



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

(Indeholder åbne dagsordenspunkter)

- Mødedato:** Onsdag den 20. december 2017
- Mødested:** Meldahls Rådhus – Byens Tingstue
- Mødetidspunkt:** Kl. 12:00 - 15:00
- Medlemmer:** Formand: Steen Wrist Ørts (A)  
Næstformand: Nicolaj Wyke (V)  
Christian Bro (A)  
Jan Schrøder (O)  
Lars Ejby Pedersen (A)
- Fraværende:** Jan Schrøder





## Indholdsfortegnelse

68	Godkendelse af dagsorden.....	3
69	Status for indsatsen på By- og Planudvalgets område i valgperioden 2014-2017 .....	4
70	Forslag til lokalplan 326, Boligområde Sønderparken .....	7
71	Anmodning om igangsætning af lokalplan for boligområde Fuglsang Vest samt kommuneplantillæg .....	10
72	Aflysning af lokalplan 150A .....	13
73	Byfornyelsesstøtte til Oldenborggade 6/Vendersgade 54 .....	15
74	Trelde Næsvej 17, nedrivning af bevaringsværdige bygninger .....	19
75	Orientering om byggesagsgebyr .....	22
76	Lukket - Orientering.....	24





## **68 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 20-12-2017:**

Godkendt.

Fraværende: Jan Schrøder





## 69 Status for indsatsen på By- og Planudvalgets område i valgperioden 2014-2017

Sagsnr.:17/9055

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### Sagsresumé:

Formålet med denne sag er, at udvalget kan drøfte og evaluere sit arbejde samt aktiviteterne på udvalgets politikområder i valgperioden 2014-17 og evt. videregive gode råd til brug for det kommende udvalg på området.

### Sagsbeskrivelse:

I forbindelse drøftelsen og evalueringen af det arbejde, som udvalget har udført, samt af aktiviteterne på udvalgets politikområder kan udvalget overveje, om det ønsker at overlevere meldinger til det kommende udvalg på området. Det kunne f.eks. være i form af råd om håndteringen af vigtige sager eller om relevante prioriteringer.

Udvalget kan tilsvarende overveje, om det har gode råd til den forestående introduktion af det nye udvalg til dets politikområder.

Endelig kan udvalget have råd til administrationen om samspillet mellem udvalget og administration, herunder om karakteren og kvaliteten af sagsbeskrivelser, vurderinger, indstillinger mv. i udvalgsdagsordenerne.

Som inspiration til drøftelsen har Teknik & Miljø udarbejdet nedenstående oversigt over en række hovedområder og hovedaktiviteter i perioden 2014-17.

Emne	Resultat/status
FredericiaC	De første lokalplaner er tilvejebragt. De første byggeprojekter er igangsat, og et af disse er afsluttet.
Voldprojektet	Fondsstøtte på 35 mio. kr. til forskønnelse af Volden. Arkitektkonkurrence er afsluttet. Arbejdet med en tilretning af det vindende projekt ud fra bemærkningerne i dommerbetænkningen pågår.
Bevaringsfonden	Fondsstøtte på i alt 65 mio. kr. til forskønnelse af bygningsfacader i dele af Fæstningsbyen. Der er givet støtte til et stort antal renoveringer af facader mv.
Byfornyelse	Der er udarbejdet byfornyelsesstrategi og givet støtte til mange konkrete byggerier.
Områdefornyelse	Projekt for områdefornyelse i "Øgadekvarteret" er udarbejdet og igangsat. Støttet af Transport- Bygnings- og Boligministeriet.
Veteranprojekt	Projekt udarbejdet og igangsat. Finansieret af Transport- Bygnings- og Boligministeriet.
Gang i byen	Projektet udarbejdet og gennemført. Der arbejdes videre ud fra intentionerne i projektet.





