



NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 349 for nyt lokalcenter på Adelvej i Taulov

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Forslag til Lokalplan 349 – for nyt lokalcenter på Adelvej i Taulov

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 4. juli til den 29. august 2018. Ved høringens udløb var der indkommet i alt xx henvendelser fra følgende:

1. VejleMuseerne
2. Martin og Signe Kærgaard, Adelvej 68, 7000 Fredericia
3. Signe Lund Geertsen & Jan Geertsen
- 4: Taulov Autoværksted og Middelfartadvokaterne
- 5: Innovator

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

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
VejleMuseerne	VejleMuseerne bemærker, at i nærområdet er der gentagne gange gjort fund af fortidsminder fra jernalderen. VejleMuseerne må derfor anbefale, at der i teksten side 13 om ”Arkæologiske forhold” tilføjes en passus om, at VejleMuseerne anbefaler en arkæologiske forundersøgelse af lokalplanområdet inden anlægsarbejder påbegyndes, da der er kendskab til flere fund af fortidsminder fra nærområdet.	Vejlemuseernes anbefaling om arkæologisk undersøgelse er videre sendt til projektmager. Passus om arkæologiske forhold er indarbejdet i lokalplanen. Ejer og projektudvikler er orienteret om Vejle Museernes bemærkning om anbefaling af arkæologiske forundersøgelse.
Martin og Signe Kærgaard	De anbefaler, som nærmeste naboer til det nye lokalcenter, at de vejledende støjgrænser for åben/lav bebyggelse skal overholdes. De bemærker, at adgangen til området ikke må placeres ud for deres indkørsler. Adgang bør desuden planlægges fra Stakkesvang således at	Adgangen til det nye lokalcenter er i lokalplanen ikke placeret ud for indkørslen til deres ejendom. Der er i dag en gældende lokalplan for et erhvervsområde nord for deres ejendom. Denne lokalplans bestemmelser fastsætter, at vejadgang til lokalplanområdet er fra Stakkesvang.

	<p>trafikken dirigeres uden om Adelvej.</p> <p>De vurderer, at trafikken på Adelvej er i dag voldsom, og med meget tung trafik.</p> <p>De frygter en trafikstigning med et nyt lokalcenter, og forventer derfor iværksat trafikdæmpende foranstaltninger, så man undgår den gennemkørende trafik. Jvnf. Rapport forventes det at årsdøgntrafikken øget fra 2.672 til 3.072 biler (15%). Det er en ret voldsom stigning.</p> <p>De trafikdæmpende foranstaltninger der er oprettet nu dæmper ikke hastigheden. Ønske om "slalom anlæg" der hindrer høj fart og tung trafik mest muligt ønskes prioriteret.</p> <p>Vi forstår ikke hensigten med at lave plads til endnu en discountbutik i Taulov.</p> <p>Der er i forvejen ledige butikslokaler på Adelvej i eksisterende lokalcenter, hvor Dagli Brugsen har måttet lukke.</p> <p>Det må forventes at Fakta på Adelvej rigeligt kan afdække indkøbsbehov for den østlige del af Taulov, og at dagligvarebutik i eksisterende lokalcenter kan dække den øvrige del af Taulov.</p> <p>Ny butik vil desuden ikke kunne overholde afstandskravet på 500 meter til anden enkeltstående butik (planlovens formålsbestemmelse §5)</p>	<p>Det er Fredericia Kommunes vurdering, at Adelvej vil kunne betjene den forventede stigning i trafikken.</p> <p>Fredericia Kommune er opmærksomme på trafikmængderne og hastigheden på Adelvej.</p> <p>Det er Fredericia Kommunes vurdering, at muligheden for etablering af flere butikker i tilknytning til eksisterende butik i den østlige del af Taulov vil kunne medvirke til en styrkelse af indkøbsmulighederne i Taulov.</p> <p>Dette også udfra, at mulighederne for at mulighederne for etablering af flere butikker i lokalcenter B ikke er udnyttet og der ikke efter kommunens oplysninger.</p> <p>Der er fortsat mulighed for etablering af butikker i lokalcenter A.</p> <p>Det er hensigten at lokalcentrene i Taulov fastholdes som lokale indkøbsmuligheder med hovedvægten på dagligvarer for de lokale oplande og med mulighed for at cykle og gå fra de omkringliggende boligområder. Det er således ikke hensigten, at butikker i Taulov skal etableres som enkeltstående butikker.</p> <p>Der kan efter planlovens bestemmelser udlægges areal til enkeltstående butikker, som alene tjener til et lokalområdes daglige forsyning.</p> <p>Der er ikke i planloven et fast afstandskrav mellem butikker.</p> <p>Det er dog muligt for eksisterende butikker at kunne fortsætte uden hensyntagen til planlovens bestemmelser om afstand mellem enkeltstående butik og udpeget lokalcenter</p>
<p>Signe Lund Geertsen & Jan Geertsen</p>	<p>I forbindelse med materialet for høring vedr. Kommuneplantillæg, fremgår det at Fredericia Kommune stadig ønsker at flytte/nedlægge det nuværende/gældende Lokalcenter 'B' til fordel for et nyt Lokalcenter 'C'</p> <p>Signe og Jan Geertsen har tidligere gjort indsigelse mod, at Fredericia Kommune stadig ønsker at flytte/nedlægge det nuværende/gældende Lokalcenter 'B' til fordel for et nyt Lokalcenter 'C'. De finder den påtænkte ændring er helt og aldeles unødvendig, og ikke mindst fordi det vil have</p>	<p>Lokalcenter B har ikke udviklet sig optimalt som lokalcenter.</p> <p>Der er i lokalcenter B ikke sket en udvikling, som har styrket områdets udpegning som lokalcenter i de senere år.</p> <p>Der har ligeledes efter vores oplysninger ikke været fremsendt konkrete ønsker om etablering af bygninger til butikker for ejendommen Adelvej 40.</p> <p>Der har heller ikke i forbindelse med forskellige</p>

