skal kommunalbestyrelsen udarbejde en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet. På baggrund heraf kan kommunalbestyrelsen vurdere

udviklingsmulighederne i de kystnære områder og udarbejde en kommuneplanstrategi, eventuelt for enkelte temaer.

Fredericia Kommune har aldrig udarbejdet en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet. Først herefter vil det være muligt at vurdere udviklingsområder i kommunen. Som det også fremgår af 'Tillæg til planstrategi 2015', så udarbejdes der sideløbende med høringsperioden en landskabsanalyse. Dette betyder, at byens borgere ikke har nogen mulighed for at vurdere denne og fremkomme med bemærkninger. Den anvendte fremgangsmåde er således forkert og i lodret strid med fremgangsmåden beskrevet i "Vejledning i Udviklingsområder". Her fremgår bl.a. følgende:

"Kommunalbestyrelsen er ved udpegningen af udviklingsområder ansvarlig for at varetage hensynet til de nationale interesser. Erhvervsministeriet vil også fremadrettet kunne fremsætte indsigelser mod forslag til kommuneplaner i udviklingsområderne ud fra de nationale interesser, som fremgår af planloven herunder vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse samt kulturarvs- og landskabsbevarelse."

Endvidere fremgår på side 5-7 at:

"Udviklingsområder udlægges i et landsplandirektiv, som udstedes af erhvervsministeren på baggrund af ansøgninger fra den enkelte kommunalbestyrelse.

Kommunalbestyrelsens ansøgning skal baseres på en konkret og systematisk vurdering af kystlandskabet og på en kommuneplanstrategi, eventuelt for enkelte temaer. Der kan vælges forskellige metoder til at analysere kystlandskabet. Kommunernes udarbejdelse af kommuneplanstrategi forudsættes at følge de almindelige regler herom i planloven.

En konkret og systematisk analyse af kystlandskabet

De danske kyststrækninger rummer mange og afvekslende landskaber. En konkret og systematisk analyse af kystlandskabet kan bruges af kommunalbestyrelsen til at vurdere landskabsinteresserne i det område, hvor der ønskes udvikling.

En analyse af kystlandskabet kan inddele landskabet inden for kystnærhedszonen i forskellige landskabskarakterområder med afsæt i landskabet og oplevelsesværdien i landskabet. Som eksempel herpå anvender en række kommuner i dag den såkaldte Landskabskaraktermetode til at varetage landskabsinteressen i kommuneplanlægningen. Kommunalbestyrelsen kan vælge at tage udgangspunkt i de allerede foretagne analyser.

Områder med særlige natur-, miljø- og landskabs-interesser

Udviklingsområder er områder, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at planlægge for udvikling af kommunens byer og landsbyer og områder, hvor kommunen ønsker at åbne for mulighed for at give tilladelse til virksomheder og anlæg svarende til reglerne i landzone i øvrigt. Udviklingsområderne er områder uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.

Udviklingsområderne vil derfor som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet, idet der dog åbnes mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, fx omkring byerne og på de små og mellemstore øer, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser.

Ifølge bemærkningerne til lovforslaget vil områder med natur, der er beskyttet efter bestemmelser i naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper, omfattet af klitfredning og strandbeskyttelseslinje og fredede områder, ikke kunne komme i betragtning som udviklingsområder. Udviklingsområderne vil ikke kunne indeholde områder, som indgår i Grønt Danmarkskort, herunder Natura 2000 områder.

Kommunalbestyrelsen er ved udpegning af udviklingsområder i kystnærhedszonen ansvarlig for at overholde anden lovgivning, herunder natur- og miljømæssige interesser. Områder med landskabs-, natur- eller miljøinteresser vil som hovedregel være udpeget af kommunalbestyrelserne i kommuneplanen. En del interesser vil herudover være fastsat ved anden lovgivning, bekendtgørelser m.m.

Udarbejdelse af planstrategi

Ansøgning om udpegning af udviklingsområder forudsætter, at kommunalbestyrelsen udarbejder en kommuneplanstrategi, eventuelt for udvalgte emner. Kommuneplanstrategien skal offentliggøres inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode, og kommunen kan desuden offentliggøre en ny kommuneplanstrategi, når den finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, jf. planlovens § 23 a, stk. 1, 2. pkt. Kommunalbestyrelser, der ønsker at ansøge om udviklingsområder i kystnærhedszonen, vil således kunne vedtage en ny kommuneplanstrategi allerede i 2017.

Indledningsvis skal kommunalbestyrelsen igangsætte en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet og vurdere muligheden for udpegning af udviklingsområder i en afvejning med andre interesser i arealanvendelsen. Kommuneplanstrategien skal indeholde en redegørelse for de udpegede udviklingsområder og den foretagne interesseafvejning.

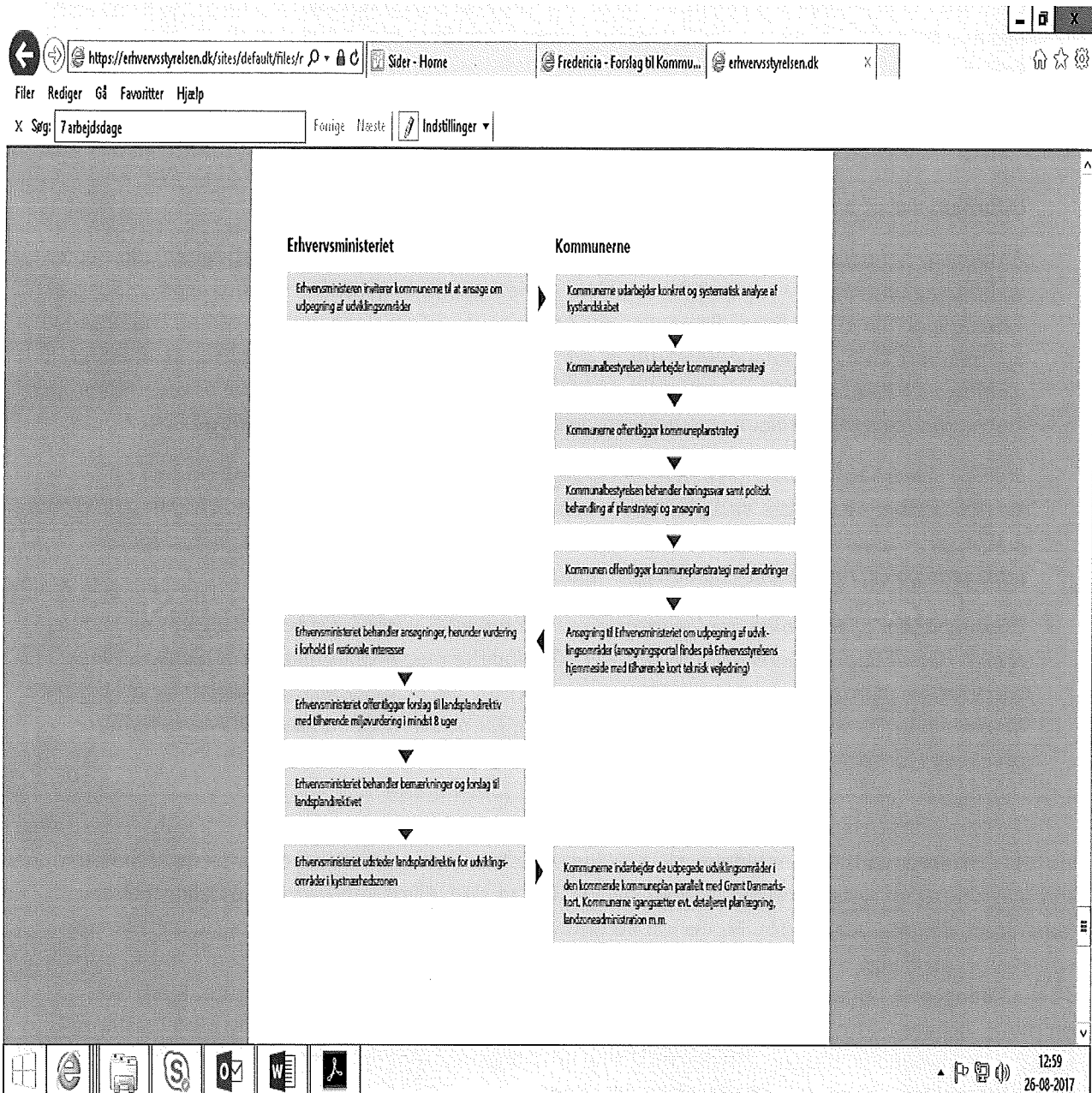
Udarbejdelsen af en kommuneplanstrategi evt. for enkelte emner følger lovgivningens almindelig regler. Det vil sige, at det er kommunen, der i forbindelse med tilvejebringelse af plangrundlaget vurderer om planstrategien skal miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunalbestyrelsen er i planlægningen ansvarlig for at overholde anden lovgivning samt for afvejning i forhold til de nationale interesser”

Side 13 i Erhvervsstyrelsens 'Vejledning til Udviklingsområder' kan ses nedenfor. Her fremgår at kommunen først skal foretage en systematisk udpegning, hvilket ikke er sket. Ellers kender man jo heller ikke den planstrategi, der skal udarbejdes. Fredericia Kommune har ved den nævnte fremgangsmåde allerede fastlagt sine udviklingsområder uden at kende resultatet af landskabskarakteranalysen. Landskabsanalysen er der således i vidt omfang overflødig. Desuden kan det jo ikke på forhånd udelukkes at Fredericia Kommune vil have andre og mere egnede områder, der ville være mere egnede til byudviklingsformål. Fredericia Kommune fastlægger således først sine udviklingsområder og derefter udarbejdes en landskabskarakteranalyse. Det er efterrationalisering.

Afslutningsvis fremgår følgende at Erhvervsministerens brev af 10.2.2017, at ansøgning om landsplansdirektiv skal ske på baggrund af en endelig planstrategi. Planstrategien er allerede påklaget til Planklagenævnet, hvorfor der ikke kan foreligge en endelig planstrategi på tidspunktet for ansøgningsfristen den 15.10.2017. Det bemærkes i øvrigt, at Planklagenævnet har måtte rykke for Fredericia Kommunes svarskrift, da Fredericia Kommune ikke overholdt svarfristen. I svarskriftet fra

Fredericia Kommune er der en lang række faktuelle fejl f.eks. antallet af klagere, og man gengiver ikke korrekt referater mv. Ved indlevering af klagen påberåbte Fredericia Kommune sig en række dokumenter. Disse er endnu ikke fremlagt jf. nedenfor.

Bemærk i øvrigt at Erhvervsstyrelsen har angivet, at det er "kommunalbestyrelsen der udarbejder" og at det er "kommunalbestyrelsen der offentliggør" planstrategien. Erhvervsstyrelsen er derfor enig med klager i, at der ikke kan ske delegation jf. klagesagen om delegation.



Ad) Høringsfrister og svar på spørgsmål

Som det også fremgår af Fredericia Kommunes egen hjemmeside, så skal tillægget til planforslaget være i offentlig høring i mindst 8 uger jf. Planlovens § 23a stk. 5. Planen har ikke været i offentlig høring i 8 uger.

Af Fredericia Kommunes egen hjemmeside fremgår at høringsperioden er 3.7.2017 til 27.8.2017. Dette er alene 7 uger og 6 dage . Når man offentliggør en mandag, udløber fristen ikke en søndag. Det er ikke mindst 8 uger! Fristen udløber retteligt den mandag 28.8.2017. Selv såfremt fristen rettelig ville være udløbet søndag den 27.8 ville denne skulle forlænges til næstkommende hverdag jf. planlovens § 60 stk. 1. 3. punkt. Uanset hvordan man anskuer forholdet har Fredericia Kommune således ikke overholdt høringsfristerne. Fredericia Kommune skulle således af egen drift have angivet at fristen først udløb den 28.7.2017.

Manglende overholdelse af høringsfrister medfører som udgangspunkt planens ugyldighed. Dette vil blive inddraget under den allerede verserende klagesag ved Planklagenævnet jf. nedenstående punkt.

Klager har gentagne gange anmodet om aktindsigt. Disse bliver konsekvent ikke behandlet indenfor reglerne i offentlighedsloven, og klager har gentagne gange måtte rykke for besvarelse. En lang række spørgsmål er forsat ikke besvaret, hvilket bl.a. omfatter spørgsmål tilbage fra marts 2017. Det kan således ikke udelukkes at manglende besvarelser af spørgsmål har haft betydning for det høringssvar, der er hermed indgives. Klager er derfor blevet forhindret i at afgive et optimalt høringssvar ved såvel 'Forslag til kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune' og 'Indsigelse til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune'.

Klager mangler forsat svar på spørgsmål tilbage fra marts 2017. Klager har gentagne gange rykket for besvarelse. Senest den 24.8.2017 er klager blevet lovet en besvarelse i "opsamlingsmail". Denne er pr. d.d. ikke modtaget, og informationerne kan derfor ikke indgå i høringssvaret. Konsekvent har Fredericia Kommune tilsidesat en lang række sagsbehandlingsregler, herunder reglerne om aktindsigt, journalisering og notatpligt.

Ad) Klagesag i Planklagenævnet

En gruppe borgere har påklaget kommunens delegation til udarbejdelsen af tillægget til planstrategien til forvaltningen. Fredericia Kommune har heller ikke i dette tilfælde overholdt fristerne fra Planklagenævnet. Der er indleveret ca. 1 ½ sides klagesvarskrift som ingen dokumentation indeholder. Af svarskriftet fra Forvaltningen fremgår, at man ikke mener, der er tale om delegation, hvorefter man foretager en fejlagtig gengivelse af bemyndigelsen ved at referere til 'at redigere'. Klager har påpeget, at det korrekte ord er 'omredigere', hvilket ifølge 'Den danske ordbog' betyder "*redigere noget (igen), så det ændres*". Udsagnet om, at der ikke er delegation, er ikke begrundet på trods af at følgende fremgår af referatet fra byrådsmødet:

"Grundet tidspres pga. den korte frist er vi ude i det muliges kunst. Teknik & Miljø foreslår på den baggrund, at byrådet vedtager et tillæg til Planstrategi 2015 til offentliggørelse, hvori de relevante dele af Forslag til Kommuneplan 2017-2029 gøres, og hvoraf det fremgår, at byrådet (fortsat) sigter imod, at de ovennævnte arealer kan udlægges til byudviklingsformål. Der vil naturligvis være behov for en vis omredigering. Derfor foreslås det, at byrådet bemyndiger administrationen til at foretage en sådan omredigering og til at sende det færdige forslag til tillæg til Planstrategi 2015 i offentlig høring inden sommerferien med en høringsperiode på 8 uger, dvs. frem til omkring 1. september 2017."

Klagen var på 13 sider og rejser en række principielle spørgsmål. Klagen bygger på miljøministeriets vejledning om delegation i henhold til planloven. Denne har Fredericia Kommune slet ikke forholdt sig til. Endvidere har Fredericia Kommune bl.a. heller ikke forholdt sig til planlovens § 23a stk. 3 hvoraf det direkte fremgår at et tillæg til en planstrategi skal træffes af "kommunalbestyrelsen i et møde". Desuden har man

heller ikke forholdt sig til planlovens § 23 a stk. 4, hvoraf fremgår at ethvert medlem af kommunalbestyrelsen har ret til at få sin afvigende holdning med i det planforslag, der sendes i høring. Dette er ej kommenteret. Planstrategien er kommunens øverste strategi. Dette er en principiell beslutning, hvor der ikke kan ske delegation. Dette har Fredericia Kommune heller ikke forholdt sig til.

Tillige ses forvaltningen i Fredericia Kommune ikke at have forholdt sig til det faktum at 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2029' ikke er en vedtaget plan. Det er alene et forslag som ikke har nogen retskraft. Ingen kan vide om disse arealer ville være med i den endeligt vedtagne kommuneplan, såfremt Erhvervsstyrelsen ikke havde nedlagt veto. Man bygger således 'Tillæg til Planstrategi 2015' på baggrund af et ikke vedtaget forslag til en kommuneplan, hvor man endnu ikke har forholdt sig til de modtagne høringsvar.