Danmark C	<p>Stikord: Omfattende salg af erhvervsjord og mange nye virksomhedsetableringer Etablering af et tæt samarbejde med virksomhederne i DanmarkC bl.a. gennem etablering af TTC Forberedelse af infrastrukturforbedringer, bl.a. motorvejsramper Skiltning Midlertidig P-plads for lastbiler og P-forbud i området</p>
Kommuneplan-revision	<p>Udarbejdelse af: Planstrategi Forslag til Kommuneplan 2017-29 Kommuneplan 2017-29</p>
Planstrategitillæg og ansøgning om udviklingsområder	<p>Tillæg til planstrategien er udarbejdet og endeligt vedtaget. Ansøgning er indsendt til Erhvervsstyrelsen om indarbejdelse i det kommende landsplandirektiv om udviklingsområder af to områder i kystnærhedszonen.</p>
Lokalplanlægning	<p>Der er udarbejdet 25 lokalplaner inkl. tillæg og aflysninger.</p>
Byggesagsområdet	<p>Stikord: Øgede ressourcer til området Betydeligt lavere sagsbehandlingstider Faste gebyrer for visse sagstyper Øget gebyrfri dialog Indførelse af Byg og Miljø (BOM) på landsplan Nye landsdækkende servicemål Stærkt stigende sagsantal (byggesager og sager om dispensationer fra lokalplaner mv.) Stigende antal lovliggørelsessager Kondemneringssager</p>
Cykelstikatalog	<p>Cykelstikatalog er udarbejdet med det formål at sikre en hensigtsmæssig politisk prioritering af udbygningen med nye cykelstier.</p>
Cykelsti Bøgeskov/Egeskov	<p>Projektet er (næsten) afsluttet.</p>
Cykelsti Indre Ringvej	<p>Projektet er afsluttet.</p>
Cykelsti Adelvej	<p>Projektet er afsluttet.</p>
Super Cykelsti	<p>Projektet er igangsat og afsluttes i 2018.</p>
Modulvogntogs-ombygning	<p>Ombygningen af krydset Skærbækvej/Kongens kvarter og krydset Snarelosevej/Snoghøj Landvej er udført</p>
Kommunale digitale pyloner	<p>3 pyloner er opsat ved de store indfaldsveje: Snoghøj Landevej, Vejlevej og Egeskovvej.</p>
Nordic City Network	<p>Fredericia Kommune deltager i bynetværk bestående af 18 nordiske byer og får herigennem sparring og</p>





	viden om, hvordan der kan arbejdes med byudvikling på borgeres/interessenters præmisser.
EASA	600 arkitektstuderende besøgte Fredericia og gav nye ideer til byen.
Byplanmøde 2017	Tiltrækning af Byplanmøde 2017 til Fredericia og efterfølgende samspil med Dansk Byplanlaboratorium om forberedelse og afvikling af dette. Byplanmødet havde næsten 700 deltagere.
Business Fredericia	Samspil med Business Fredericia om erhvervsudvikling, erhvervsservice og iværksætter.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

**Vurdering:**

Ingen.

**Indstillinger:**

Teknik & Miljø indstiller, at udvalget drøfter og evaluerer sit arbejde og aktiviteterne på udvalgets område i valgperioden 2014-17.

**Bilag:**

**Beslutning i By- og Planudvalget den 20-12-2017:**

Drøftet.

Fraværende: Jan Schrøder





## 70 Forslag til lokalplan 326, Boligområde Sønderparken

Sagsnr.:14/1205

Sagen afgøres i: Byrådet

### Sagsresumé:

Der er udarbejdet et udkast til forslag til Lokalplan 326, Boligområde Sønderparken, på baggrund af et ønske fra boligforeningerne. Baggrunden for dette ønske er, at den gældende byplanvedtægt opleves som utidssvarende og begrænsende for de ønsker og tiltag, der er for den fremtidige anvendelse i Sønderparken.

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og giver derudover også mulighed for tæt-lav boliger i en del af lokalplanområdet. Der har også været helt konkrete ønsker fra boligforeningerne om at få en servicebygning til viceværtfunktioner og lign. samt at få mulighed for at etablere carporte indenfor udlagte parkeringsarealer, idet højst 50 % af parkeringsbåserne bebygges. Desuden gives der mulighed for at etablere mindre butikker til områdets daglige forsyning.

### Sagsbeskrivelse:

I 2009 udarbejdede boligforeningerne, Boligkontoret Fredericia og Bolig.nu en helhedsplan for Sønderparken. Dette blev gjort for at højne kvaliteten af boligområdet og for at bremse fraflytning samt forebygge, at området skulle udvikle sig i en negativ boligsocial retning.

Der er udarbejdet et udkast til forslag til Lokalplan 326, der har til formål at skabe det planmæssige grundlag, skal sikre, at helhedsplanen fastholdes og understøttes, og at der i Sønderparken fortsat vil være gode boligforhold med fælles fri- og opholdsarealer, som indeholder stor variation af aktiviteter og rekreative muligheder.

Samtidig er der sikret mulighed for kontakt til den omkringliggende bydel via et sammenhængende stisystem. Dette stisystem inviterer andre end dem, der bor i Sønderparken, til at bevæge sig igennem samt opholde sig i de rekreative områder i lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer også, at en del af Sønderparkens areal på sigt kan udvikles for at imødekomme en stadig stigende efterspørgsel på tæt/lave lejeboliger i Fredericia.

