**NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 349 for lokalcenter ved Adelvej i Taulov**

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med foroffentlighed

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 6. februar 2017 til den 22. februar 2017. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 6 henvendelser fra følgende:

1. Taulov Pizza, Adelvej 17, 7000 Fredericia

2. Signe & Jan Geertsen, Nørre Alle 37, 5500 Middelfart

3. Birgit Hygum, Blåbærvej 13, Taulov

4: Trefor

5. Middelfart Sparekasse

6. Innovator

Skemaet herunder er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)** | **Vurdering** | **Indstilling** |
| Taulov Pizza  Adelvej 17  7000 Fredericia | Der er bemærkninger om, at forretninger i lokalcenter Adelvej 34-46 kører fint og har et godt omdømme i Taulov  Det bedste ville være, hvis lokalcenter Adelvej 7-23 og Adelvej 34-46 kunne udvikles, idet det mest er lastbiler og varevogne, som kører til lokalcenter Adelvej 57-63.  Såfremt Lokalcenter Adelvej 34-46 flyttes til Lokalcenter Adelvej 57-63, skal der være mulighed for at etablere de samme forretninger, som i Lokalcenter Adelvej 57-63 som der er i det nuværende lokalcenter Adelvej 7-23 og Adelvej 34-46 | Teknik & Miljø vurderer umiddelbart, at en placering af et nyt lokalcenter ved Adelvej 57-63 rent planlægningsmæssigt er den bedste placering for yderligere detailhandel i området. Primært fordi det ligger mest centralt i forhold til det nære kundeopland og giver bedst muligheder for handlende på cykel og til fods og dermed umiddelbart understøtter planlægningens mål om bæredygtighed bedst |
| Signe & Jan Geertsen  Nørre Alle 37  5500 Middelfat | Der er bemærkning om, at der i lokalcenter Adelvej 34-46 er ledigt areal, som kan rumme detail/dagligvarebutikker.  Hvorfor flytte lokalcentret, når der er mulighed for etablering af butikker i lokalcenter Adelvej 34-46?  Og er der ”plads til” flere dagligvarebutikker i Taulov?  Hertil bemærkninger om lokalcenter tankegangen, manglende fortov/cykelsti til Lokalcenter Adelvej 57-63, kommunens planlægning og den overordnede udvikling/financielle krise og udvikling i boligmarked/detailhandel. | Fredericia Kommune vurderer, at lokalcenter ved Adelvej 34-46 ikke udnyttes optimalt som lokalcenter og det ligger meget tæt på det vestlige lokalcenter ved 7-23. Herved forventes det ikke, at lokalcenter ved Adelvej 7-23 vil blive udbygget og udnyttet til formålet med et lokalcenter.  Placeringen af området til enkeltstående butikker ved Adelvej 57-63 mod øst vurderes at ligge fordelagtigt i forhold til den lokale forsyning af Taulovs centrale og østlige boligområder, syd for motorvejen.  Det vurderes derfor, at en udvidelse af mulighederne for etablering af mindre butikker og dagligvarehandel på placering Adelvej 57-63 i højere grad vil kunne understøtte Taulovs lokale forsyning.  Eksisterende lovlig anvendelse i lokalcenter ved Adelvej 34-46 kan fortsætte. Fredericia Kommune har ikke tanker om at flytte eksisterende erhverv/butikker. |
| Birgit Hygum  Blåbærvej 13  Taulov | Der bør ikke placeres støjende erhverv i den vestlige ende af området - kun miljøklasse 1 og 2!  Området har ikke brug for mere støj, er i forvejen meget belastet af støj fra motorvejen - ved bestemte vindretninger op til 65 db. | Der planlægges ikke for andet end butikker og ikke støjende erhverv i lokalplanområdet.  Der er i øjeblikket ikke tanker om etablering af støjvold eller anden afskærmning mod motorvejen.  Området vest for lokalcenter ved Adelvej 57-63 og nord for Blåbærvej er udlagt som et grønt område mellem eksisterende bebyggelse o motorvejen. Du kan se mere om den fremtidige anvendelse for området i kommuneplanen |
| Trefor | Trefor bemærker at det skitserede område for lokalcenter ved Adelvej 57-63 ikke er varmeplanlagt. Der bør i tilpas tid tages stilling til varmeforsyning til området. Såfremt valget falder på fjernvarmeforsyning skal der påregnes en periode på ca. 6 mdr. til aftale- og projektgodkendelsesaktiviteter. | Der er optaget dialog med Trefor om projektgodkendelse for området. |
| Middelfart Sparekasse | De muligheder, der i området i dag ønskes ikke indskrænket, men gerne udvidet med mulighed for etablering af butikker i området.  Hertil bemærkninger i forhold til afledning af regnvand og indkørsler til området. | Bemærkningerne er indgået i arbejdet med lokalplanlægningen for området. |
| Innovator  Innovator, som er udvikler for en del af området har haft bemærkningerne i høring | Det nuværende lokalcenter ved Adelvej 34-46 ligger uhensigtsmæssig tæt på lokalcenter Adelvej 7-23 (170 m) og bliver derfor ikke udnyttet optimalt. Lokalcenter 34-46’s reelle funktion som lokalcenter er meget begrænset, da de to centrer i dag betjener samme område. Ved at flytte lokalcenter Adelveej 34-46 til placering Adelvej 57-63C vil man kunne betjene en anden del af byen og dermed skabe bedre forudsætninger for et reelt lokalcenter. Udover en dagligvarebutik vil der også være mulighed for at lave mindre butikker og servicefunktioner som vil være en naturlig udvikling på den øgede kundetilstrømning til området. De eksisterende butikker i lokalcenter Adelvej 34-46 vil kunne fortsætte uændret uanset flytningen af lokalcenterfunktionen og der vil samtidig være mulighed for at etablere de samme forretninger i det nye lokalcenter Adelvej 57-63.  Da området udlægges til lokalcenter giver dette en naturlig begrænsning af de erhverv der kan etableres indenfor området. Nye butikker i området skal selvfølgelig overholde de nuværende regler vedr. støj, hvilket ikke vil være et problem for en dagligvarebutik i dette område. Der vil således ikke være støjproblemer for boligerne i området  Lokalcenter Adelvej 34-46’s uhensigtsmæssige placering gør, at arealer ikke er efterspurgt og derfor aldrig vil blive aktuelt. Dette afspejles også i det nuværende butiks-mix i lokalcenter Adelvej 34-46.  Alene Taulov By har ca. 3.500 indbyggere. Herudover er der omkringliggende landsbyer, som ikke har egen dagligvareforsyning, samt Skærbæk (ca. 2.000 indbyggere), som kun forsynes af en Dagli’Brugsen. Der er derfor et stort kundegrundlag i området og en god potentiel omsætning, som i dag ikke bliver lagt lokalt på grund af det manglende udbud. At der er ”plads til” flere dagligvarebutikker bestyrkes af den konkrete interesse fra en aktør, som har foretaget deres egne analyser af området. | Bemærkningerne er indgået i arbejdet med lokalplanlægning for området. |