Ad) Forslag til tillæg til Planstrategi

Faktum er at der er væsentlige forskelle mellem 'Tillæg til Planstrategi 2015' og 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029'. Alene længden af de to dokumenter tilsiger, at det ikke kan være det samme dokumenter. Endvidere er der en lang række nye bemærkninger/tekstafsnit i dokumenterne som ikke er nævnt i 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2029'.

Indledningsvis omtaler Fredericia Kommune at Erhvervsstyrelsen har gjort indsigelse. Dette er faktisk forkert. Erhvervsstyrelsen har nedlagt veto. Klager har anmodet om aktindsigt i korrespondancen mellem Fredericia Kommune og Erhvervsstyrelsen, og af korrespondancen fremgår det bl.a. at Fredericia Kommune opfordres til undersøge mulighederne i et landplandsdirektiv i 2019. Det kan nemlig ikke lovligt nås i 2017. Dette erkendes også i referatet fra byrådsmødet, hvoraf det fremgår, at "Vi er ude i det muliges kunst".

Af det udarbejdede tillæg fremgår det, at arealudpegningerne sker på baggrund af en planfaglig vurdering – som i øvrigt ikke er begrundet. Denne 'planfaglige vurdering' fremgår ikke af 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2029'. Det er tillige i strid med de oplysninger, der er givet klager på møde den 5.4.2017. Det er endvidere i strid med de oplysninger der blev givet i forbindelse med udvalgsbehandlingen.

Af indstillingen til politikkerne i By-og Planudvalget fremgår bl.a. følgende:

"Planlægning og Plan & Byg vurderer, at der ikke foreligger nogen planmæssig begrundelse for at ændre områdets anvendelse til boligformål."

Indstillingen vedlægges som **bilag 3**

Begge udsagn kan ikke være rigtigt. Fredericia Kommune har desværre ikke nærmere redegjort for hvad denne 'planfaglige vurdering' består i.

Efter klagers opfattelse så har den eneste begrundelse for udpegningen af arealerne – indtil nu – været én bygherres ønske om arealudvikling for egen vindings skyld. Det er således nyt, at udlægningen til boligområderne er funderet i en planfaglig vurdering.

Det er ikke korrekt gengivet i 'Udkast til tillæg til Planstrategi 2015', at området er udlagt til fremtidig byzone (tillæggets side 11). Det fremgår udtrykkeligt af den nuværende kommuneplan, at omdannelse til evt. byzone skal ske som led i en samlet plan for hele erhvervsområdet. Gengivelsen er således objektivt forkert.

Ad) Sagens behandling

Oprindeligt forkastede Fredericia Byråd at området skulle udlægges til boliger på baggrund af naturhensyn, generelle støjensyn og en lang række andre punkter – og ikke fordi nogle konkrete støjgener ikke kunne reduceres i én konkursramt virksomheds miljøgodkendelse jf. bl.a. bilag 3. Det fremgår af klagers tidligere hørings svar, at nabovirksomheden, der er beliggende ca. 10 meter der fra, i december 2016, fik en tilsvarende miljøgodkendelse. Det er den selv sammen virksomhed, der fik miljøgodkendelsen i 2016, men som tidligere blev drevet fra Røde Banke 100! Ergo er de såkaldte støjgenerne dermed kun rykket sig 10 meter. Dette er slet ikke inddraget i sagens behandling og fremgår heller ikke af bilag 3.

Endvidere er det ikke loyalt gengivet, at de støjgrænser, der lå til grund for den ændrede holdning alene gjaldt mod syd og øst. Det ansøgte område til boligudlæg er mod nord og vest. Støjgrænserne fremgår af miljøvurderingens side 2. Som **bilag 4** vedlægges det første 2 sider af miljøvurderingen.

Fredericia byråd forkastede oprindeligt den 2.5.2016, at der kunne ske udlæg til boliger. Herefter - og efter udløb af forudgående offentlighedsperiode - blev der den 4.8.2016 holdt møde med Stoustrup Holding og Kristian Bendix Dreier, der er direktør i Business Fredericia. Det er uklart, hvad Kristian Bendix Dreier deltog i mødet for. Det skal dog bemærkes, at Kristian Bendix Dreier er direktør i en virksomhed, der har byens borgmester, et byrådsmedlem samt kommunaldirektøren som bestyrelsesmedlemmer. Dette er umiddelbart problematisk, hvis Kristian Bendix Dreier i en sådan situation har støttet ansøgeren i et møde med forvaltningen, hvor man ønsker en byrådsbeslutning ændret. Indirekte betyder det, at man har holdt møde med sig selv – en kommunalstøttet virksomhed op imod kommunes forvaltning. Hvor embedsmænd og politikere "sidder på samme side af bordet"

I slutningen af august 2016 indsendte Stoustrup Holding en ny ansøgning på baggrund af ovenstående møde. Af mødereferatet fra den 4.4.2016 kan det konstateres, at Stoustrup Holding ApS har givet objektivt forkerte oplysninger om de gældende støjgrænser. Desuden omtales en støjen fra en virksomhed der ikke eksistere på Røde Banke 100, virksomheden var på daværende tidspunkt under konkursbehandling, og ejendommen var på daværende tidspunkt på tvangsauktion! Grundlaget for forvaltningens ændrede holdning var at man uden dokumentation i øvrigt mente støjgrænserne kunne håndteres på acceptabel vis. Samme dag som mødet blev afholdt udarbejdede Fredericia Kommune et støjnotat. Heraf fremgår at såfremt, der vil blive opført boliger, vil disse formentlig skulle støjisoleres, ligesom flere virksomheder i området vil have svært ved at fortsætte deres nuværende drift. Flere af de virksomheder der vil blive pålagt restriktioner er medlem af Business Fredericia, og har gjort indsigelse mod Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2019. Business Fredericia har således ved den anvendte fremgangsmåde pt. påført flere af sine medlemsvirksomheder restriktioner ved den påførte fremgangsmåde. Endvidere kan det godt undre at Business Fredericia deltog i pågældende møde. Stoustrup Holding ApS er nemlig ikke medlem af Business Fredericia. Det er Fløe Ejendomme ApS derimod, der ligesom Stoustrup Holding ApS ejes af Peter Fløe.

Endvidere fremgår det af mødereferatet at det er betingelse for ændret status, at staten acceptere at området til boligudlæg. Erhvervsstyrelsen der skal påse de statslige interesser nedlagde som bekendt veto. Alene af denne grund burde processen være stoppet i forbindelse med Erhvervsstyrelsens veto.

Det bemærkes i øvrigt at klager gentagne gange har efterspurgt mødereferatet i forbindelse med forvaltningens møde med Stoustrup Holding. Dette skete bl.a. på møde den 4.5.2017. Klager er blevet bibragt den opfattelse at der ikke eksisterede et sådant mødereferat. Pludselig dukker dette mødereferat op i forbindelse med tredjemand indsigelse mod 'Indsigelse til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune'. Det er ganske enkelt uacceptabelt af kommunens borgere ikke modtager efterspurgte oplysninger.

Ad) Miljøvurdering.

Som det også fremgår af indsigelsen vedrørende 'Forslag til kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune', så er miljøvurderingen til kommuneplanen fejlbehæftet på væsentlige områder. Man har bl.a. overset, at arealerne ved Mølleskovvej og Røde Banke er belagt med en skovbyggelinje. I miljøvurderingen til vedrørende 'Forslag til kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune' fylder den del der vedrører E.B.17 og E.B.21 samlet 2 sider, som begge alene er et fortrykt skema. Dette er selvsagt ikke en miljøvurdering. Fredericia Kommune har valgt at "genbruge" den miljøvurdering der blev udarbejdet i 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2019', desuagtet reglerne siden udarbejdelse er blevet ændret jf. nedenfor. Fredericia Kommune har heller ikke redegjort for på hvilken baggrund dette "henvisningsskøn" udøves. Der fremgår intet i lovtekst, forarbejder eller vejledninger om at dette er muligt. Faktum er at der ikke var tid til at udarbejde en miljøvurdering, såfremt man skal nå ansøgningsfristen for optagelse i landsplansdirektivet.

Der henvises endvidere blot til miljørapport for 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2019'. Det er imidlertid ikke angivet hvilke dele der menes. Henvisningen er så abstrakt og generel at ingen ved hvilke dele af miljørapporten der skulle være relevante.

Det fremgår af 'Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)', hvilket indhold en miljøvurdering skal have. I lovens bilag 4 fremgår eksplicit hvilke forhold som minimum skal behandles. De oplysninger der i henhold til § 12, stk. 1 skal gives, er med forbehold af § 12, stk. 2 og 3, følgende:

- "a) en skitsering af planens eller programmets indhold, hovedformål og forbindelser med andre relevante planer og programmer.
- b) de relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen eller programmet ikke gennemføres
- c) miljøforholdene i områder, der kan blive væsentligt berørt
- d) ethvert eksisterende miljøproblem, som er relevant for planen eller programmet, herunder navnlig problemer på områder af særlig betydning for miljøet som f.eks. de områder, der er udpeget efter direktiv 79/409/EØF og 92/43/EØF
- e) de miljøbeskyttelsesmål, der er fastlagt på internationalt plan, fællesskabsplan eller medlemsstatsplan, og som er relevante for planen eller programmet, og hvordan der under udarbejdelsen af den/det er taget hensyn til disse mål og andre miljøhensyn
- f) den sandsynlige væsentlige indvirkning¹⁴) på miljøet, herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer
- g) planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse

h) en kort skitsering af grunden til at vælge de alternativer, der har været behandlet, og en beskrivelse af, hvorledes vurderingen er gennemført, herunder eventuelle vanskeligheder (som f.eks. tekniske mangler eller mangel på knowhow), der er opstået under indsamlingen af de krævede oplysninger

i) en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning i overensstemmelse med § 14

j) et ikketeknisk resumé af de oplysninger, der blev givet under ovennævnte punkter.

Stort set ingen af disse forhold er omtalt for det konkrete projekt. Tillige fremgår følgende af § 12 stk. 2:

”Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad planen eller programmet indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb planen eller programmet befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb.”

Der er slet ikke udarbejdet en egentlig miljørapport med ovenstående indhold for det konkrete projekt - ligesom man fra Fredericia Kommunes side har erkendt at have overset skovbyggelinjer jf. Naturbeskyttelseslovens § 15. Allerede af den grund vil miljøvurderingen være utilstrækkelig. Hvis planen vedtages uden tilstrækkelig miljøvurdering vil dette blive påklaget.

Såfremt Fredericia Kommunes synspunkt om at henvisning til miljøvurderingen for 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2029' skulle være tilstrækkelig, så ville miljøvurderingskravet for samtlige projekter i kommunen kunne opfyldes ved en henvisning til miljørapporten i forbindelse med kommuneplanen. Det vil oplagt ikke være lovligt. Desuden kan man ikke bruge en generel plan ('Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2019') til et konkret projekt. 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2019' er jo langt mere overordnet, og miljørapporten passer på denne. Miljøvurderingen skal jo tilpasses den enkelte plan.

Siden Fredericia Kommune lod Miljørapporten 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2019' er reglerne imidlertid blev ændret.¹

Det fremgår af Miljørapporten at:

”Denne miljørapport er udarbejdet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer (LBK 1533 af 15/12/2015).”

Denne lov blev beklageligvis ophævet ved LOV nr. 425 af 18/05/2016, hvoraf det i § 58 fremgår at:

”Lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015, ophæves”. Dette skete med virkning 17.05.2017.

Den korrekte lov til udarbejdelse af miljøvurdering er derfor LBK nr 448 af 10/05/2017 'Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)'. Loven trådte i kraft den

¹ <http://kammeradvokaten.dk/nyheder/2017/6/den-nye-miljoevurderingslov-er-traadt-i-kraft/> og <http://mst.dk/media/131366/hyrdebrev-om-ny-miljoevurderingslov.pdf>

16.5.2017 jf. lovens § 57. Man har således udarbejdet/henvist til en miljøvurdering på baggrund af en lov, der ikke eksisterer samt anvendt forkert retsgrundlag.

'Tillæg til Planstrategi 2015' blev først behandlet den 12.6.2017, hvorfor miljøvurderingen ikke lovligt ville kunne udarbejdes i henhold til love/bekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015. De gældende regler på daværende tidspunkt var 'Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)' der trådte i kraft 16.5.2017. Man kan selvfølgelig ikke omgå LBK nr 448 af 10/05/2017 'Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)', ved en henvisning til tidligere gældende regler. Miljøvurderingen er derfor alene på denne baggrund ugyldig.

Afslutningsvis kan det påpeges, at miljørapporten ikke fremgår af punktet "bilag" som der henvises til på Fredericia Kommunes hjemmeside vedrørende 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017-2019'. Det korrekte menupunkt er 'Miljøvurdering for den fælles kommuneplan', hvorefter der linkes til Miljørapporten. Selve henvisningen er således også utilstrækkelig.

Ad) Klagevejledning

Der er ikke angivet klagevejledning i 'Tillæg til Planstrategi 2017'. Tilsvarende er der heller ikke nogen klagevejledning til den miljørapport som Fredericia Kommune henviser til.

Ad) Procedure byrådsmøde d. 12.6.2017

Klager har gennem en længere periode efterspurgt en redegørelse fra Fredericia Kommune omkring de formelle/materielle regler omkring vedtagelsen på byrådsmødet. Klager har ansøgt om aktindsigt og efterspurgt en række oplysninger i forbindelse med sagens behandling. Klager har efterspurgt dokumentation for at betingelserne for afholdelse af ekstraordinært byrådsmøde jf. Kommunestyrelsens loven var opfyldt. Denne er aldrig modtaget. Desuden kan det konstateres, at der heller ikke er noget tilgængeligt referat fra byrådsmødet den 12.6.2017.

Baggrunden for klagers forundring er, at det udtrykkeligt fremgår af brev fra Erhvervsministeren fra 10.2.2017, hvorledes proceduren for optagelse i landplansdirektiv er. Det fremgår af kommunens egen indstilling i forbindelse med behandling i By & Planudvalg fra 2016, at der ingen planmæssig begrundelse for boligudlæg er. Ikke desto mindre så kommer det som en overraskelse for Fredericia Kommune, at Erhvervsstyrelsen nedlægger veto mod at områderne udlægges som boligområde, da der ikke er en "særlig planmæssig begrundelse", hvilket var en betingelse i henhold til den dagældende planlov. Klager har siden marts måned 2017 efterspurgt skriftligt og på møder med såvel forvaltning som politikere hvad den "særlige planmæssige begrundelse" er, uden dog at modtage svar herpå. I aktindsigten mellem Fredericia Kommune og Erhvervsstyrelsen fremgår, at Erhvervsstyrelsen allerede tidligt i processen stillede spørgsmål til "den særlige planmæssige begrundelse". Klager har derfor svært ved, at se hvori det ekstraordinære/tvingende består.

Fredericia Kommune har anført at borgmesteren kan indkalde til ekstraordinært byrådsmøde i ekstraordinære situationer. Det fremgår imidlertid af referatet fra byrådsmødet, at det er Teknik og Miljø, der indkalder til byrådsmødet og ikke borgmesteren. Det forstår klager ikke, og der er ikke redegjort herfor fra Fredericia Kommunes side.

Desuden synes Fredericia Kommune at være i den vildfarelse at materiale til ekstraordinære byrådsmøder skal udsendes 4 dage før et byrådsmøde. Det fremgår imidlertid af § 8 stk. 5 i kommunestyrelsesloven, at materialet skal udsendes 4 hverdage før mødet. Mødet blev afholdt den 12.6.2017. Den 10.6.2017 og 11.6.2017 er hhv. lørdag og søndag. Der er således gået mindre end 4 hverdage. I dette tilfælde er der nogle procedurer der skal overholdes. Bl.a. fremgår følgende af Kommunestyrelseslovens § 8 stk.5.