### *Lokalplanområdet og dets omgivelser*

Lokalplanområdet er ca. 200.000 m<sup>2</sup> og ligger i Fredericia Vest. Vest for lokalplanområdet ligger der et boligområde bestående af parcelhusbebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt en børnehave. Mod sydsydvest grænser delområdet op mod jernbanen, Hannerup Skov og Fuglsang Skov. Mod øst ligger der et blandet bolig- og erhvervsområde langs Prangervej samt en række parcelhuse langs Hannerupvænget. Nord og nordvest for lokalplanområdet ligger flere institutioner, blandt andet Center for Høretab, hvor også STU har til huse, samt Bofællesskabet Jupiter. Mod nordvest ligger Fuglsangscetret, som er Dansk





Blindesamfunds kursus- og feriecenter. Mod nordøst ligger Hannerup Parken samt Hannerup Kirke og kirkegård.

### *Aflysning af gældende lokalplan*

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt 24, der blev vedtaget i 1971 af Fredericia Byråd. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 326 aflyses Byplanvedtægt 24 for den del, der er omfattet lokalplanen.

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og tæt – lav boliger
- At sikre et sammenhængende stisystem
- At give mulighed for etablering af fælles service faciliteter/bebyggelse
- At give mulighed for etablering af mindre butikker til områdets daglige forsyning

Herudover fastlægger lokalplanen bestemmelser om:

#### Etageboliger

- Bebyggelsesprocent: 60.
- Etageantal: 3 etager.
- Parkering: 1 parkeringsplads pr. etagebolig.

#### Tæt-lav boliger

- Bebyggelsesprocent: 40.
- Etageantal: 2 etager, uden udnyttet tagetage.
- Parkering: 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig.

Planen skal, ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse, sikre anlæggelsen af et fælles fri- og opholdsareal. Ifølge kommuneplanen er det et krav, at opholdsarealer skal svare til 100 % af etagearealet. Kravet kan efter nærmere vurdering nedsættes, da der i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet er flere store rekreative områder.

### *Miljøvurdering*

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at lokalplanens gennemførelse ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at en miljøvurdering derfor ikke er nødvendig.

Planforslaget er vedlagt som bilag 1.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

### **Vurdering:**

Teknik & Miljø vurderer, at der med lokalplanen skabes et plangrundlag, som fremadrettet og mere tidssvarende end det hidtidige plangrundlag







sikrer den fremtidige anvendelse af området som et boligområde med gode fælles fri- og opholdsarealer med stor variation af aktiviteter og rekreative muligheder.

Den ønskede anvendelse er forsat i overensstemmelse med kommuneplanen, og der skal ikke udarbejdes tillæg til denne.

Det er som nævnt Teknik & Miljø's vurdering, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanforslaget.

### **Indstillinger:**

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

1. at Forslag til Lokalplan 326, Boligområde Sønderparken, vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger
2. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre, redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanforslaget

### **Bilag:**

Åben - Lokalplan 326, Boligområde Sønderparken\_oktober\_ 2017.pdf

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 20-12-2017:**

Anbefales.

Fraværende: Jan Schrøder





## **71 Anmodning om igangsætning af lokalplan for boligområde Fuglsang Vest samt kommuneplantillæg**

Sagsnr.:16/8305

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### **Sagsresumé:**

Det anbefales, at der igangsættes lokalplan- og kommuneplantillægsarbejde med henblik på at udlægge arealer til en ny kommunal boligudstyknings mellem Skærbækvej og Stovstrup Skov. Området kommer til at indeholde arealer til offentlige formål og erhverv inden for klasse 1-3, tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt et rekreativt område til håndtering af tag- og overfladevand og erstatningsnatur.

Fredericia Kommune ejer i dag ca. en fjerdedel af arealet.

### **Sagsbeskrivelse:**

Der er opsat et mål i bosætningsstrategien fra 2015 om at øge befolkningstilvæksten i Fredericia Kommune. For at understøtte dette mål er der behov for at udlægge nye attraktive byggegrunde, gerne i tilknytning til Fredericia by, med kort afstand til attraktive grønne områder og med nem adgang til det overordnede vejnet og motorvejen. Et område bag plantecenteret Tantes Have, mellem Skærbækvej og Stovstrup Skov, opfylder disse kvaliteter. Derfor ønskes en politisk stillingtagen til, om der skal igangsættes udarbejdelse et plangrundlag, der udlægger området til boligområde.