”Kan en sag ikke udsættes, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning, selv om dagsordenen og det fornødne materiale ikke er udsendt senest 4 hverdage inden mødet. Borgmesteren skal sørge for, at det fremgår af dagsordenen, hvis dagsordenen eller det fornødne materiale ikke udsendes inden for fristen. Begrundelsen for, at sagen ikke kan udsættes, skal ligeledes fremgå af dagsordenen.”

Det er svært at vurdere om proceduren i § 8 stk.5 skulle have været fulgt da Fredericia Kommune ikke har redegjort for forløbet endnu, skønt Fredericia Kommune positivt er blevet gjort opmærksom på klagers frist for udarbejdelse af nærværende indsigelse. Umiddelbart vurderet er proceduren ikke overholdt, hvilket naturligt må føre til beslutningens ugyldighed.

Konklusion

Fredericia Kommune har heller ikke i dette tilfælde overholdt reglerne om aktindsigt jf. offentlighedslovens § 36 stk. 2. Visse oplysninger er først fremsendt to hverdage før frist for afgivelse af hørings svar og flere af oplysningerne i tidligere stillede spørgsmål er fortsat ikke modtaget.

Samlet set er det således klagers opfattelse af tilblivelse af ”Tillæg til planstrategi 2015 for Fredericia Kommune” er behæftet med så væsentlige retlig, faktiske og forvaltningsretlige fejl/mangler at planen er ugyldig.

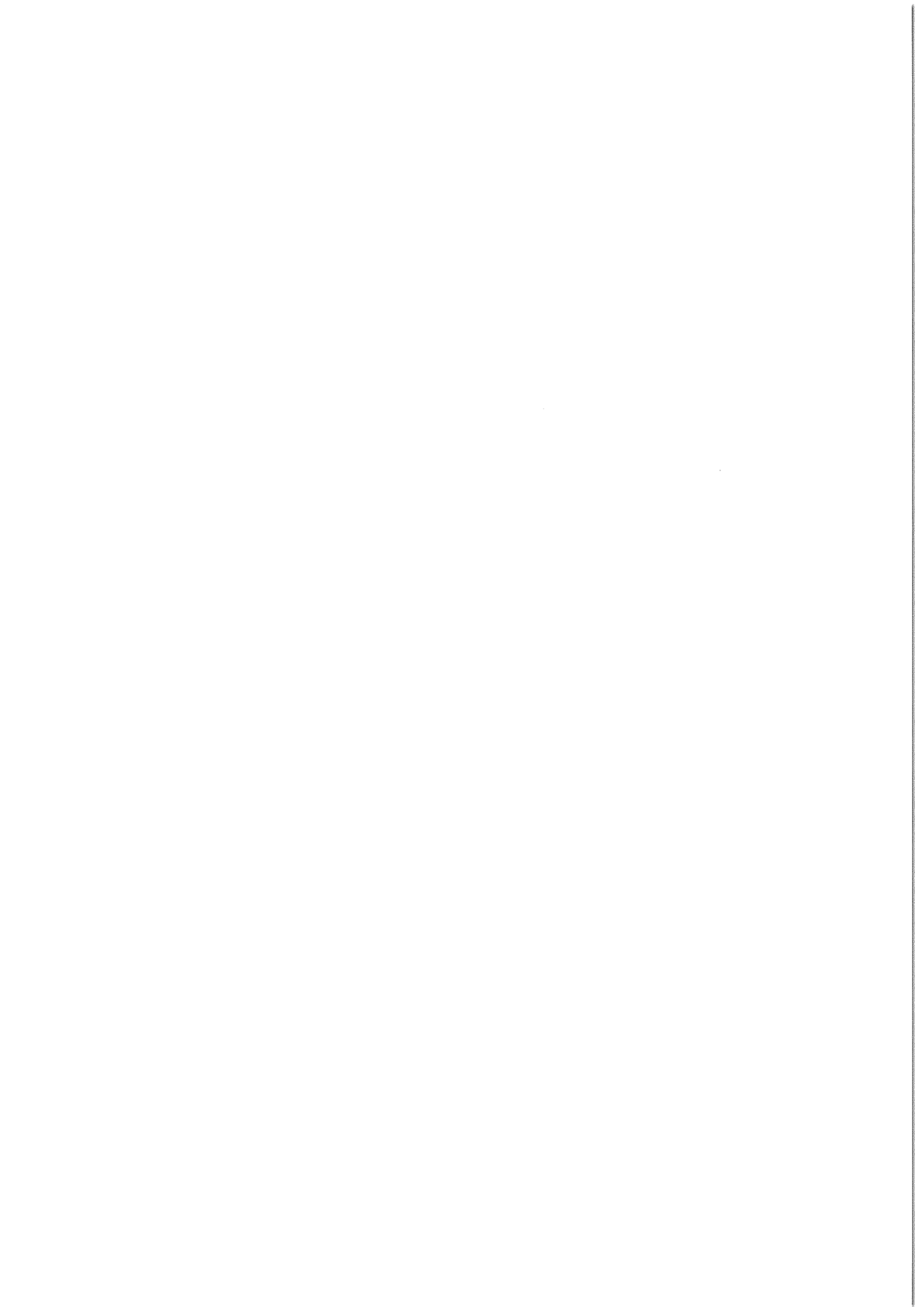
For god ordens skyld vedlægges som **bilag 5** ”veto ”-skrivelsen fra Erhvervsstyrelsen. Der fremgår tilsidesættelse af en lang række statslige hensyn. Flere af disse kan fortsat påtales i forbindelse med udarbejdelse af landsplansdirektiv.

Klager har endvidere noteret sig formuleringen at forvaltningen er ”ude i det muliges kunst”. Citatet stammer oprindeligt fra den tyske kansler Otto von Bismarck, og betegner hvad essensen i realpolitik er. Man opnår sine mål via kompromiser. Retsreglerne kan imidlertid ikke gradbøjes.

Med venlig hilsen

Britt Veje og Asger Veje

Laura Hanghøj og Anders Jessen



Indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune'.

Vores virksomhed anser det som problematisk, såfremt området mellem Mølleskovvej og Røde Banke bliver udlagt til boligformål, da boligområdet på Røde Banke i så fald rykker tættere på industriområdet og/eller bliver lagt i direkte forbindelse med industriområdet. Det grønne friområde, der i dag danner et naturligt bælte mellem industrien og Erritsø by, vil med dette forslag helt forsvinde. Vi frygter, at det på sigt kan medføre klager fra beboere, hvilket ikke harmonerer med vores ønske om at drive industri i Erritsø. Eventuelle miljøgodkendelser med tilhørende støjgrænser er en vigtig faktor for at kunne drive og udvikle vores virksomheder. Vi frygter derfor at bebyggelse så tæt på industri kan påføre os støjbegrænsninger og unødigt ekstraarbejde, der vil flytte fokus fra vores drift. Vi anser desuden forslaget som værende direkte i strid med den nuværende kommuneplan. Vi er glade for placeringen af industriområdet, og vi ønsker at udvikle vores virksomheder i en positiv retning til gavn for medarbejdere og Fredericia Kommune. Vi mener derfor ikke, at ønsket om at udvikle vores virksomheder harmonerer med kommunens forslag om bebyggelse i direkte forbindelse med industriområdet.

Nedenstående virksomhed:

Navn:

P.L. JESSEN Aps
Røde Banke 102
7000 Fredericia

Adresse:

Tlf.:

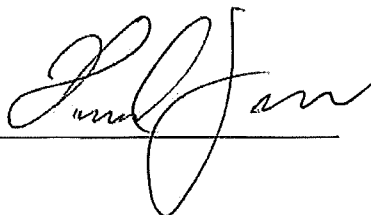
75 92 52 88

Gør ved sin underskrift indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune' vedrørende udlæg af boliger på Mølleskovvej og ved Røde Banke, 7000 Fredericia (Rammeområde E.B.21 og E.B.17).

Ved min underskrift tilslutter jeg mig samtidig indsigelsen, der udfærdiges af beboerne på Vandmøllegårdsvej, 7000 Fredericia.

Dato: 22/5 - 17

Underskrift: _____



Indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune'.

Vores virksomhed anser det som problematisk, såfremt området mellem Mølleskovvej og Røde Banke bliver udlagt til boligformål, da boligområdet på Røde Banke i så fald rykker tættere på industriområdet og/eller bliver lagt i direkte forbindelse med industriområdet. Det grønne friområde, der i dag danner et naturligt bælte mellem industrien og Erritsø by, vil med dette forslag helt forsvinde. Vi frygter, at det på sigt kan medføre klager fra beboere, hvilket ikke harmonerer med vores ønske om at drive industri i Erritsø. Eventuelle miljøgodkendelser med tilhørende støjgrænser er en vigtig faktor for at kunne drive og udvikle vores virksomheder. Vi frygter derfor at bebyggelse så tæt på industri kan påføre os støjbegrænsninger og unødigt ekstraarbejde, der vil flytte fokus fra vores drift. Vi anser desuden forslaget som værende direkte i strid med den nuværende kommuneplan. Vi er glade for placeringen af industriområdet, og vi ønsker at udvikle vores virksomheder i en positiv retning til gavn for medarbejdere og Fredericia Kommune. Vi mener derfor ikke, at ønsket om at udvikle vores virksomheder harmonerer med kommunens forslag om bebyggelse i direkte forbindelse med industriområdet.

Nedenstående virksomhed:

Navn:

Dansk Svejse og Remontage Vest ApS

Brovadvej 62-64

7000 Fredericia

Adresse:

Tlf. 86 51 98 12 - Fax 75 86 27 86

CVR. nr. 29 41 60 95

Tlf. :

Gør ved sin underskrift indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune' vedrørende udlæg af boliger på Mølleskovvej og ved Røde Banke, 7000 Fredericia (Rammeområde E.B.21 og E.B.17).

Dato: 30-5-2017

Underskrift:

Ulrik Wisnæs

Indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune'.

Vores virksomhed anser det som problematisk, såfremt området mellem Mølleskovvej og Røde Banke bliver udlagt til boligformål, da boligområdet på Røde Banke i så fald rykker tættere på Industriområdet og/eller bliver lagt i direkte forbindelse med industriområdet. Det grønne friområde, der i dag danner et naturligt bælte mellem industrien og Erritsø by, vil med dette forslag helt forsvinde. Vi frygter, at det på sigt kan medføre klager fra beboere, hvilket ikke harmonerer med vores ønske om at drive industri i Erritsø. Eventuelle miljøgodkendelser med tilhørende støjgrænser er en vigtig faktor for at kunne drive og udvikle vores virksomheder. Vi frygter derfor at bebyggelse så tæt på industri kan påføre os støjbegrænsninger og unødigt ekstraarbejde, der vil flytte fokus fra vores drift. Vi anser desuden forslaget som værende direkte i strid med den nuværende kommuneplan. Vi er glade for placeringen af Industriområdet, og vi ønsker at udvikle vores virksomheder i en positiv retning til gavn for medarbejdere og Fredericia Kommune. Vi mener derfor ikke, at ønsket om at udvikle vores virksomheder harmonerer med kommunens forslag om bebyggelse i direkte forbindelse med industriområdet.

Nedenstående virksomhed:

Navn: CIAMOLA APS

Adresse: RØDE BANKE 99

Tlf.: 52 30 94 57

Gør ved sin underskrift indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune' vedrørende udlæg af boliger på Mølleskovvej og ved Røde Banke, 7000 Fredericia (Rammeområde E.B.21 og E.B.17).

Dato: 29/5-2017

Underskrift: 

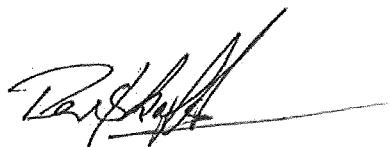
Indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune'.

Vores virksomhed anser det som problematisk, såfremt området mellem Mølleskovvej og Røde Banke bliver udlagt til boligformål, da boligområdet på Røde Banke i så fald rykker tættere på industriområdet og/eller bliver lagt i direkte forbindelse med industriområdet. Det grønne friområde, der i dag danner et naturligt bælte mellem industrien og Erritsø by, vil med dette forslag helt forsvinde. Vi frygter, at det på sigt kan medføre klager fra beboere, hvilket ikke harmonerer med vores ønske om at drive industri i Erritsø. Eventuelle miljøgodkendelser med tilhørende støjgrænser er en vigtig faktor for at kunne drive og udvikle vores virksomheder. Vi frygter derfor at bebyggelse så tæt på industri kan påføre os støjbegrænsninger og unødigt ekstraarbejde, der vil flytte fokus fra vores drift. Vi anser desuden forslaget som værende direkte i strid med den nuværende kommuneplan. Vi er glade for placeringen af industriområdet, og vi ønsker at udvikle vores virksomheder i en positiv retning til gavn for medarbejdere og Fredericia Kommune. Vi mener derfor ikke, at ønsket om at udvikle vores virksomheder harmonerer med kommunens forslag om bebyggelse i direkte forbindelse med industriområdet.

Nedenstående virksomhed:

Skaft.AS
Erritsø Møllebanke 35
7000 Fredericia
Tlf.: 7020 4955
www.skaft.as

Navn:



Adresse: *ERRITSØ MØLLEBANKE 35*

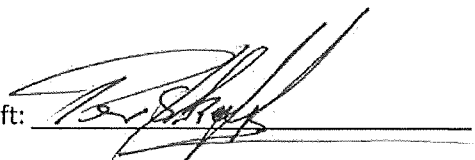
Tlf.: *70204955*

Gør ved sin underskrift indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune' vedrørende udlæg af boliger på Mølleskovvej og ved Røde Banke, 7000 Fredericia (Rammeområde E.B.21 og E.B.17).

Ved min underskrift tilslutter jeg mig samtidig indsigelsen, der udfærdiges af beboerne på Vandmøllegårdsvej, 7000 Fredericia.

Dato: *2017-22-05*

Underskrift:



Indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune'.

Vores virksomhed anser det som problematisk, såfremt området mellem Mølleskovvej og Røde Banke bliver udlagt til boligformål, da boligområdet på Røde Banke i så fald rykker tættere på industriområdet og/eller bliver lagt i direkte forbindelse med industriområdet. Det grønne friområde, der i dag danner et naturligt bælte mellem industrien og Erritsø by, vil med dette forslag helt forsvinde. Vi frygter, at det på sigt kan medføre klager fra beboere, hvilket ikke harmonerer med vores ønske om at drive industri i Erritsø. Eventuelle miljøgodkendelser med tilhørende støjgrænser er en vigtig faktor for at kunne drive og udvikle vores virksomheder. Vi frygter derfor at bebyggelse så tæt på industri kan påføre os støjbegrænsninger og unødigt ekstraarbejde, der vil flytte fokus fra vores drift. Vi anser desuden forslaget som værende direkte i strid med den nuværende kommuneplan. Vi er glade for placeringen af industriområdet, og vi ønsker at udvikle vores virksomheder i en positiv retning til gavn for medarbejdere og Fredericia Kommune. Vi mener derfor ikke, at ønsket om at udvikle vores virksomheder harmonerer med kommunens forslag om bebyggelse i direkte forbindelse med industriområdet.

Nedenstående virksomhed:

Navn: Scania Danmark

Adresse: Røde Banke 116

Tlf.: 70105960

Gør ved sin underskrift indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune' vedrørende udlæg af boliger på Mølleskovvej og ved Røde Banke, 7000 Fredericia (Rammeområde E.B.21 og E.B.17).

Dato: 02 06 2017

Scania Danmark A/S
Røde Banke 116, Erritsø
DK-7000 Fredericia
Tlf. 7010 5960

Underskrift: Benny Hansen



A/S Fredericia Tankvognsudstyr
Røde Banke 106
DK-7000 Fredericia

Indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune'.