#### *Forholdet til eksisterende plangrundlag*

Den nordligste del af området er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af kommuneplanramme V.C.1 Aflastningscenter Vejlevej, Vestcentret, som kan anvendes til butikker, offentlig og privat service samt virksomheder inden for klasse 1-3.

Området syd herfor er omfattet af kommuneplanramme V.B.5 Boligområde Skovkrogen og Stoustrup Skovvej, som kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boligområde.

Den sydligste del af området er omfattet af kommuneplanramme V.L.1 Landområde ved Hannerup Enge og Erritsø Mose, hvis væsentligste anvendelse er naturområde, herunder ekstensiv landbrugsdrift og rekreative formål.

Hele området anvendes i dag til landbrugsdrift, og der ligger enkelte landejendomme med beboelse.

#### *Lokalplanens indhold*

Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til afgrænsning af lokalplanområdet, som kan danne rammen for det videre arbejde. Lokalplanområdet fremgår af kortbilag – lokalplanafgrænsning.

Lokalplanområdet vil omfatte matr. nr. 4s, 4h, 4c, 2c, 3g, 1g, 1cz, del af 3e, del af 3d samt del af 7000d alle Stovstrup, Fredericia Jorder. Samlet





set et areal på ca. 40 Ha landbrugsjord, som afgrænses af Skærbækvej mod nord, Stovstrup skov mod syd, Tantes have og Birkelygård mod vest og boligområdet ved Skovkrogen mod øst.

Med lokalplanen åbnes mulighed for at udlægge den nordligste del af området ud mod Vejlevej/Skærbækvej til butikker, offentlig og privat service, virksomheder inden for klasse 1-3 eller offentlige formål og den østlige del af området til boligformål. Den vestligste del af lokalplanområdet udlægges med et ca. 100 m bredt bælte til en grøn kile med rekreativ værdi, som dels skal rumme etableringen af erstatningsnatur for et kommende erhvervsområde i Taulov, dels skal fungere som et areal til håndtering og forsinkelse af tag- og overfladevand.

Ønsket om at udlægge området til boligområde er for den sydligste del af området ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, da det er beliggende i kommuneplanramme V.L.1, som foreskriver anvendelse til naturområde, ekstensiv landbrugsdrift og rekreative formål. Det skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, som overfører arealet til kommuneplanramme V.B.5, boligformål.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Inden for lokalplanområdet ejer Fredericia Kommune matr. nr. 4s Stovstrup, Fredericia Jorder, som udgør omtrent en fjerdedel af det samlede lokalplanområde. Hvis området i sin helhed skal udvikles med kommunale byggegrunde, vil den resterende jord skulle købes op.

### **Vurdering:**

Teknik & Miljø vurderer, at der med den nye lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg vil blive skabt et plangrundlag, som kan sikre områdets fremtidige anvendelse som et attraktivt boligområde i tråd med mål og visioner i Byrådets Vision 2020 samt i Fredericia Kommunes bosætningsstrategi.

### **Indstillinger:**

Teknik & Miljø indstiller,

1. at udarbejdelse af en lokalplan for matr. nr. 4s, 4h, 4c, 2c, 3g, 1g, 1cz, del af 3e, del af 3d samt del af 7000d alle Stovstrup, Fredericia Jorder igangsættes
2. at udarbejdelse af et kommuneplantillæg til overførsel af areal fra kommuneplanramme V.L.1 til kommuneplanramme V.B.5 igangsættes
3. at lokalplanens afgrænsning fastlægges som vist på kortbilag - lokalplanafgrænsning

### **Bilag:**

Åben - Lokalplanafgrænsning.pdf





**Beslutning i By- og Planudvalget den 20-12-2017:**  
Godkendt som indstillet.

Fraværende: Jan Schrøder





## 72 Aflysning af lokalplan 150A

Sagsnr.:17/7392

Sagen afgøres i: Byrådet

### Sagsresumé:

Lokalplan 150 A gælder for karréen, der er afgrænset af Gothersgade, Jyllandsgade, Vendersgade og Danmarksgade er ikke længere aktuel og kan hindre eller besværliggøre projekter i området. Teknik & Miljø anbefaler derfor, at lokalplanen aflyses, således at plangrundlaget herefter alene er kommuneplanen. Større projekter, som kræver lokalplan, og som ikke kan rummes inden for lokalplan 150A vil under alle omstændigheder kræve ny lokalplan.