Vores virksomhed anser det som problematisk, såfremt området mellem Mølleskovvej og Røde Banke bliver udlagt til boligformål, da boligområdet på Røde Banke i så fald rykker tættere på industriområdet og/eller bliver lagt i direkte forbindelse med industriområdet. Det grønne friområde, der i dag danner et naturligt bælte mellem industrien og Erritsø by, vil med dette forslag helt forsvinde. Vi frygter, at det på sigt kan medføre klager fra beboere, hvilket ikke harmonerer med vores ønske om at drive industri i Erritsø. Eventuelle miljøgodkendelser med tilhørende støjgrænser er en vigtig faktor for at kunne drive og udvikle vores virksomheder. Vi frygter derfor at bebyggelse så tæt på industri kan påføre os støjbegrænsninger og unødigt ekstraarbejde, der vil flytte fokus fra vores drift. Vi anser desuden forslaget som værende direkte i strid med den nuværende kommuneplan. Vi er glade for placeringen af industriområdet, og vi ønsker at udvikle vores virksomheder i en positiv retning til gavn for medarbejdere og Fredericia Kommune. Vi mener derfor ikke, at ønsket om at udvikle vores virksomheder harmonerer med kommunens forslag om bebyggelse i direkte forbindelse med industriområdet.

Nedenstående virksomhed:

Navn: **A/S Fredericia Tankvognsudstyr**

Adresse: **Røde Banke 106**

Tlf. : **76 20 70 00**

Gør ved sin underskrift indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune' vedrørende udlæg af boliger på Mølleskovvej og ved Røde Banke, 7000 Fredericia (Rammeområde E.B.21 og E.B.17).

Dato: 06 juni 2017

Underskrift: _____

**A/S FREDERICIA
TANKVOGNSUDSTYR**
Røde Banke 106 DK-7000 Fredericia
Tlf. 7620 7000 - fax 7620 7001

A/S Fredericia Tankvognsudstyr
Lene Bennick

Tlf.: +45 76 20 70 00
Fax: +45 76 20 70 01
Reg.nr.: 53609
SE-nr.: 38 32 63 17
E-Mail: info@ftu.eu Web: www.ftu.eu

Sydbank: DKK Konto: 7051 7042049
Swift: SYBKDK22
IBAN: DK47 7051 0001 0420 49
Euro Konto:
IBAN: DE54 2151 0600 1000 3326 06
SWIFT: SYBKDE22

Jyske Bank: DKK Konto: 7248 700000-1
Swift: JYBADKKK
IBAN: DK54 7248 0007 0000 01
Euro Konto:
IBAN: DE57 2002 0500 0981 3737 01
SWIFT: JYBADEHH

Indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune'.

Vores virksomhed anser det som problematisk, såfremt området mellem Mølleskovvej og Røde Banke bliver udlagt til boligformål, da boligområdet på Røde Banke i så fald rykker tættere på industriområdet og/eller bliver lagt i direkte forbindelse med industriområdet. Det grønne friområde, der i dag danner et naturligt bælte mellem industrien og Erritsø by, vil med dette forslag helt forsvinde. Vi frygter, at det på sigt kan medføre klager fra beboere, hvilket ikke harmonerer med vores ønske om at drive industri i Erritsø. Eventuelle miljøgodkendelser med tilhørende støjgrænser er en vigtig faktor for at kunne drive og udvikle vores virksomheder. Vi frygter derfor at bebyggelse så tæt på industri kan påføre os støjbegrænsninger og unødigt ekstraarbejde, der vil flytte fokus fra vores drift. Vi anser desuden forslaget som værende direkte i strid med den nuværende kommuneplan. Vi er glade for placeringen af industriområdet, og vi ønsker at udvikle vores virksomheder i en positiv retning til gavn for medarbejdere og Fredericia Kommune. Vi mener derfor ikke, at ønsket om at udvikle vores virksomheder harmonerer med kommunens forslag om bebyggelse i direkte forbindelse med industriområdet.

Nedenstående virksomhed:

Navn:

ICT | LOGISTICS
Transportbun 6
DK-7400 Herning
Phone +45 70 266 288
Fax +45 70 266 250
CVR.no. DK 20 21 98 90

Adresse:

Tlf.:

22 601546

Gør ved sin underskrift indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune' vedrørende udlæg af boliger på Mølleskovvej og ved Røde Banke, 7000 Fredericia (Rammeområde E.B.21 og E.B.17).

Dato:

2/6 - 2017

Underskrift:

ICT | LOGISTICS
Transportbun 6
DK-7400 Herning
Phone +45 70 266 288
Fax +45 70 266 250
CVR.no. DK 20 21 98 90

Indsigelse mod Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune.

Vores virksomhed anser det som problematisk, såfremt området mellem Mølleskovvej og Røde Banke bliver udlagt til boligformål, da boligområdet på Røde Banke i så fald rykker tættere på industriområdet og/eller bliver lagt i direkte forbindelse med industriområdet. Det grønne friområde, der i dag danner et naturligt bælte mellem industrien og Erritsø by, vil med dette forslag helt forsvinde. Vi frygter, at det på sigt kan medføre klager fra beboere, hvilket ikke harmonerer med vores ønske om at drive industri i Erritsø. Eventuelle miljøgodkendelser med tilhørende støjgrænser er en vigtig faktor for at kunne drive og udvikle vores virksomheder. Vi frygter derfor at bebyggelse så tæt på industri kan påføre os støjbevæbninger og unødigt ekstraaarbejde, der vil flytte fokus fra vores drift. Vi anser desuden forslaget som værende direkte i strid med den nuværende kommuneplan. Vi er glade for placeringen af industriområdet, og vi ønsker at udvikle vores virksomheder i en positiv retning til gavn for medarbejdere og Fredericia Kommune. Vi mener derfor ikke, at ønsket om at udvikle vores virksomheder harmonerer med kommunens forslag om bebyggelse i direkte forbindelse med industriområdet.

Nedenstående virksomhed:

MARRSØ PLAST A/S, MARRSØ A/S og Ejendommen Erritsø Møllebanke 11 ApS

Navn:

Martin Krogh

Adresse:

Bystedparken 52, 7080 Børkop

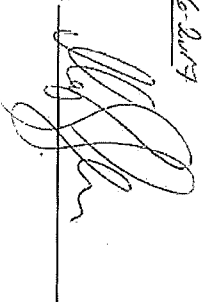
Tlf. :

40407038

Gør ved sin underskrift indsigelse mod Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet og Fredericia Kommune vedrørende udlæg af boliger på Mølleskovvej og ved Røde Banke, 7000 Fredericia (Rammekområde E.8.21 og E.8.17).

Dato: 2.6.2017

Underskrift:



Indsigelse mod 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia 2017 til 2029' vedrørende rammeområde E.B.17 og E.B.21.

Udover nedenstående indsigelse med bilag vedlægges 56 underskrifter fra beboere i området dvs. hovedsageligt Mølleskovvej og Vandmøllegårdsvej. Beboerne ønsker at bevare de grønne kiler i landskabet, der er af høj rekreativ værdi for såvel beboerne selv samt de, der benytter Mølleskovvej som en smuk cykelrute enten i fritiden eller på vej til arbejde. Beboerne mener, at den smukke erosionsdal er et helt specielt område i kommunen med dens varierede natur og rige dyreliv f.eks. ørne, fiskehejrer og flagermus. Dette ses også ved, at det ikke kun er de lokale, der bruger området til f.eks. gåture, men at det også er folk fra hele Fredericia, der lægger vejen forbi på cykel, på deres løbetur eller f.eks. dagplejemødre, der går tur med børnene og kigger på heste, køer, får og gæs på markerne langs Mølleskovvej. Som kommunen selv skriver i tidligere kommuneplaner, så er området af høj rekreativ værdi – og det vil vi gerne beholde i dens nuværende form.

Tillige vedlægges indsigelser fra nedenstående virksomheder i området, der alle vil blive berørt såfremt der sker udlæg af boliger i området. Dette vil medføre restriktioner og besværliggøre virksomhedernes fremtidige drift. De underskrivende virksomheder er følgende:

- P.L.Jessen ApS, Røde Banke 101-103, 7000 Fredericia
- Dansk Svejse og Rørmontage ApS, Brovadvej 62-64, 7000 Fredericia
- Camola ApS, Røde Banke 99, 7000 Fredericia
- Skafte ApS, Erritsø Møllebanke 35, 7000 Fredericia
- Scania Danmark A/S, Røde Banke 116, 7000 Fredericia
- A/S Fredericia Tankvognsudstyr, Røde Banke 106, 7000 Fredericia
- ICT Logistics, Røde Banke 111, 7000 Fredericia
- Marsø Plast A/S, Erritsø Møllebank 11, 7000 Fredericia
- Marsø A/S, Erritsø Møllebanke 11, 7000 Fredericia
- Ejendommen Erritsø Møllebanke 11 ApS, 7000 Fredericia

Indledningsvis skal det bemærkes, at beboerne i området ikke har noget imod at området udvikles, men at dette skal ske efter en samlet plan, som det fremgår af den nuværende kommuneplan, således at alle interessenters ønsker tilgodeses. Med det nuværende planforslag tilgodeses alene Stoustrup Holding ApS. Såfremt der sker bebyggelse på Mølleskovvej 51 vil dette ske i Erritsødalen. Ingen andre steder er der tilladt så intensiv bebyggelse midt i dalen. Det vil således ikke naturligt komme til at ligge i forlængelse af anden bebyggelse. Der er tilladt bebyggelse på kanten af selve dalstrøget ved bl.a. Vinkildegårdsvej og Vandmøllegårdsvej. Bebyggelse på Mølleskovvej 49 vil fjerne den naturlige kile der er mellem erhvervsområdet og boligområdet på Vandmøllegårdsvej.

Vi fastholder dog, at gennemførelse af projekter skal ske på baggrund af faktuelte korrekte oplysninger. Desuden gøres Fredericia Kommune opmærksom på, at den også er de berørte beboeres kommune og ikke kun ejendomsudviklerens kommune.

Sammenfatning

Henset til omfanget af indsigelsen gives først en kort gennemgang af konklusionerne i indsigelsen. Såfremt man ønsker mere information omkring konklusionernes tilblivelse henvises til de enkelte afsnit.

I de oprindelige afslag på udstykning til boliger indgik der en lang række begrundelser for hvorfor området ikke kunne udlægges til boligformål bl.a. pga. de landskabelige værdier og naturen i området, herunder lavbundsareal og økologisk forbindelse. Det forekommer derfor mærkværdigt at alene en teoretisk ændring

af en miljøgodkendelse, der formentlig ikke eksisterer, radikalt kan ændre Fredericia Kommunes holdning - specielt fordi miljøgodkendelsen ikke er nævnt i tidligere afslag. Det fremgår endvidere af kommunens eget notat af 4.8.2016, at der ikke er klaget over støjen fra Røde Banke 100 modsat mange af de andre virksomheder. Det fremgår tværtimod at virksomheden er ophørt. Det fremgår også, at virksomheden P.L. Jessen er givet en ny miljøgodkendelse i 2016 på naboejendommen til Røde Banke 100, og at denne vil medføre at boligbebyggelse på Mølleskovvej 49 vil skulle skærmes mod støj.

Der er i planforslaget overhovedet ikke skelet til hverken de omkringliggende virksomheder, som vil få pålagt begrænsninger i deres erhvervsudøvelse eller områdets nuværende beboere. Ingen er blevet hørt, skønt mindst 2 personer på Vandmøllegårdsvej har tilkendegivet, at de gerne ville kontaktes såfremt der ville indkomme nye ansøgninger. Der er heller ikke taget stilling til om de pågældende måtte have "partsstatus" jf. forvaltningslovens § 19 eller princippet ulovbestemt partshøring. Der kan endvidere henvises til at Folketingets Ombudsmand har udtalt, at partsbegrebet ikke er fraveget i planlovens bestemmelser, og at spørgsmål om partsstatus må afgøres ud fra en konkret vurdering af om den pågældende har en væsentlig og individuel interesse i sagens afgørelse, se [FOU 221 1995](#) (j. nr. 1994-763-120). (Vejledning om Kommunalplanlægning). Dette ses ikke at være indgået i overvejelserne. Det havde været nærliggende at de beboere, der forinden havde sendt bemærkninger til Fredericia Kommune i anledning af planforslaget, havde haft anledning til at udtale sig. Særligt når det tillades at Stoustrup Holding ApS kan fremsende nye oplysninger i sagen. Det er beboernes holdning, at ansøgningen fra august 2016 fra Stoustrup Holding ApS er en ny ansøgning, og ikke nye oplysninger i en verserende sag, da Fredericia Byråd allerede havde forkastet ansøgningen i maj 2016.

Nedenstående viser også, at der er en række fejlagtige forhold i forbindelse med sagens behandling bl.a. har man erkendt at have overset skovbyggelinjer. Udgangspunktet i Naturbeskyttelseslovens § 16 er, at der ikke kan ske bebyggelse indenfor 300 meter fra en skov, medmindre der sker fravigelse. Fredericia Kommune var ikke klar over, at kompetencen til en sådan fravigelse øjensynligt ikke ligger hos Fredericia Kommune, men derimod Miljøstyrelsen. Fredericia Kommune har ikke nærmere redegjort for på hvilken baggrund, man vil fravige Naturbeskyttelseslovens § 16's udgangspunkt om forbud mod bebyggelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 2 jf. § 69 stk.3.

Som det fremgår nedenfor, så sker der ikke korrekt gengivelse af miljøgodkendelsen for Røde Banke 100, og man aner ikke om denne fortsat er gældende. I forbindelse med indstilling til By- og Planudvalget er det angivet, at der ifølge miljøgodkendelsen må støjes 60/60/60 dB. Som det fremgår på dennes side 2 så gælder det alene i skel mod syd og øst. Der ønskes bebygget mod nord og nordvest. Desuden angives det heller ikke, at miljøgodkendelsen i praksis alene hviler på den sydligste del af Røde Banke 100, og ikke op mod det område, der ønskes bebygget. Indsigerne mener, at der ikke er en gyldig miljøvurdering på ejendommen Røde Banke 100, og at hele argumentet for at lade området omdanne til boligformål derfor falder bort.

Der angives en forkert status på ejendommen Røde Banke 100. Dette er en beboelsesejendom (enfamilie hus) og ikke en erhvervs ejendom. Ejendommen er ikke ejet af Stoustrup Holding ApS men derimod af Shinycar ApS. Der er er således ikke overensstemmelse mellem ejer og ansøger. Rettigheder og forpligtelser ligger således to forskellige steder.

Man har ikke forholdt sig til, at de lovligt etablerede virksomheder i området vil blive indskrænket i deres erhvervsudøvelse, ligesom man ikke har forholdt sig til hvorledes støjgener skal håndteres jf. notat af 4.8.2016. Som det kan ses af de vedhæftede indsigelser, er virksomhederne naturligt nervøse for at deres erhvervsudøvelse hæmmes. Det fremgår også af notat af 4.8.2016, at virksomhederne må imødeses krav om støjreduktioner, såfremt der opføres yderligere bebyggelse.

På det nuværende stadie er sagen, som nævnt, ikke oplyst tilstrækkeligt til at kunne danne grundlag for en beslutning. I forbindelse med sagens behandling er flere indsigelser fra borgerne i området blevet overset.

Udover at forvaltningen har erkendt, at man har overset en skovbyggelinje, og man ikke ved hvor denne eksakt løber, så har man desuden intet overblik over, hvilken del af området, der præcist er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, ligesom det er uafklaret om en del af området er omfattet af åbeskyttelseslinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 16.

Som en konsekvens af de oversete beskyttelseslinjer er det indsigernes opfattelse af miljøvurderingen (miljørapporten) er fejlagtig, herunder flere manglende oplysninger. Fredericia Kommune har lovet at undersøge dette nærmere men er ikke vendt tilbage herom.

Der er i flere tilfælde lovet borgerne oplysninger, som man ikke efterfølgende har fremskaffet. Man har således faktisk besværliggjort borgernes mulighed for at udarbejde et mere fyldestgørende høringssvar. Indtil videre har forvaltningen brugt 3 måneder på at besvare de af borgerne stillede spørgsmål.

Det forvaltningsretlige officialprincippet tilsiger, at forvaltningen skal oplyse en sag tilstrækkeligt, og at forvaltningens afgørelse ikke må bygge på forudsætninger eller antagelser uden tilstrækkelig dækning i sagens faktum jf. FOB 91.163. Nedenstående viser, at flere væsentlige aspekter i sagen ikke er oplyst.