### Sagsbeskrivelse:

Den blev lavet i 1997 på baggrund af et projekt for et overdækket butikscenter på 12.000 m<sup>2</sup>. En udfordring ved det daværende projekt var parkering, og lokalplanen rummer derfor relativt detaljerede bestemmelser for parkering, herunder mulighed for tagparkering. Parkering er også nævnt i planens formål:

§ 1.1: "Lokalplanen har til formål [...] at sikre parkeringsarealer ved opførelse af nybyggeri og ved ændret anvendelse. Herunder at sikre, at p-arealerne kan etableres som tagparkering".

§ 4.2: "Der skal for ny bebyggelse etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. Ved opførelse af et detailhandelscenter kan parkeringspladserne etableres som tagparkering".

I dag giver lokalplanen udfordringer, når der kommer ønsker om ændringer i bebyggelsen i området, herunder f.eks. mindre boligprojekter. Det kan i visse tilfælde være hensigtsmæssigt at afvige fra planens parkeringsbestemmelser, men det er ikke muligt at dispensere pga. formuleringen om parkering i planens formålsparagraf.

Et konkret projekt, som lige nu forhindres af lokalplanen, er et projekt for 9 boliger i Danmarksstræde.

En mulighed kunne være at afløse lokalplanen, idet det oprindelige projekt formentlig ikke længere er aktuelt. I givet fald vil det rent planmæssigt kun vil være kommuneplanens bestemmelser, der gælder i området. Nye projekter vil fortsat skulle byggesagsbehandles, hvor forskellige forhold, herunder vedr. parkering, vurderes.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

### Vurdering:

Lokalplan 150A blev lavet på et tidspunkt, hvor der var politisk ønske om overdækning af Danmarkstræde, men det nuværende arbejde med gang i byen og strategi for bymidten trækker i en anden retning. Teknik & Miljø vurderer på den baggrund, at lokalplan 150A ikke længere er aktuel, og den kan hindre eller besværliggøre projekter i området. Det drejer sig om små projekter, som ikke er lokalplanpligtige.





Større projekter, som kræver lokalplan, og som ikke kan rummes inden for lokalplan 150A vil under alle omstændigheder kræve ny lokalplan. Det anses som usandsynligt, at der kommer et større projekt, som kan rummes af lokalplan 150A, herunder i forhold til parkering.

Teknik & Miljø vurderer derfor, at det vil være hensigtsmæssigt at aflyse lokalplan 150A, så det rent planmæssigt kun er bestemmelserne i kommuneplanens rammer, der gælder for området.

### **Indstillinger:**

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

- at aflysning af Lokalplan 150A for området ved Danmarksstræde vedtages og sendes i offentlig høring i 4 uger

### **Bilag:**

#### **Beslutning i By- og Planudvalget den 20-12-2017:**

Anbefales.

Fraværende: Jan Schrøder





## 73 Byfornyelsesstøtte til Oldenborggade 6/Vendersgade 54

Sagsnr.:15/3855

Sagen afgøres i: Byrådet

### Sagsresumé:

Ejendommen Oldenborggade 6/Vendersgade 54 indeholder 8 klubværelser og 4 lejligheder, der er i dårlig stand. Ejeren ansøgte om byfornyelsesstøtte fra den ordinære pulje i 2016. Dengang blev der meddelt afslag med begrundelse i de utidssvarende forhold i bygningen, idet disse skulle være omfattet af ansøgningen. Derfor søger ejeren nu på ny om byfornyelsesstøtte til hele ejendommen, inklusiv omfattende renovering både ud- og indvendigt.

### Sagsbeskrivelse:

#### *Eksisterende forhold:*

Ejendommen Oldenborggade 6/Vendersgade 54 er en stor hjørneejendom på 2,5 etager. Ejendommen er opført i 1896 som "Hotel Fredericia". I sin tid var det en meget fremtrædende bygning med dens placering tæt på den oprindelige banegård.

I dag har ejendommen ligeledes en fremtræden placering, da den er beliggende ved den største indfaldsvej til Kanalbyen ved Lillebælt.

I dag bruges bygningens stueetage til restaurant og cafe, og i de 2 øverste etager er der boliger.

På 1. sal er der indrettet en lejlighed på 76 m<sup>2</sup>. Denne lejlighed er ikke omfattet af denne beslutning, da den er i fin stand.

I de øvrige dele af 1. sal er der indrettet 8 små klubværelser med fælles adgang til 1 køkken, 1 baderum og 1 toiletrum. Værelserne er mellem 7 og 24 m<sup>2</sup>. De 5 af værelserne er på 9 m<sup>2</sup> og derunder. Værelserne og fællesrummene ligger fordelt på hver siden af en lang og mørk gang med udgang gennem køkkenet i den ene ende og med en trappeopgang næsten i den anden ende.