Som vi har oplyst i forbindelse med møder med såvel politikkerne og embedsværket i Fredericia Kommune, så kan vi leve med, at der træffes afgørelser, som vi er uenige i. Vi kan dog ikke leve med, at der træffes afgørelser på ufuldstændigt grundlag.

Baggrund

I forbindelse med fremsættelse af 'Forslag til Kommuneplan for Fredericia Kommune 2017 til 2029' er undertegnede borgere på Vandmøllegårdsvej blevet opmærksom på, at områderne E.B.17 og E.B.21 ønskes udlagt til boligformål.

E.B.17

I forbindelse med den forudgående offentlige høring var området E.B.17 ikke omtalt, hvilket betyder, at områdets borgere ikke har haft mulighed for at fremkomme med bemærkninger til dette tidligere i processen. Den nuværende ejer af arealet har oplyst, at han ikke har ansøgt om, at området udlægges til boligformål. Såfremt området udlægges til boliger vil dette ikke ligge i forlængelse af noget eksisterende byggeri. Det vil således ikke falde naturligt ind i landskabet og dermed ødelægge helhedsindtrykket for dalstrøget. Desuden er området belagt med en skovbyggelinje og dette ses ikke at være indgået i sagens behandling. Herudover syntes planerne at være i direkte modstrid med beskrivelsen og målet for skovrejsningsområdet E.L.1, der ligger i direkte forbindelse med E.B.17.

E.B.21

Vedrørende området E.B.21 besluttede Byrådet i Fredericia i maj 2016, at den indkomne ansøgning fra Stoustrup Holding ApS skulle udgå af forslaget til Kommuneplanen 2017-2029.

I august 2016 indsendte Stoustrup Holding en ny ansøgning. Den eneste forskel i forhold til den oprindelige ansøgning var, at Stoustrup Holding ApS havde erhvervet ejendommen Røde Banke 100 og derefter kunne få dennes miljøgodkendelse til at bortfalde. Eftersom opkøbet af Røde Banke 100 og dennes miljøgodkendelse er udslagsgivende for genoptagelsen af behandlingen af ansøgningen, så er der i nedenstående gået i dybden med miljøgodkendelsen samt de faktiske forhold ved, hvis denne falder bort eller ikke er eksisterende.

Som vi ser det, så er det tvivlsomt hvem der er den oprindelige adressat for miljøgodkendelsen og desuden mener vi, at den er bortfaldet som følge af kontinuitetsbrud jf. Miljøbeskyttelseslovens § 78a. Hvis miljøgodkendelsen på trods af dette alligevel måtte være gyldig, så mener vi at kunne dokumentere, at de faktiske forhold, der ligger til grund for miljøgodkendelsen ikke ændrer sig ved, at ejendommen er opkøbt og miljøgodkendelsen falder bort.

Det synes at have været en forudsætning i forbindelse med spørgsmålet om miljøvurderingen på Røde Banke 100, at der må støjles 60/60/60 dB. Som det også fremgår af miljøvurderingen fra 1999 (side 2), så gælder dette dog kun i skel mod syd og øst. Området, der ønskes bebygget, ligger imidlertid nord og vest (nordvest). Her fremgår der intet om, at der må støjles 60/60/60 dB. Her må de gældende støjgrænser i kommuneplanen således være gældende.

Processen

Efter Byrådet i Fredericia Kommune forkastede den oprindelige ansøgning fra Stoustrup Holding ApS, så genfremsendte denne en ny ansøgning, benævnt "genansøgning". Forvaltningen i Fredericia Kommune mener, at der er tale om nye oplysninger i en verserende sag, skønt Fredericia Byråd allerede på daværende tidspunkt havde forkastet forslaget. Oplysningerne fremkom august 2016, dvs. efter byrådet havde forkastet forslaget og efter den forudgående offentlige høring.

Vi mener modsat, at behandlingen skal ses som en ny ansøgning og ikke en genoptagelse af en eksisterende sag. Dette er det mest naturlige efter sagen har været politisk behandlet i maj 2016. Man har således gjort den forudgående offentlighedsperiode illusorisk ved at tillade, at der kan indsendes nye ansøgninger mv. efter udløbet af denne periode. Man ved som borger således ikke om det er de forslag, som man indgiver bemærkninger til, også er dem, der reelt ender med at blive behandlet. Heller ikke efter den politiske behandling og forkastelse af et forslag.

Som det fremgår nedenfor, så fremgår det ordret, at støjkravene i miljøgodkendelsen har været fejlagtige, da disse alene gælder skel mod syd og øst. De områder, der ønskes udlagt til boliger, har skel mod nord og vest. Dette ses ikke at være indgået i sagens afgørelse. Der er således intet i de faktiske forhold, der har ændret sig siden Fredericia Byråd forkastede ansøgningen i maj 2016. Hvorfor Fredericia Kommune kan komme til det stik modsatte resultat er således forsat uklart.

Bygherren har tidligere fremsendt stort set identiske ansøgninger til Fredericia Kommune med ønske om udlæg til boliger. Disse er blevet forkastet med henvisning til områdets naturværdier, og at området er støjplaget, grundet støj fra områdets virksomheder. Der er i forbindelse med tidligere vurderinger ikke nævnt noget om, at Miljøgodkendelsen fra Røde Banke 100 skulle udgøre en særlig udfordring. Tidligere ansøgninger fra byherre er da også behandlet som individuelle sager, og ikke som nye oplysninger i en allerede verserende sag, skønt der, som nævnt, er tale om stort set identiske ansøgninger. Det er derfor tankevækkende, at dette nu udgør nye oplysninger i en allerede igangværende ansøgning (som var blevet forkastet af byrådet). Ansøger kalder da også selv ansøgningen som en "genansøgning", hvorfor denne vel selv går ud fra, at der er tale om en ny ansøgning, og ikke supplerende oplysninger til en igangværende sag.

Allerede i 2014 var Anders Jessen i kontakt med Fredericia Kommune om bygherrens løse forespørgsel på området via mails med Tove Stockmarr.

I forlængelse af den forudgående offentlige høring i 2016 sendte Anders Jessen mails til Fredericia Kommune vedrørende området E.B.21. Disse mails ses ikke at være indgået i sagsbehandlingen i august

2016. Faktisk benægtede Fredericia Kommune først at have modtaget disse indtil vi kunne genfremsende dem. I mails'ne fremgik det, at afsender, Anders Jessen, gerne ville orienteres såfremt der skete noget med området E.B.21. Dette skete ikke.

I forbindelse med den forudgående offentlige høring holdt Asger Veje et møde med Fredericia Kommune for at høre mere om ansøgningen om omdannelse af området til boligformål. På samme møde gjorde Asger opmærksom på, at hvis der skete ændringer i sagen, så ville han gerne orienteres, hvilket blev accepteret. Dette møde er dog aldrig blevet noteret på sagen på trods af, at forvaltningen selv gjorde opmærksom på, at de ville registrere det. I den forbindelse gøres opmærksom på, at Fredericia Kommune har notatpligt. Som det vil fremgå af det følgende har Fredericia Kommune konsekvent tilsidesat denne.

Allerede i januar 2016 holdt Asger Veje et møde med daværende formand i By –og Planudvalget Jean Brahe, der ved selvsyn besøgte området. I marts 2016 rykkede Asger Veje Jean Brahe for svar på spørgsmål, som han havde stillet på mødet med Jean Brahe. Jean Brahe meddelte, at han havde sat sagen til undersøgelse og den er sammen med en række andre arealer med på det kommende udvalgs møde. Efter udvalgs mødet kontaktede Jean Brahe Asger Veje og meddelte, at der ikke ville blive bygget boliger på området mellem Røde Banke og Mølleskovvej så længe der var industri i området. Sagen skulle dog endelig vedtages på et byrådsmøde. Asger og dennes nabo var interesseret i at købe jorden på hjørnet af Røde Banke og Mølleskovvej, men på baggrund af det politiske afslag og udvalgsformandens udtalelser, så gik de bort fra det, da udsigten til boliger i så fald ville ligge mange år fremme i tiden. I foråret 2016 forkastede Fredericia Byråd, som allerede nævnt, da også forslaget om at etablere boliger i området.

Da hverken mødet på kommunen eller mails er blevet registreret på sagen, så er hverken Asger eller Anders blevet kontaktet, da sagen blev genoptaget af kommunen tre måneder efter det første afslag i forbindelse med kommuneplanen. Det kan således konstateres, at man heller ikke overholdt sin journaliseringspligt jf. forvaltningslovens § 15, tilsvarende er notatpligten jf. forvaltningslovens § 13. I forbindelse med efterfølgende forespørgsler til forvaltningen ses forvaltningen på intet tidspunkt at have overvejet princippet om mer-offentlighed jf. forvaltningslovens § 14. Indsigerne ved således ikke om der ligger relevant materiale på sagen, udover det der specifikt er efterspurgt. Når der er efterspurgt materiale er offentlighedslovens regler om aktindsigt ikke fulgt.

I begyndelsen af marts måned 2017 blev der fremsendt 12 konkrete spørgsmål vedrørende kommuneplanen til Fredericia Kommune. Disse er forsat ikke besvaret, her 3 måneder senere. Det skal dog retfærdigvis bemærkes, at forvaltningen i et vist omfang har besvaret enkelte af spørgsmålene i forbindelse med dialogen omkring denne indsigelse - men langt den største del af spørgsmålene er ikke besvaret. Det var ellers de spørgsmål, der skulle have gjort det muligt at lave en fyldestgørende indsigelse.

Borgerne på Vandmøllegårdsvej hørte således først om, at området igen var med i Kommuneplanen, da det stod i Fredericia Dagblad. På samme måde betyder de manglende registreringer på sagen, at det kun er Stoustrup Holdings side af sagen, der har været inddraget i genbehandlingen og ikke borgerne på Vandmøllegårdsvej. I forbindelse med borgernes møder med politikkerne har disse tilkendegivet, at dette på ingen måde er acceptabelt. Det er i strid med et grundlæggende kontradiktionsprincip i dansk forvaltningsret. Man hører begge sider i en sag og inddrager alle oplysninger, ellers kan sagen ikke afgøres på et sagligt og korrekt grundlag. Som det vil fremgå nedenfor mener vi ikke, at sagen på nuværende tidspunkt er tilstrækkeligt oplyst til at kunne danne grundlaget for en korrekt beslutning.

Det skal endvidere præciseres, at det fremgår af den politiske indstilling, at Stoustrup Holding ApS skal dokumentere at miljøgodkendelsen på Røde Banke 100 er bortfaldet forinden vedtagelse af kommuneplanen. Dette er ikke sket. Der er således tale om, at Fredericia Kommune har sendt en betinget

kommuneplan i høring. Umiddelbart ses der ikke at være hjemmel i Planloven til at sende betingede kommuneplaner i høring.

Områdets nuværende anvendelse

I den nuværende kommuneplan er området udlagt som naturområde (E.L.2 – Landområde, naturområde ved Erritsø). Hele området er udlagt som landskabspark, og den nordvestlige del af området er udlagt som værdifuldt landskab. Det nordligste hjørne er udpeget som en økologisk forbindelse. Området ligger i landzone og kystnærhedszone. Området ligger i den vestligste ende af det dalstrøg, hvori Erritsø Bæk har sit forløb. Erritsø Bæk-området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev med stor rekreativ værdi. Dalstrøget er et betydeligt landskabselement, der ligger til grund for udpegningen af landskabsparken omkring Erritsø Bæk.

I kommuneplanens ramme står, at hjørnet af Mølleskovvej og Røde Banke på sigt ønskes inddraget som byudviklingsområde, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke. Området er udlagt til potentiel fremtidig byzone.

Området er pt. støjbelastet grundet nærhed til erhvervsområde syd for Røde Banke (E.E.4A – Erhvervsområde mellem Brovadvej og Snaremoesevej). Det er således flere støjkilder i området inkl. trafikstøj, der slet ikke ses at være behandlet i forbindelse med sagens behandling. I genbehandlingen fra august 2016 ser det ud til at være Røde Banke 100, der anses som værende den stort set eneste støjkilde. Af såvel nuværende kommuneplan og tidligere afslag på udstykninger nævnes dog, at området er støjplaget (inkl. Fredericia Kommunes eget notat af 4.8.2016). Der nævnes intet i tidligere afslag om, at Røde Banke 100 skulle være den primære støjkilde, eller at der skulle have været klaget over støjen fra denne matrikel, modsat nogle af de andre virksomheder i området.

Af indstillingen i forbindelse med sagens behandling i 2016 i By og Planudvalget fremgår bl.a. følgende:

*"Erhvervsområdet mellem Brovadvej og Snaremoesevej (E.E.4A/4B) er det ældste erhvervsområde i Erritsø. Området blev hovedsageligt bygget i 1980'erne. Området er præget af større virksomhedskomplekser, der udlejes i lejemål til diverse virksomheder. **Områdets virksomheder giver visse støjgener i boligområdet nord for Brovadvej. Støjgenerne stammer fra tung trafik til erhvervsområdet og fra eksisterende virksomheder, der er lokaliseret uheldigt i forhold til boligområdet.** Også internt i området er der støjproblemer, som følge af forskellige virksomheder med hensyn til både størrelse og type. Virksomheder af miljøklasse fra 1-6 er beliggende side om side. For at overholde støjgrænserne er flere virksomheder blevet pålagt begrænsninger for aktiviteter og driftstidspunkter. Erhvervsrammen E.E.4A giver i dag mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-3. Det er dog stadig byplanvedtægt (B.8), der er gældende, hvilket betyder, at der fortsat kan etableres virksomheder op til miljøklasse 5. **Faktum er således, at flere af de i området lovligt etablerede virksomheder vil blive begrænset i deres nuværende og fremtidige erhvervsudøvelse.**"*

Støjen stammer således ikke fra Røde Banke 100, men fra trafikstøj og de øvrige virksomheder i området. Hvilket er helt i tråd med baggrunden for de tidligere afslag.

Miljøgodkendelsen fra 1999

I genbehandlingen af indstillingen i august 2016 ser det ud til, at opkøbet af erhvervs ejendommen Røde Banke 100 og bortfald af tilhørende miljøgodkendelse - og dermed en fiktive støjkilde - er omdrejningspunktet for en ændret indstilling fra forvaltningens side, således at der kan ske udlægning til

boliger. Vi vil derfor gerne gå i dybden med denne "erhvervsejendom" og tilhørende miljøgodkendelse og påstået tidligere støj.

Det er ikke korrekt, når forvaltningen omtaler ejendommen som en erhvervsejendom. Ifølge OIS.dk er der tale om en beboelsesejendom i form af et enfamilieshus, og ikke en erhvervsejendom, som det fremgår af forvaltningens indstilling. Her boede en del af familien Jessen, og der har således boet mennesker lige op ad virksomheden i hele perioden, hvilket ikke ses at være indgået i behandlingen af sagen.

I indstillingen fremgår det, at der på ejendommen Røde Banke 100 er en miljøgodkendelse fra 1999. Det fremgår af indstillingen fra forvaltningen, at der må støjles 60/60/60 dB. Dette er midlertidig ikke korrekt, hvilket også fremgår af side 2 og bilag C til denne. **Grænsen på 60/60/60 dB gælder alene i skel mod øst og syd. Dette fremgår ordret af miljøgodkendelsen. Der ønskes bebygget mod nord og nordvest.** Disse er fremsendt til Fredericia Kommune, der ikke har forholdt sig konkret til dem.

Desuden omtales det ikke i indstillingen, at miljøgodkendelsen i realiteten alene påhviler den sydligste del af ejendommen. I miljøgodkendelsen fremgår det ligeledes, at støjgenerne hovedsageligt vil stamme fra trafik og ikke selve virksomheden. Ved at miljøgodkendelsen falder bort, så ændres de påståede støjgener derfor ikke. Uanset om miljøgodkendelsen er der eller ej, så vil området være støjbelastet, hvilket er tilfældet pt. Det fremgår både af den nuværende kommuneplan og forvaltningens notat af 4.8.2016. Sagen er således ikke korrekt oplyst på dette punkt.

Det er herudover vores opfattelse, at miljøgodkendelsen allerede er bortfaldet på nuværende tidspunkt, hvorfor der i forhold til den oprindelige ansøgning ingen ændring er sket i de *faktiske forhold* siden det oprindelige afslag i maj 2016 (og tidligere afslag). En miljøgodkendelse bortfalder automatisk såfremt denne ikke har været brugt i 3 år jf. Miljøbeskyttelseslovens § 78a. Virksomheden, der (vistnok) oprindeligt havde miljøgodkendelsen gik konkurs den 4.3.2015, og ikke som Fredericia Kommune telefonisk har oplyst den 16.9.2016 (som var den dag konkursboet var afsluttet). En miljøgodkendelse falder således bort efter 3 år såfremt den ikke har været benyttet, hvilket betyder, at den under alle omstændigheder ville falde væk den 4.3.2018. Det er imidlertid vores opfattelse, at miljøgodkendelsen allerede er bortfaldet på nuværende tidspunkt. Dette skyldes, at det kan konstateres ud fra Fredericia Kommunes tilsynsnotat af 20.3.2014 (dvs. for mere end 3 år siden), at der på ejendommen blev opbevaret dagrenovationsaffald og elektronikaffald, og at disse affaldstyper ikke var omfattet af miljøgodkendelsen. Det er således mere end 3 år siden denne blev udnyttet. Som det fremgår af de vedlagte billeder anvendes pladsen ikke til opbevaring af nogen af de i miljøgodkendelsen omfattede kategorier. Selv såfremt visse af affaldskategorierne måtte have været opbevaret på pladsen pr. 4.3.2014, så ville miljøgodkendelsen være bortfaldet. Dette følger af landsretsafgørelsen omtalt i MAD.2002.572Ø. Her fremgår det, at der indtræder kontinuitetsbrud såfremt en del af den tilladte aktivitet ophører og en anden aktivitet sættes. Fredericia Kommune ses slet ikke at have foretaget denne overvejelse i forbindelse med sagens behandling på trods af oplysningerne i kommunens eget tilsynsnotat.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at tilsynsnotatet flere gange omtaler, at der er tale om ejendommen Røde Banke 102. Fredericia Kommune har telefonisk oplyst, at tilsynsbesøget har været på Røde Banke 100, uden dog at redegøre nærmere herfor. Det fremgår, at tilsynsbesøget skyldes klager over virksomhedens oprydning, ikke støj. På det foreliggende grundlag ses der ikke at være nogen, der har klaget over støjgener. Såfremt Fredericia Kommune mente, at potentielle støjgener ville udgøre et problem for de omkringliggende ejendomme, så kunne Fredericia Kommune blot have anvendt sin ændringsadgang efter 8 år jf. miljøgodkendelsen fra 199 side 2 øverst. Dette er ikke sket.

Såfremt miljøgodkendelsen fra 1999 er altafgørende for reduktion af støjgener, så områderne kan udlægges til boligformål, så kan det godt undre os, at Fredericia Kommune har givet virksomheden P.L.

Jessen ApS beliggende Røde Banke 102 (ca. 10 meter fra Røde Banke 100) en ny miljøgodkendelse i december 2016, dvs. efter man politisk havde ønsket at undersøge mulighederne for udlæg til boligområde. Dette omtaler Fredericia Kommune da også selv i tilsynsnotat af 4.3.2016 jf. nedenfor.

Der er desuden uklarhed om, hvilket firma og dermed adresse, der har den omdiskuterede miljøgodkendelse, da det fremgår af miljøgodkendelsen fra 1999 at denne er sendt til P.L Jessen, Firmarenovation, Viaduktvej 2, 7000 Fredericia. Et opslag på CVR (Centrale Virksomheds Register) afslører at P.L Jessen, Firmarenovation aldrig har holdt til på denne adresse. Det har derimod P L JESSEN & SØN I/S VOGNMANDSFORRETNING, som i dag er registeret på Røde Banke 100. Virksomheden ophørte i år 2000. Man ses ikke at have forholdt sig til dette, herunder om der kunne være indtrådt et kontinuitetsbrud i den anledning. Man ses heller ikke at have forholdt sig til, at der på adressen har været en virksomhed med navnet "Firmarenovation 2000".

Ifølge tilsynsnotat af 4.3.2014 (vedrørende Røde Banke 102, som ifølge forvaltningen er Røde Banke 100), så henvises til et cvr.nr. 71300013 tilhørende AFV FREDERICIA FEBRUAR 2015 ApS. På tidspunktet for udstedelsen af miljøgodkendelsen hed denne virksomhed FIRMARENOVATION, FREDERICIA ApS, med binavnet P. L. JESSEN & SØN RENOVATION ApS, fra 1986. Virksomheden har dog aldrig heddet "P.L. Jessen og Søn – firmarenovation" og har aldrig været hjemhørende på adressen Viaduktvej 2, 7000 Fredericia. Det er kun P.L. Jessen & Søn I/S, der har holdt til på både Viaduktvej 2 og Røde Banke 100. Først 6 år senere blev der registeret nyt binavn til FIRMARENOVATION FREDERICIA ApS. og i 2010, 11 år efter udstedelsen blev selskabet omdøbt til P.L. JESSEN & SØN ApS. Faktum er, at det er ganske uklart, hvem der havde miljøgodkendelsen, hvorved det ikke kan udelukkes, at der på et tidligere tidspunkt er indtrådt kontinuitetsbrud. Fredericia Kommune ses ikke at have forholdt sig til dette, ej heller hvem miljøgodkendelsen tilhører og er udstedt til. Dog har den tidligere direktør for selskabet P.L. Jessen & Søn oplyst, at han mener miljøgodkendelsen er bortfaldet. Af CVR-registeret fremgår at der ikke var nogen ansatte i AFV FREDERICIA FEBRUAR 2015 ApS i 1. kvartal 1999, hvor miljøgodkendelsen er udstedt, at der ikke var nogen ansatte i virksomheden på dette tidspunkt. Af miljøgodkendelsens side 5 fremgår at containere mv. kun må opstilles på et befæstet areal. Der er alene et befæstet areal på den sydlige del arealet. Der er således ca. 150 meter fra den befæstede og støjende del og ned til det nordlige skel, hvor der ønskes bebyggelse.

Konklusionen på almindelig dansk er derfor, at der er blevet købt en privat bolig på Røde Banke 100, hvor der måske var en miljøgodkendelse, men hvor erhvervsaktiviteterne reelt i vidt omfang blev udført på Røde Banke 102. Der er derfor ikke sket en ændring i de *faktiske forhold* ved, at Røde Banke 100 er blevet opkøbt. For det første må der ikke støjес 60/60/60 dB som angivet i forvaltningens indstilling, og for det andet er det mere end tvivlsomt hvem den er udstedt til, herunder om den er bortfaldet ved kontinuitetsbrud.

Røde Banke 102 huser stadig P.L. Jessens erhvervsaktiviteter - nu under ny ejer, Henrik Jessen - og udfører i vidt omfang det samme arbejde, som de altid har gjort. Denne har fået en ny miljøgodkendelse i december 2016.

Hvis miljøgodkendelsen for denne *ene* ejendom i et helt industriområde vitterlig var så vigtig for, at området ikke skulle støjbelastes, så mener vi, at kommunen tidligere har haft flere lejligheder til at lade den falde bort. I stedet giver de en ny miljøgodkendelse til Røde Banke 102 – 10 meter længere væk fra Røde Banke 100.

Set med forvaltningens øjne, så var Røde Banke 100 en støjende virksomhed, der lå til grund for afslaget i maj 2016 (selvom dette ikke nævnes i selve afslaget, det indgår som et moment blandt flere), mens det

gennem vores, beboernes, øjne var en familiebolig med en tom opmagasineringsplads, der ikke har været brugt regelmæssigt igennem mange år. Vi forstår derfor ikke, at denne miljøgodkendelse kan være afgørende og at alle tidligere hindringer fra første afslag pludselig ikke længere er hindringer. Slet ikke når kommunen har overset grundlæggende beskyttelseslinjer (Skovbyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 16) i forbindelse med sagens behandling jf. nedenfor.

Tidligere behandling af ansøgninger for området

Som det fremgår nedenfor, så har miljøgodkendelsen på Røde Banke 100 slet ikke været nævnt i forbindelse med tidligere afslag. Det kan derfor godt undre, at denne nu er afgørende, henset til at området er udlagt med en række naturmæssige bindinger (landskabelige værdier, økologisk forbindelse, værdifuldt landskab, naturområde med høj rekreativ værdi, områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttede vandløb, skovbyggelinje mv.)

Det fremgår bl.a. i forhåndstillkendegivelse af 10.6.2014 fra Fredericia Kommune:

"Området som ønskes udviklet til boliger er omfattet af kommuneplanens lokalplanramme E.L.2. med anvendelse som landområde og naturområde. Ønsket om at udvikle området til boligformål, er således i strid med kommuneplanen.

Området er tæt forbundet med naturarealerne syd for Erritsø Bæk, der udgør en del af et større, sammenhængende dalstrøg der kan følges fra Vejle Landevej i vest til kysten i Erritsø. Hele området er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt landskab og store dele af området er tilmed udlagt som landskabspark. Landskabsparker er områder med særlige landskabelige og geologiske værdier. Udpegningen stammer fra Kommuneplan 2009 – 2021 og opfylder kravet i planlovens § 11a om udpegning af større uforstyrrede landskaber.

Hensigten med kommuneplanens rammebestemmelse er, at fastholde en anvendelse som naturområde med høj rekreativ værdi.

Et område på hjørnet af Mølleskovvej og Røde Banke ønskes dog på sigt inddraget som byudvikling, dog under forudsætning af, at der sker en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke (E.E.4A).

En næsten identisk forespørgsel fra Fløe Ejendomme har tidligere været behandlet i Teknisk Udvalg den 6. december 2012 som led i kommuneplanrevisionen. Dengang blev det vurderet, at forespørgslen, på det foreliggende grundlag ikke kunne imødekommes. Området har således beholdt sin anvendelse som landområde og naturområde i Kommuneplan 2013 – 2025."

Forinden blev der indsendt en ansøgning. Her fremgår det bl.a. af kommunens svar:

"Forespørgslen har været behandlet på Teknisk Udvalg den 6. december 2012. På det foreliggende grundlag besluttede Teknisk Udvalg at forslaget ikke kunne imødekommes.

Følgende vurdering er lagt til grund for beslutningen:

De fleste arealer ligger i landzone, med undtagelse af 4 matrikler lige nord for Mølleskovvej (del af 44d, 112e, 19f og 124 som ligger i byzone). Hovedparten af området består af eng og mosearealer med høj naturværdi (kategori III-V). Disse områder er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Området ligger i Erritsødalen der er en markant dal, der strækker sig fra rundkørslen ved Vejle Landevej/Skærbækvej til Strandvejen ved kysten. Området er tæt forbundet med naturarealerne syd for Erritsø Bæk.

Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder. Området rummer en meget varieret natur i form af eng, mose, sø og overdrev. Området har en central rolle i kommunens naturplan. Den bynære beliggenhed gør, at det har en stor rekreativ betydning for borgerne.

Hele området er udpeget som værdifuldt landskab og store dele af området er tilmed udlagt som landskabspark.

Området er sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggeri og tekniske anlæg. Områdets naturområder som enge, moser og overdrev er sårbare overfor tilstandsændringer, også terrænændringer.

Naturbeskyttelseslovens § 3 beskytter søer, heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe, ferske enge, biologiske overdrev samt de udpegede vandløb imod tilstandsændringer. De beskyttede naturtyper skal opretholdes som de særdeles vigtige levesteder, de er for de vilde planter og dyr for at sikre den biologiske mangfoldighed og for at give befolkningen mulighed for rekreative oplevelser.”

I ingen af tilfældene nævnes noget om miljøgodkendelsen på ejendommen Røde Banke 100. Afslaget er således begrundet med alle andre forhold bl.a. at området er sårbart overfor visuelle påvirkninger fra byggeri, og at det er et Fredericia Kommunes mest betydningsfulde naturområder. Hvorfor miljøgodkendelsen på Røde Banke 100 nu er afgørende er stadig uklart.

I det seneste afslag fra den 11.6.2014 fremgår bl.a. følgende:

”Endelig må det nævnes, at området ligger tæt ved et erhvervsområde (i kommuneplanen betegnes dette E.E.4A). I dette område ligger der virksomheder i miljøklasse 5 – 6 (høj klasse) som støjer. Hvis der planlægges for boliger i det ansøgte område, skal der tages hensyn til dette, da boliger ikke må etableres i et område der overskrider de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj. Det er kommunens foreløbige vurdering, at etablering af et nyt boligområde mellem erhvervsområdet E.E.4A og Mølleskovvej næppe vil kunne overholde de vejledende afstandskrav til støjende virksomheder.”

Dette er det eneste, der er nævnt vedrørende støj og intet andet. Der er heller ikke her nævnt noget specifikt om støjgener fra netop Røde Banke 100. I den forbindelse kan nævnes at der indenfor miljøklasse 5-6 som vejledende hovedregel ikke må placeres boliger indenfor hhv. 150 og 300 meter. Desuden vil afstandskravene fra de nærmest beliggende virksomheder heller ikke kunne overholdes. Den nærmeste virksomhed er Camola ApS, der står foran en udvidelse, ligesom Fredericia Kommune selv har tilkendegivet, at man vil undersøge om Dansk Svejse og Rørmontage ApS burde have en miljøgodkendelse. Begge virksomheder er beliggende tættere på det område, der ønskes udlagt til boliger end den del af ejendommen som miljøgodkendelsen på Røde Banke 100 hviler på.

Områdets rekreative værdi

Der er i tidligere kommuneplaner og i alle tidligere afslag blevet beskrevet områdets herligheder og naturmæssige rekreative værdi, som værende det bærende element. Herudover så fastholdes den samme linje i det nuværende kommuneplansforslag – bare under punktet E.L. 2 - hvor der fremgår følgende:

"Området ligger på sydsiden af et markant dalstrøg (Erritsødalen), der strækker sig fra rundkørslen ved Vejle Landevej/Skærbækvej til Strandvejen ved kysten. Området er tæt forbundet med rammeområde E.L.1 (skovrejsningsområde) samt naturarealerne nord for Erritsø Bæk (rammeområde V.L.1) og indgår sammen med disse i en af de fire udlagte landskabsparker. Til området er der knyttet betydelige natur- og landskabsværdier. Dalen kan beskrives som en erosionsdal, der er dannet i slutningen af istiden af strømmende smeltevand. Dalen er grundet landskabskarakteren udlagt som værdifuldt landskab. Området er med sin bynære beliggenhed et af kommunens mest betydningsfulde grønne områder. Dalstrøget rummer en meget varieret natur i form af eng, mose og overdrev. Dertil kommer mange markante gamle hegn og smukke skovbryn. Området gennemstrømmes af Erritsø Bæk, der er knap seks kilometer langt og har tre mindre tilløb. Erritsø Bæks målsætning betyder, at på den øvre og den nedre del af vandløbet skal vandløbet være levested for ål, aborrer, gedder og karper. På den midterste strækning skal Erritsø Bæk være egnet som gydested for ørreder og andre laksefisk. Området indtager en central rolle i Naturplan Fredericia 2005, idet det er en del af en markant landskabskile, der adskiller Erritsø og Hannerup i Vestbyen. Områdets bynære beliggenhed medfører, at det har en meget stor rekreativ betydning for kommunen og dens borgere. På områdets stier får gående og cyklende deres daglige naturoplevelse på vej til og fra skole og arbejde. Områdets naturområder, såsom enge, mose, rørsumpe og overdrev er sårbare overfor tilstandsændringer. Området er sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggerier, tekniske anlæg mv. Endvidere er det sårbart overfor tilgroning og uhensigtsmæssig beplantning samt overfor terrænændringer.