De fælles opholdsarealer består udelukkende af en mindre spiseplads i køkkenet. Der er ligeledes ingen altaner eller adgang til opholdsarealer i det fri. Alle fælles faciliteterne og værelserne er nedslidte og i meget dårlig stand.

I bygningens tagetage er der indrettet 4 lejligheder. Disse boliger er ligeledes i dårlig tilstand. De har dårlige lysforhold, og tagvinduernes placering gør, at det ikke er muligt at have udsyn ned på gaden.

#### *Fremtidige forhold:*

I skitseforslaget til ny indretning af 1. sal og tagetagen bliver begge etager ryddet på nær den nævnte lejlighed på 76 m<sup>2</sup> på 1. sal.

På 1. sal bliver der indrettet 3 nye 2 værelses lejligheder på 53-70 m<sup>2</sup>. Lejlighederne får gode lysforhold med gennemlyste lejligheder og bliver indrettet med eget køkken og eget badeværelse.





I tagetagen bliver der indrettet 4 lejligheder, alle på omkring 50 m<sup>2</sup>. Lejlighederne får alle eget badeværelse og køkken, og der bliver etableret gode lysforhold med minimum en kvist til hver lejlighed og gennemlyste rum.

Samtidig med etableringen af lejligheder på 1. sal og i tagetagen bliver bygningens klimaskærm renoveret og istandsat. Hele ejendommen får således en gennemgribende renovering.

Hele projektets forventede renoveringsudgifter er på 6.240.000 kr.

#### Tidligere beslutninger:

Den 5. december 2016 besluttede Byrådet, at byfornyelsesstøtten for 2017 skal være på 60 % i støtte til hele projektet (dog max 100 % af vedligeholdelsesudgiften) for udlejningsboliger, såfremt der gennemføres omfattende indvendige arbejder.

#### Økonomiske konsekvenser:

Tekst (beløb i mio kr.)	TB 2018	TB 2019	TB 2020	TB 2021	TB 2022	Anlægs- bevilling	Fri- givelse
Oldenborggade 6 / Vendersgade 54, udgift (XA-5xxxx)	3.838					3.838	3.838
Oldenborggade 6 / vendersgade 54, indtægt (XA-5xxxx)	-1.135					-1.135	-1.135
Byfornyelse, pulje (XA-50044)	- 2.703					0	0
I alt (- = kasseindlæg/ + = kasseudlæg)	0						

#### Vurdering:

Ifølge de kriterier, der er besluttet for byfornyelsesstøtte til private udlejningsboliger, kan Oldenborggade 6/Vendersgade 54 opnå 60 % i støtte til hele projektet.

Teknik & Miljø vurderer ligeledes, at der bør gives denne støtte for at ejerne har mulighed for at realiserer projektet.

#### Renoveringsomkostninger:

Totale ombygningsudgifter  
60 % i støtte

6.240.000 kr.  
3.744.000 kr.







Bidrag til Byggeskadefonden 93.600kr.

Byfornyelsesstøtte inkl. Byggeskadefonden 3.837.600 kr.

Ejendommen vil være omfattet af Byggeskadefondens dækningsområde. Bidrag på 1,5 % af de totale ombygningsudgifter på 6.240.000 kr. udgør 93.600 kr. til Byggeskadefonden.

I starten af 2017 disponerede Teknik & Miljø statslig udgiftsramme på ejendommen på 1.035.000 kr. Denne ramme skulle afsættes på projektet inden udgangen af februar 2017, da det var restramme fra andre kommuner. Udover de 1.035.000 kr. blev der i 2015 givet tilsagn om 200.000 kr. til nye vinduer, dette udløste en ramme fra staten på 100.000 kr.

Udgifter til bygningsfornyelse deles normalvis ligeligt af kommunen og staten med 50 % til hver, men da Fredericia Kommune ikke har mere statslig ramme, er dette ikke en mulighed. Fredericia Kommune har på nuværende tidspunkt således ikke har mere statslig ramme end de 1.035.000 kr. der allerede er afsat på projektet.

Hvis Fredericia Kommune dækker de resterende udgifter, vil fordelingen af støtten til ejendommen se således ud:

Fredericia Kommune inkl. Byggeskadefond	2.703.000 kr.
Staten inkl. Byggeskadefond	1.135.000 kr.

Udgifterne til ejendommen tages fra byfornyelsespuljen, der på nuværende tidspunkt er på 4.300.000 kr.