Området ønskes fastholdt anvendt som naturområde med høj rekreativ værdi. Et område på hjørnet af Mølleskovvej og Røde Banke ønskes dog på sigt inddraget som byudvikling, dog under forudsætning af en omdannelse af erhvervsområdet syd for Røde Banke. Naturområdet Erritsø Bæk er trængt bl.a. pga. tilgroning og spildevand og samtidig har området stor rekreativ værdi. Kommunen vil derfor gerne sikre og forbedre områdets naturværdi i tæt samarbejde med lodsejerne og borgerne og samtidig forbedre de rekreative muligheder. Projektet vil bl.a. bestå i forbedring af vandkvaliteten og de fysiske forhold i bækken, rydning af træer og buske i dele af dalstrøget med henblik på øget afgræsning, sikring af de typiske landskabstræk og etablering af nye stier/opholdsarealer i området.

Der kan ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse. Området skal friholdes for yderligere bebyggelse, bortset fra bygninger, der er erhvervsomtrent nødvendige for jordbrugserhvervene. Der kan dog gives tilladelse til ombygning af og tilbygning til eksisterende boliger mv., under forudsætning af at byggeriet tilpasses omgivelserne bedst muligt.

Enge, moser, overdrev og rørsumpe langs Erritsø Bæk er af høj naturmæssig værdi og skal bevares og i nødvendigt omfang plejes. Sten- og jorddiger, levende hegn og markante træer, der bidrager til landskabets karakter, skal bevares. Flere diger i området kan være beskyttet efter museumsloven. De berørte digers beskyttelsesstatus skal konkret vurderes, hvis der opstår ønske om at ændre på deres tilstand. Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har høj bevaringsværdi (Mølleskovvej 51 er bevaringsværdig i klasse 4 red.) er markeret på kortet, og deres adresser samt de bevaringsværdige bygningers bygningsnumre er anført på bilag 1. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse. Risikoforhold Som det fremgår af rammekortet er en del af området omfattet af en 500 m zone omkring risikovirkningerne Yara Praxair og Olielager FDO Tingskovvej. En mindre del af området er endvidere omfattet af en foreløbig sikkerhedszone omkring risikovirkningen Yara Praxair.

Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur."

Det er også en kilde til ganske stor forundring, at man i selv samme kommuneplansforslag kan have to modsatrettede ønsker for områder, der grænser lige op til hinanden og som ligger i samme dal. På E.L.1, hvor der ønskes skovrejsning, og på ovenstående E.L.2 taler man om at øge den rekreative værdi til glæde for beboerne, mens E.B.17 og E.B.21 ønskes udlagt til boligformål. Kommuneplansforslaget modsiger således sig selv i et vist omfang, og beboerne i området mener ikke, at boliger på E.B.17 og E.B.21 kan tilpasses, så det passer ind i området uden at skade den rekreative værdi. Disse modsatrettede ønsker for samme dal ses heller ikke at have indgået i forvaltningens indstilling til Byrådets politikere.

Kystnærhedszone

Området er de facto beliggende i Kystnærhedszone. Dette betyder jf. Planlovens § 5 D er gældende:

*"For planlægningen i kystnærhedszonen gælder,
1) at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering"*

Indsigerne har den 5.4.2017 holdt et meget informativt møde med flere embedsmænd fra Fredericia Kommune. Mødet blev efter forudgående aftale med forvaltningen optaget. På mødet spørger borgerne ind til den "*særlige planmæssige begrundelse*", da det afslutningsvis i kommunes egen indstilling netop fremgår:

"Planlægning og Plan & Byg vurderer at der ikke foreligger nogen planmæssig begrundelse for at ændre områdets anvendelse til boligformål".

Hertil blev der ordret fra forvaltningen oplyst: '*Det må I spørge byrådet om*'.

Herefter afholdte indsigerne en række møder med samtlige medlemmer af By –og Planudvalget. Ingen kunne umiddelbart angive hvad den særlige planmæssige begrundelse var – eller i hvert fald ikke et svar, som vi mener er juridisk holdbart.

På det sidste møde med udvalgets formand, Steen Wrist Ørts, beklagede den deltagende embedsmand formuleringen fra den 5.4.2017 og sagde, at indsigerne måtte have misforstået formuleringen, da det ikke er politikernes opgave at kende den planmæssige begrundelse. Vi mener dog ikke, at formuleringen på båndoptagelsen kan misforstås, men det ændrer ikke ved, at vi – hverken fra forvaltningen eller fra politikerne – har kunne få oplyst en *særlig* planmæssig begrundelse. Da den pågældende embedsmand fortsat ikke har fremsendt et fyldestgørende mødereferat eller på anden måde overholdt sin notatpligt kan ovenstående udsagn ikke dokumenteres yderligere. Dog kan afspilningen fra mødet den 5.4.2017 fremsendes.

Den samme embedsmand kunne på mødet med Steen Wrist Ørts oplyse, at Erhvervsstyrelsen havde accepteret planforslaget. Det er dog uklart på hvilken baggrund, erhvervsstyrelsen har kunne acceptere det, da det for os fortsat er uoplyst, hvad den særlige planmæssige begrundelse er. Det er ikke tilfredsstillende, at kommunen øjensynligt kan give en særlig planmæssig begrundelse til Erhvervsstyrelsen, men ikke vil oplyse kommunens borgere om dette. Det er ikke særligt gennemsigtigt. Der spørges blandt andet ind til den særlige planmæssige begrundelse i forbindelse i de 12 spørgsmål for ca. 3 måneder siden. Disse er fortsat ikke besvaret.

Erhvervsområdet kontra støj

Som det allerede nu fremgår af såvel den nuværende kommuneplan samt notat af 4.8.2016 fra Fredericia Kommune, så er området støjbælast grundet trafikstøj og erhvervsområdet - uanset miljøgodkendelsen på Røde Banke 100. Det ses ikke at fremgå nogen steder, at støjen skyldes Røde Banke 100. Det fremgår af samme notat af 4.8.2016 fra Fredericia Kommune, at virksomheden på Røde Banke 100 er ophørt, og at den tidligere har været anvendt til affaldssortering og oplag. Virksomheden på Røde Banke 100 havde på daværende tidspunkt været under konkursbehandling i 1 1/2 år. Endvidere fremgår at man på ejendommen Røde Banke 101-103 arbejder med en miljøgodkendelse for denne virksomhed (givet december 2016). Af notat fremgår bl.a. følgende:

"I virksomhedens miljøgodkendelse bliver der stillet krav om at virksomheden skal overholde støjgrænserne 55/45/40 db(A) for boliger beliggende indenfor erhvervsramme E.E.4A. Såfremt der foretages planmæssige ændringer (kommuneplantillæg og ny lokalplan), der muliggør etablering af et mindre boligområde i det eksisterende og/eller umiddelbart op til det eksisterende erhvervsområde vil støjgrænserne ved det nye boligområde fastsættes til 45/40/35 dB(A), dette kan medføre der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger. Støjdæmpning vil skulle gennemføres ved boligerne, da virksomheden med en ny godkendelse er retsbeskyttet i 8 år"

Af konklusionen i notat fremgår endvidere følgende:

"Hvis en del af området omdannes til boliger, vil det medføre at de eksisterende virksomheder i området, skal overholde de vejledende støjgrænser for boliger, som er 45/40/35 dB(A). En sådan ændring af støjgrænserne i området vil føre til væsentligt skærpede støjkra vt til virksomhederne der ligger i nærheden. Det kan derudover medføre, at det kan blive vanskeligt at udnytte erhvervsområdet både for de eksisterende virksomheder og for evt. nye."

På baggrund heraf mener vi, at udlægning af boligområder tættere på erhvervsområdet kan – med kommunens egne ord – gøre, at det bliver vanskeligt for eksisterende og evt. nye virksomheder at udnytte erhvervsområdet til fulde. Dette fremgår også af forvaltningens indstilling i forbindelse med sagens behandling. I den forbindelse henvises til at det af den nuværende kommuneplan fremgår, at der skal udarbejdes en samlet plan for området. Det man gør nu, er det stik modsatte.

Beskyttelseslinjer

I området er der, som allerede nævnt, en række naturmæssige bindinger. En del af området E.B.21 er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. I dette område har Fredericia Kommune tilkendegivet, at der ikke vil kunne ske bebyggelse. Desuden fremgår det af www.arealinformation.dk, at Erritsø Bæk er et beskyttet vandløb. Dette ses heller ikke omtalt i indstillingen.

Indsigerne redegjorde på mødet den 4.5.2017 for, at man mente, at der var en større del af området (syd for Mølleskovvej), der var omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 end angivet på kortene. Endvidere er det indsigerens opfattelse, at Erritsø bæk afkaster åbeskyttelseslinje. Den nordlige del af Erritsø Bæk er allerede af det tidligere Vejle Amt registeret med å-beskyttelse.

Planchef Peter Krongaard-Kruse tilkendegav på mødet den 4.5.2016, at han mente, at området skulle screenes for om det var omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og åbeskyttelseslinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 16. Ved mail af 18.5.2017 oplyste Tabita Nyby, at man ikke ønskede at foretage denne screening igen. Dette er således i lodret modstrid med oplysningerne på mødet den 4.5.2017. Man

har ikke begrundet det ændrede synspunkt yderligere. Man har heller ikke ønsket at forholde sig til at § 3-området syd for Mølleskovvej er drænet, hvorfor der formentlig sker kunstig indskrænkning af §3-området. Dræningen fremgår også af Fredericia Kommunes egne registreringer på ejendommen Mølleskovvej 51. Det er således ikke givet at de foretagne registreringer er korrekt. Det er de formentlig ikke.

Det er vigtigt at pointere at ovenstående ikke er en kritik af Peter Krongaard-Kruse, der har vist sig imødekommende gennem hele processen. Tilsvarende Inger Pabst og Marianne Bay Andersen.

I forbindelse med sagens oplysning har indsigerne gjort Fredericia Kommune opmærksom på, at såvel områderne E.B.17 og E.B.21 er belagt med Skovbyggelinjer jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. I processen forud for denne indsigelse har Fredericia Kommune erkendt at have overset Skovbyggelinjerne. Fredericia Kommune har undskyldt sig med, at man første købte den skov, der afkaster skovbyggelinje i maj 2016. Det er faktisk forkert. Købsaftalen er underskrevet den 10.2.2016, hvilket betyder, at i mere end et år har ejendommen således været belagt med skovbyggelinje. Siden september 2016 har der været tinglyst fredskov (dvs. omfattet af Skovloven) på en del af ejendommen, hvorfor det dårligt kan være en overraskelse, at der er en skovbyggelinje. Det er Fredericia Kommune, der har pligt til at indberette til de relevante myndigheder at der opstår skovbyggelinje. Ovenstående betyder endvidere at skovbyggelinjen opstod inden den første politisk behandling (og forudgående offentlige høring). Sagen er på dette punkt heller ikke korrekt oplyst.

Udover den manglende skovbyggelinje er den eksisterende skovbyggelinje for Hannerup Skov faktisk forkert registeret. Dette betyder, at området syd for Mølleskovvej er belagt med to skovbyggelinjer. Tabita Nyby oplyste, at man ikke anså dette som et problem, da man bare kunne dispensere fra skovbyggelinje. For det første er det vel politikerne, der skal afgøre om det er det problem, og ikke embedsværket. For det andet er der tale om en reduktionssag og ikke en dispensationssag.

Efter at have gjort Fredericia Kommune opmærksom på, at der jf. bl.a. sagen NMK-502-00023 ikke er tale om en dispensation men en reduktion af skovbyggelinjen (erkendt af Fredericia Kommune), så er holdningen, at man forsat ikke anser dette for et problem, da man øjensynligt aldrig har modtaget et afslag. Det er vel ikke så mærkeligt, da man øjensynligt ikke var klar over reglerens eksistens. Hvis man ikke spørger, kan man ikke få et nej.

Desuden er det jo ikke et holdbart juridisk argument, at man ikke tidligere har fået afslag. Udsagnet er udtryk for "skøn under regel", hvilket betyder, at forvaltningen ikke må begrænse sit skøn. Det er det, der sker, når man pr. definition, som eneste argument siger, at man ikke tidligere har fået afslag. Heller ikke på dette punkt er sagen tilstrækkeligt oplyst, da politikerne ikke har haft viden om, at der var en skovbyggelinje på både E.B.21 og E.B.17. Formentlig to skovbyggelinjer på området Mølleskovvej/Røde Banke.

Faktum er således, at stort set hele området E.B. 17 og E.B.21 er belagt med minimum en skovbyggelinje. Området E.B.21 er formentlig delvis belagt med to skovbyggelinjer. Faktum er også, at Fredericia Kommune ikke aner, hvor skovbyggelinjerne konkret løber på de områder, der ønskes udlagt til boligformål. I den forbindelse kan der henvises til bl.a. afgørelsen NMK-502-00023, hvoraf det fremgår, at såfremt en privat skov ligger i forlængelse af en offentlig skov, så afkaster denne skovbyggelinje. Skoven på E.B.21 syd for Mølleskovvej ligger i forlængelse af skoven, der afkaster skovbyggelinje. Dette betyder, at der i så fald ville skulle bygges nærmest i skovbrynet, hvilket Miljøstyrelsen i forbindelse med en reduktion næppe vil give tilladelse til, da der ved vurderingen af, om der skal gives tilladelse til reduktion, tillægges landskabelige forhold betydning. Som det også fremgår af indstillingen og den nuværende kommuneplan er der betragtelige landskabelige værdier knyttet til disse områder. Fredericia Kommune ses ej heller at have foretaget denne overvejelse.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanen blev der udarbejdet et miljøvurdering. I scooping i miljøvurderingen af områderne E.B.17 og E.B.21. fremgår intet om skovbyggelinjerne. I

Miljøvurderingslovens bilag 1 fremgår, at følgende skal indgå i miljøvurderingen:

"I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer så fremgår det at der skal udarbejdet en miljøvurdering i form af en miljørapport, gennemført i henhold til de tidligere regler. Af lovens § 7 stk. 2 fremgår at miljøvurderingen som minimum skal indeholde de regler der er omtalt i lovens bilag 1."

I lovens bilag 1 fremgår bl.a. at følgende skal indgå:

- De relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen ikke gennemføres.*
- Miljøforholdene i områder, der kan blive væsentligt berørt.*
- Den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer*

Det fremgår i punkt 3.3. i miljørapporten at under punktet "Landskab", så skal beskyttelseslinjerne angives, hvilket selvsagt ikke er sket, da Fredericia Kommune ikke var klar over deres eksistens.

Hvis man sammenholder scooping-skemaet i punkt 3.3. med de konstaterede forhold i området for Røde Banke, så fremgår også en række fejlagtige forhold.

Under punktet "Klima" er angivet "Lavbundsarealer". Ifølge Miljørapportens punkt 3.3. skulle dette være angivet under punktet "Natur". Under punktet "Natur" burde det endvidere have fremgået, at der er bilag IV-arter i området. Dette ses ikke at være omtalt. Under punktet "Kulturarv" burde det have været omtalt, at der er registeret beskyttede diger lige omkring det område der påtænkes udlagt til boliger. Desuden burde det være angivet, at der er en bevaringsværdig bygning på ejendommen. Disse forhold er også udeladt. Punktet "Befolkning og Samfund" er slet ikke udfyldt – på trods af, at det er rekreative områder jf. den nuværende kommuneplan. Tillige burde det retmæssigt have været omtalt, at der ligger et erhvervsområde lige op af det område, der påtænkes udlagt til boliger. Endvidere er der ikke taget stilling til, at der i området er væsentlig opvoksning af træer, hvorfor lys- og skyggegener burde have været omtalt. Under punktet "befolkning og Samfund" burde endvidere have været omtalt at området er støjbelastet. Endvidere burde det formentlig være angivet at en udvidelse af Mølleskovvej vil være påkrævet. Dette vil formentlig udløse en VVM-pligt. Desuden ses det ikke at være berørt hvordan en sådan udvidelse vil kunne finde sted da, der er § 3 natur på begge sider, hvor der er et forbud mod tilstandsændringer jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 jf. § 69 stk. 2

Ovenstående kan vel næppe siges at være tilfredsstillende henset til at følgende fremgår af 'Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer' side 6 fra Miljøministeriet (Skov –og Naturstyrelsen, 2006):

"Loven har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentligt indvirkning på miljøet.