Denne indstilling anbefales i forhold til Byrådets tidligere beslutning fra december 2016, om at der gives 60% i støtte til ejendomme der gennemfører gennemgribende renoveringer, der omhandler indvendige arbejder.

Dertil anbefales denne indstilling, fordi ejendommen rummer mange dårlige og utidssvarende boliger, hvor langt størstedelen består af mindre værelser. Værelserne har fælles adgang til 1 bad, 1 toilet og 1 køkken. Hverken værelserne, lejlighederne eller de fælles faciliteter lever ikke op til nutidens standarder og de er i meget ringe stand og de er meget nedslidte.

### **Indstillinger:**

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

1. at der træffes byfornyelsesbeslutning for Oldenborggade 6 / Vendersgade 54





2. at budgettet tilrettes med de under "Økonomiske konsekvenser" anførte ændringer

**Bilag:**

Åben - Fremtidige forhold

**Beslutning i By- og Planudvalget den 20-12-2017:**

Anbefales.

Fraværende: Jan Schrøder





## 74 Trelde Næsvej 17, nedrivning af bevaringsværdige bygninger

Sagsnr.:17/6183

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### Sagsresumé:

Der er søgt om tilladelse til nedrivning af to meget bevaringsværdige bygninger på Trelde Næsvej. Udvalget skal tage stilling til, om dette skal forhindres ved at nedlægge/fastholde et forbud og lave en ny bevarende lokalplan. Bygningernes tilstand er så ringe, og udgifterne forbundet med at restaurere dem vil være så store, at bygningerne næppe vil kunne sikres ved at forhindre deres nedrivning. Derfor anbefales det efter omstændighederne, at der gives tilladelse til nedrivning.

### Sagsbeskrivelse:

Ejer har anmeldt nedrivning af to bygninger på ejendommen Strandgården, Trelde Næsvej 17, beliggende på matr.nr. 5a, Trelde FA Jorder, bygning nummer 2 og 3.

Begrundelsen for ønsket om tilladelse til nedrivning er, at bygningerne fremstår i forfalden stand og ikke længere er i brug, og at restaurering vil være meget bekostelig. Fredericia Kommune modtog anmeldelsen den 3. august 2017.

Der er tale om to bygninger med en høj bevaringsværdi på 3 i Kulturstyrelsens SAVE- registreringssystem og i kommuneplanen for Fredericia Kommune. Bygningerne er opført i henholdsvis 1854 og 1860 som lade og stald i et firlænget gårdanlæg. Bygningerne har ikke været i brug i flere år.

Ejerne har for år tilbage undersøgt muligheden for at tække taget på ny. Det kræver en ny tagkonstruktion, som vil fordyre projektet væsentligt.

Bygningerne ligger inden for kommuneplanramme T.BE.3A – Område til blandet bolig og erhverv, og ligger inden for kulturmiljøet Landsbyen Trelde.

Efter bygningsfredningslovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Det fremgår af planlovens § 14 at:

*"Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed."*

Det fremgår af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, at der i en lokalplan kan optages bestemmelse om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at





bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Der er i alt indkommet et hørings svar fra: Museerne i Fredericia.

Museet lægger vægt på Strandgårdens store kulturhistoriske betydning i kulturmiljøet Trelde, som den formodet ældste velbevarede slægtsgård og landsbyens første færgegård. Desuden påpeger de den store originalitet, det særlige egnsbindingsværk og det yderst sjældne bulværk, som er bevaret i en del af facaden.

For at sikre mulighed for at undgå nedrivning er et § 14 forbud varslet til og efterfølgende meddelt til ejerne af ejendommen. Der er foretaget en parthøring af ejer, som gør opmærksom på, at de søger om nedrivning pga. den uoverskuelige økonomiske opgave at istandsætte længerne. Man har udført løbende renovering af stråddækning og bindingsværk, men i 2017 måtte man opgive en ny tagdækning, da tagkonstruktionen var for svag. Den konstruktive udfordring gør projektet væsentligt dyrere end almindelig vedligehold, og da bygningerne ikke længere er i brug har projektet store økonomiske konsekvenser.

Ejer stiller desuden spørgsmålstegn ved, om den kulturhistoriske værdi virkelig vil forringes ved en evt. nedrivning af bygningerne, og påpeger, at den fredede museumsgård Kringsminde er en kopi af Strandgården.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

#### **Vurdering:**

Ud fra en ren arkitektonisk og kulturhistorisk vurdering burde der nedlægges § 14 forbud mod den anmeldte nedrivning. I givet fald vil der inden for en frist på 1 år skulle udarbejdes en lokalplan, der forhindrer det ansøgte.

I den konkrete sag vil et forbud mod nedrivning imidlertid ikke være ensbetydende med, at bygningerne bevares. Dette skyldes, at deres tilstand er så ringe, at renovering vil skulle ske meget snart. Økonomien udgør den altoverskyggende udfordring for ejer, og kommunen har ikke mulighed for f.eks. at yde støtte fra byfornyelsespuljen, da disse midler kun gives til boliger. I dette tilfælde er der tale om erhvervsbygninger, nemlig en stald og en lade. Begge bygninger har været funktionstømte i 30 år og vil fortsat stå tomme efter en evt. renovering. Det skal tilføjes, at ejere af bevaringsværdige bygninger ikke har pligt til at vedligeholde disse.

Efter omstændighederne anbefaler Teknik & Miljø derfor, at der gives tilladelse til den ansøgte nedrivning gennem ophævelse af det nedlagte § 14 forbud.

#### **Indstillinger:**

Teknik & Miljø indstiller,





- at det administrativt nedlagte § 14 forbud ophæves, og at der meddeles nedrivningstilladelse.

**Bilag:**

**Beslutning i By- og Planudvalget den 20-12-2017:**

Godkendt som indstillet.

Fraværende: Jan Schrøder





## 75 Orientering om byggesagsgebyr

Sagsnr.:17/8898

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### Sagsresumé:

Der forventes et nyt bygningsreglement, BR18, gældende fra 1. januar 2018, der vil betyde forskellige ændringer af byggesagsbehandlingen. Det fremgår af den gældende betalingsvedtægt, at byggesagsgebyrerne reguleres hvert forår. Teknik & Miljø skal således under alle omstændigheder i foråret 2018 udarbejde et forslag til eventuelle reguleringer.

### Sagsbeskrivelse:

I betalingsvedtægt for byggesagsbehandling for Fredericia Kommune er det beskrevet, at gebyret reguleres hvert forår. Det betyder, at Teknik og Miljø i foråret 2018 vil skulle udarbejde et udkast til nye takster. Det er ifølge de gældende regler afgørende, at gebyrindtægterne ikke må overstige de samlede omkostninger, som kommunen har haft i forbindelse med at udstede tilladelserne.

Der forventes den 1. januar 2018 at træde et nyt bygningsreglement, BR18 i kraft med en overgangsperiode i perioden 1. januar 2018 - 30. juni 2018. Det nye bygningsreglement forventes at afskaffe dele af den nuværende tekniske byggesagsbehandling, mens det samtidig indfører nye opgaver med kontrol af det færdige byggeri, efter der er givet byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse. Der skal gennemføres stikprøvekontrol i 10 % af sagerne, hvor stikprøvekontrollen vil omfatte en række tekniske emner.

Det nye bygningsreglement vil kunne få betydning for, hvornår i forløbet kommunerne skal bruge ressourcer på byggesagsområdet. Den forventede stikprøvekontrol, som vil gælde 10 % af sagerne, forventes at give et ressourcemæssigt timeforbrug knyttet til de sager, der udføres kontrol på. Det er oplyst fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, at udgifterne til stikprøvekontrol må indregnes i den almindelige timepris, således at de fordeles ligeligt på alle sager.

Vejledningerne på området forventes at være klar inden den 1. januar 2018.

Den gældende betalingsvedtægt indeholder 1 times gratis forhåndsdialog, sagstyper undtaget for gebyr, sagstyper med fast gebyr samt sagstyper, der har gebyr efter tidsforbrug.

Teknik & Miljø påtænker at udarbejde et kommende udkast til ny betalingsvedtægt, således at det kommer til at ligge så tæt som muligt på den eksisterende betalingsvedtægt under hensyntagen til det nye BR18 samt de tilhørende nye vejledninger.

### Økonomiske konsekvenser:

De mulige økonomiske konsekvenser af indførelsen af det nye bygningsreglement, afklares, når det nye reglement med tilhørende





vejledninger foreligger, således at disse er kendt, når forslag til ny betalingsvedtægt præsenteres til politisk beslutning.

**Vurdering:**

Ingen.

**Indstillinger:**

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

**Bilag:**

**Beslutning i By- og Planudvalget den 20-12-2017:**

Taget til efterretning.

Fraværende: Jan Schrøder





**76 Lukket - Orientering**  
Sagsnr.:17/70

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget







## Underskriftsside

Steen Wrist Ørts

Nicolaj Wyke

Lars Ejby Pedersen

Christian Bro

Jan Schrøder

---

---

---

---

---