Loven har et meget bredt miljøbegreb. Det omfatter alt lige fra den biologiske mangefold over befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, over jordbund, vand, luft og klimatiske forhold, materielle goder, landskab, kulturarv, kirker og kirkeomgivelser, til arkitektonisk og arkæologisk arv.

Miljøbegrebet er et af de bredeste inden for miljø- og planlovgivningen. Lovens bestemmelser sikrer, at dette brede miljøbegreb skal tages i betragtning, hvis planlægningen eller programudarbejdelsen omfattes af lov om miljøvurdering af planer og programmer. Dette gælder uanset, om den lov, hvorefter planlægningen finder sted, i øvrigt indeholder et mere begrænset miljøbegreb."

Tillige fremgår det på side 36 i 'Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer' bl.a. følgende:

"Scooping skal lægge rammerne for miljøvurderingen. Den ansvarlige myndighed skal finde frem til de væsentligste forhold, som skal behandles i miljøvurderingen, samt fastlægge, hvilket detaljeringsniveau som egner sig bedst til den specifikke vurdering. Myndigheden skal også tage stilling til, om vurdering af alternativer er relevant.

Afgrænsning af, hvilke miljøforhold der påvirkes, og om der skal udarbejdes alternativer, er ligeledes en vigtig forudsætning for at kunne organisere arbejdet. På dette trin skal myndigheden altså bestemme:

- *Omfang og detaljeringsniveau af miljøvurderingen.*
- *Om der skal behandles alternativer - og i givet fald hvilke.*

Resultatet af scooping er en slags disposition for miljørapporten og giver dermed et overblik over det videre arbejde med miljøvurderingen."

Oplysningerne om skovbyggelinjer burde have indgået i miljøvurderingen. Da beskyttelseslinjerne er en statslig interesse, så har vi spurgt Fredericia Kommune om de statslige myndigheder ikke skulle have været orienteret om dette forhold. Fredericia Kommune har ikke vendt tilbage med en besvarelse af dette forhold. Fredericia Kommune har endvidere tilkendegivet, at man vil undersøge forholdene omkring skovbyggelinjerne og miljørapporten jf. mail af 18.5.2017. Fredericia Kommune er ikke vendt tilbage med en besvarelse på tidspunktet for afgivelse af nærværende indsigelse.

Miljørapporten skal indeholde de oplysninger som med rimelighed kan kræves jf. miljøvurderingslovens § 7 stk. 2. Skovbyggelinjen opstod allerede i februar 2016, hvorved denne burde have indgået.

Det er faktisk forkert, når Fredericia Kommune anfører at skoven er købt i maj 2016. Købsaftalen er underskrevet 10.2.2016, hvilket fremgår af tingbogen. Sagen er således heller ikke på dette punkt korrekt oplyst.

Røde Banke 100

Ejendommen er pt. ikke ejet af Stoustrup Holding ApS men ShinyCar.dk. Der er således ikke umiddelbart juridisk identifikation mellem ansøger og ejer. ShinyCar har til formål at drive virksomhed vedr. bilpleje, autolakering, rustbeskyttelse, handel og dermed beslægtet virksomhed. Virksomheden er ikke beliggende på ejendommen Røde Banke 100, men derimod Mosegårdsvej 35 i Fredericia. Det er derfor umiddelbart svært at se, at denne skulle kunne anvende miljøgodkendelsen, såfremt den måtte være gældende. Faktum er dog således, at det ikke er ansøger, der ejer Røde Banke 100 som anført i ansøgningen. Rettigheder og forpligtelser ligger således ikke i samme selskab, hvilket selvsagt giver muligheder for omgåelse. Disse

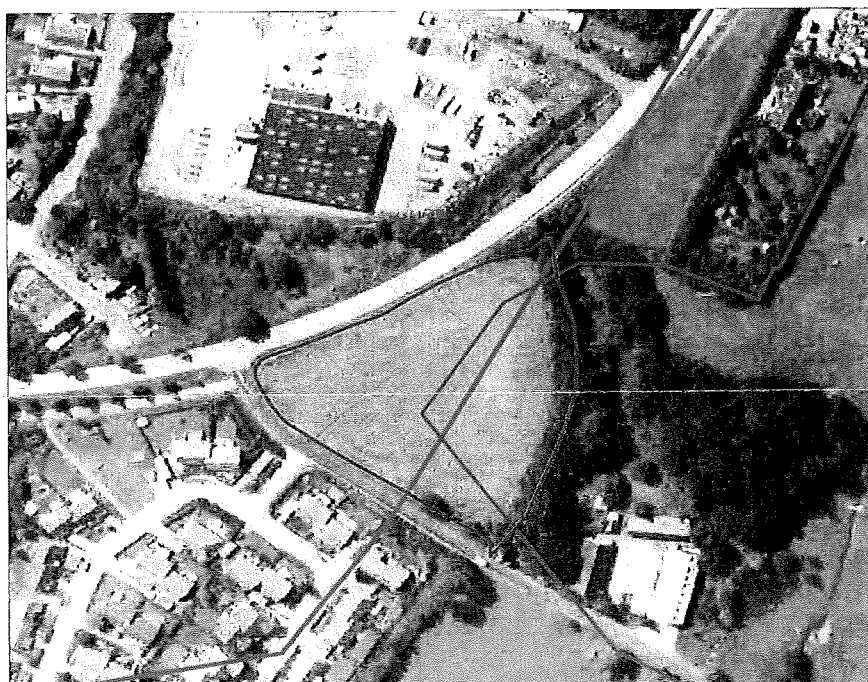
forhold ses ikke at have været behandlet i forbindelse med indstillingen til politisk behandling. Bygherre har oplyst at denne har købt virksomheden beliggende på Røde Banke 100. Det er ikke specificeret, hvilken virksomhed bygherre har købt. Kurator i konkursboet AFV FREDERICIA FEBRUAR 2015 ApS har oplyst at denne ikke har solgt en virksomhed til bygherre. Shinycar ApS har købt ejendommen på tvangsauktion. Der var ingen virksomhed tilknyttet. Der er alene tale om køb af en beboelsejendom.

En personlig beretning som perspektiv på området

I 1988 købte Britt og Asger Veje huset beliggende Vandmøllegårdsvej 5, Erritsø, på grund af beliggenheden lige ud til de grønne områder. Af ejendomsmægleren blev det oplyst, at der på matr. 22cn lige overfor på den anden side af Mølleskovvej ikke ville blive bygget boliger, så længe der var industri i området. Endvidere blev det oplyst, at der vest for huset ikke kunne bygges, da det var grønt område.

I efteråret 2003 hørte de rygter om, at ejeren af matr. 22cn ville bygge boliger på arealet. I starten af januar 2004 kontaktede Asger Veje det daværende Vejle Amt, efter først have kontaktet Fredericia Kommunes tekniske forvaltning, for at få oplyst om der kunne bygges på matr. 22cn. Den pågældende medarbejder var så venlig at sende et farvekort over området med indtegnede linjer. Se nedenfor.

De fik oplyst at til højre for den grønne linje ligger område med særligt værdifuldt landskab, hvor der ikke kunne bygges.



I 2005 tiltog rygterne, og de kontaktede igen Fredericia Kommunes tekniske forvaltning vedr. matr. 22cn. Det kneb med at få et svar, så de kontaktede daværende byrådsmedlem Peder Hvejsel. Efterfølgende fik de en mail fra Søren Hjortsø Kristensen, Teknisk vicedirektør, Fredericia Kommune. Se mail nedenfor.

Britt og Asger Veje

Fra: "Kristensen, Søren Hjortsø" <tesk@fredericiakom.dk>
Til: <veje5@mail.tele.dk>
Sendt: 21. oktober 2005 11:17
Emne: VS: Hus ved Røde Banke og Mølleskovvej

Fra: Kristensen, Søren Hjortsø
Sendt: 21. oktober 2005 11:16
Til: 'smp:veje5@mail.tele.dk'
Cc: Hvejsel, Peder; Knudsen, Michael Terp
Emne: Hus ved Røde Banke og Mølleskovvej

Kære Britt og Asger Veje.

Peder Hvejsel har anmodet mig om at assistere Jeres brev med et svar. Jeg skal beklage forsinkelsen af svaret.

Der vil med al sandsynlighed blive opført et nyt stuehus ved den pågældende ejendom, da Jordbrugskommissionen har afgjort at der er bopælspligt på ejendommen, og ejendommen nu er isoleret alene:

Matr. 22cn Erritsø by, Erritsø er en del af en landbrugsejendom der består af 3 matr.nr.e: 22a (2765kvm) med helårsbeboelse og udbygninger, 22cn (9398kvm) markareal samt 123 (16671kvm) fredskovareal. samlet areal udgør 2,88 ha.

Der blev ansøgt om frastykning af matr. nr. 22a, der er beliggende i byzone. Fredericia Kommune har i brev af 24. marts 2004 meddelt tilladelse til frastykning af matr. nr. 22a under henvisning til at frastykning er i overensstemmelse med kommunens planlægning, idet byplanvedtægt nr. 25 udlægger arealet til boligformål.

Kommunen oplyste samtidigt, at det ikke kunne forventes, at kommunen ville meddele landzonetilladelse til opførelse af ny helårsbeboelse på matr. nr. 22cn (Den matrikel i henvender Jer om).

Jordbrugskommissionen for Vejle Amt har den 23. juni givet tilladelse til frastykningen **på vilkår af, at der inden 2 år skal være opført nyt stuehus på ejendommen**. Hermed har Jordbrugskommissionen fastsat at der skal være en bebyggelse på ejendommen, uanset ejendommens meget begrænsede størrelse. Opførelsen vil ikke kræve landzonetilladelse, da det vil være en landbrugsejendom med bopælspligt.

Det kan således forventes, at der vil blive opført nyt stuehus på matr. nr. 22 cn. Kommunen har ikke modtaget ansøgning om byggetilladelse.

Yderligere oplysninger vil kunne fås ved henvendelse til Michael Terp Knudsen, Teknik og Miljø, Rådhuset.

Venlig
hilsen

Søren
Hjortsø
Kristensen
Teknisk
Vicedirektor
Teknik &

Søren
Hjortsø
Kristensen
Teknisk
Vicedirektor
Teknik &

20.10.06
Tilsendt af
Michael Terp

har været i Teknisk Udvalg.
og du kan gøre aflyt på
udbygger. Det er bolig.
Der kan stadigvæk bygges i bolig
på området, men du er ikke søgt

21-10-2005

I efteråret 2006 oplyste Michael Terp, teknisk forvaltning, at byrådet havde givet afslag på at der på matr. 22cn kunne bygges 10 boliger. Der kunne dog stadigvæk bygges 1 bolig på området, men der var ikke søgt. Der indkom ikke en ansøgning inden for 2 års fristen. Britt og Asger Veje har efterfølgende fået oplyst, at man ville have placeret huset til højre for den tidligere omtalte grønne linje, hvilket ikke kunne lade sig gøre, fordi området var udlagt til værdifuldt landskab.

I april 2007 ansøgte Britt og Asger Veje om etablering af en holdeplads til campingvogn i det sydvestlige hjørne af deres grund og med udkørsel til Mølleskovvej. Der blev givet afslag på med følgende begrundelse:

”Det er kommunens vurdering at anlægget har karakter af bebyggelse, dette gælder både med overbygning eller uden overbygning og derfor ikke må placeres udenfor de i lokalplanen angivne byggelinjer. Det er vores vurdering at placeringen af anlægget vil stride mod intentionerne i lokalplanen om beskyttelse af den omgivne natur.”

Dette skal ses i kontrast til det, som man agter at gøre nu. For 10 år siden kunne der således ikke opnås tilladelse til bebyggelse til en campingholdeplads. Nu kan der under henvisning til en tvivlsomt eksisterende miljøgodkendelse opføres en lang række boliger.

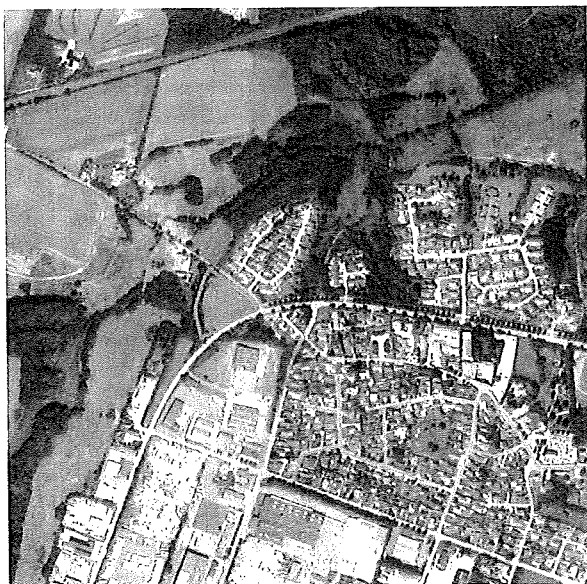
D. 10.12.2015 kunne det i Fredericia Dagblad læses at ”Kommuneplan skal udpege boligområder som trækker”. Byrådet har godkendt en række nye konkrete boligudviklingsprojekter, bl.a. Mølleskovvej 49 (matr. nr. 22 cn) og området nord og syd for Mølleskovvej. Se nedenfor notat vedr. Mølleskovvej 49.

Mølleskovvej 49

Ml. Røde Banke og Mølleskovvej - matr. nr. 22cn, Erritsø By, Erritsø

Henvendelse: Niels Lassen

Ønske: Mulighed for at opføre boliger i området



FAKTA

- Udlagt i Kommuneplan 2013 som naturområde (E.L.2)
- 0,9 ha
- Området ligger i landzone og kystnærhedszone
- Det er udpeget som landskabspark, og en del af området er udlagt som værdifuldt landskab
- Området er støjplaget grundet nærhed til erhvervsområde på Erritsø Banke

Foreløbig planmæssig vurdering

- Vanskeligt at argumentere for at der foreligger planlægningsmæssig begrundelse
- Forhandling med staten nødvendig

Udfordringer i forhold til forhandling med staten

- Ligger i landzone og kystnærhedszone
- Området er udpeget som landskabspark og en del af området som værdifuldt landskab
- Støj

Asger og Britt Veje undrede sig meget over, at der lige pludseligt var planer om at etablere boligområder både syd for Vandmøllegårdsvej og vest for Vandmøllegårdsvej. Asger Veje kontaktede teknisk forvaltning personligt for at få yderligere oplysninger, hvilket han fik. Ved mødet blev det også spurgt, om han havde noget imod, at der blev lavet et notat i sagen om hans henvendelse, hvilket Asger ikke havde noget imod. Der blev også lovet, at såfremt der skete ændringer i sagen, ville Asger blive kontaktet.

Det viste sig lidt senere, at Stoustrup Holding ApS havde fremsendt et projekt, hvor der skulle bygges boliger syd for Mølleskovvej ved Møllegården og nord for Mølleskovvej. Allerede i januar 2016 holdt Asger Veje det første møde daværende formand for By- og planudvalget Jean Brahe Jørgensen, med hvem han havde et par møder. Endvidere havde han møde med formanden for Naturfredningsforeningen, Karsten Enggaard. Sagen endte med, at Jean Brahe Jørgensen kontaktede Asger og oplyste, at de igen kunne sove roligt om natten. Der ville ikke blive bygget boliger på området vest for Vandmøllegårdsvej, da området er udlagt som værdifuldt landskab og noget af arealet var lavbundsareal. Området syd for Mølleskovvej (Mølleskovvej 49) ville der heller ikke blive bygget boliger, da det lå for tæt på erhvervsområdet.

Britt og Asger Veje havde sammen med deres nabo planer om at købe Mølleskovvej 49 for på denne måde at sikre, at der ikke blev bygget boliger. Men det var nu ikke nødvendigt, da det var blevet oplyst, at der ikke kunne bygges boliger.