	<p>voldsomme konsekvenser for værdien af vores ejendom/grundstykke (Adelvej 40), men også fordi, at der netop er tilstrækkeligt med 'kapacitet' og u-udnyttet jord i Lokalcenter 'B' til evt. udvidelser i de kommende år.</p> <p>De finder ikke, at der er ikke praksis for at udvikle lokalplaner og give byggetilladelser til privatboliger, virksomheder e.l. på bl.a. landbrugsjord, når der i forvejen forefindes tilstrækkelige u-udnyttede udstykninger. Samme praksis må også gælde for 'Lokalcentre'.</p> <p>Enhver kommune ville i ovenstående tilfælde mht. nyetablerede privatboliger, eller virksomheder, afslå og henvise til u-udnyttede udstykninger.</p> <p>Derfor må Fredericia Kommune tilsvarende afslå ønsket om at flytte/etablere det nye Lokalcenter 'C' og henvise til allerede eksisterende Lokalcenter 'B', som stadig er u-udnyttet og dermed har tilstrækkelig kapacitet i de kommende år.</p> <p>Fredericia Kommune har i svar i forbindelse med foroffentlighed blandt andet vurderet, 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.</p> <p>De finder det foruroligende, at deres tidligere indsigelse kan 'koges' ned til noget hvor ovenstående svar skulle være tilstrækkeligt. De må insistere på at få besvaret vores tidligere indsigelse, da ovenstående svar fra kommunen hverken helt eller halvt besvarer, eller forholder sig til vores indsigelse. Det bærer blot præg af, at kommunen har besluttet sig, uagtet hvilke indsigelser der måtte komme...</p> <p>De ønsker et uddybende svar på ift. hvad Fredericia Kommune mener med: "Lokalcenter ved Adelvej 34-46 ikke udnyttes optimalt som lokalcenter"?</p> <p>Mere konkret kan det jo siges, at det ene og alene er vores ejendom - Adelvej 40, som ligger ubenyttet hen.</p> <p>Fredericia Kommune er med ét slag på vej til at ændre vores ejendom fra at være en yderst attraktiv facadeejendom til detailvarehandel, til stort set at være u-sælgelig/værdiløs.</p>	<p>forespørgsler om etablering af dagligvarebutikker været peget på en placering i lokalcenter B. Dette blandt andet også udfra, at de tilbageværende u-udnyttede arealer ikke har kunnet udnyttes hensigtsmæssigt i forhold til ønskerne om etablering af butik(ker).</p> <p>Fredericia Kommune ønsker en hensigtsmæssig udvikling for detailhandlen i alle kommunens byer. Områder til butiksformål udlægges i lokalcentre som Taulov også for at styrke den lokale forsyning.</p> <p>Det område, hvor lokalcenter udpeges, har været udpeget som erhvervsområde i kommuneplanen gennem en længere årrække, ligesom der i området er en eksisterende dagligvarebutik.</p> <p>Der er således ikke tale om inddragelse af u-udnyttet landbrugsjord, men en ændring af anvendelsen af allerede planlagt anvendelse.</p> <p>Planlægning er som hovedregel erstatningsfri regulering. Dette betyder, at selvom en plan ændrer eller indskrænker anvendelsesmulighederne for en ejendom, er det ikke ensbetydende med, at ejeren har krav på erstatning.</p> <p>Udgangspunktet for erstatningsfri regulering er blandt andet, at planer kun binder ejerens fremtidige ændringer af anvendelsen, og at den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte uændret.</p> <p>Praksis viser, at man er meget tilbageholdende med at sidestille planlægning med ekspropriation, og at der skal foreligge ganske særlige omstændigheder og en meget intensiv begrænsning i anvendelsen af den pågældende ejendom.</p>
--	---	---

	<p>Hvorfor henviser Fredericia Kommune ikke blot til den eksisterende plan og lokalcenter 'B' (Adelvej 34-46)? Efter opsvinget bør der være en form for loyalitet fra Fredericia Kommunes side, mod de mangeårige ejere, som er stået igennem krisen, med den forventning om at tingene vil vende...</p> <p>De vil gerne indgå i dialog ang. dette, og har aldrig på noget tidspunkt været afvisende over for evt. forhandling/salg, hvis et sådant ønske skulle komme på tale.</p> <p>I forlængelse af denne aktuelle indsigelse, vil de også insistere på at mødes med den/de ansvarlige i denne sagsbehandling, da de ikke føler, at de har fået svar på vores tidligere indsigelse, ligesom de ønsker at få klarlagt, hvordan Fredericia Kommune forholder sig til den potentielle værdiforringelse af vores ejendom og evt. alternative muligheder for anvendelse, såfremt lokalcenterstatussen mod forventning stadig ønskes fjernet/flyttet.</p>	
<p>Taulov Autoværksted og Middelfartadvokaterne</p>	<p>De opfatter formuleringen i materialet om, at eksisterende lovlig anvendelse i det område, som ikke længere vil være lokalcenter, vil kunne fortsætte, således at den udlejning, der pt. sker til butik og lager, vil kunne fortsætte i al evighed, også med nye lejere og nye ejere.</p> <p>I så fald har min klienter ingen indvendinger.</p> <p>I modsat fald kræves erstatning for det deraf følgende værditab af ejendommen.</p>	<p>En eksisterende lovlig anvendelse vil kunne fortsætte i lokalplanområderne, herunder også i det område, som nedlægges som lokalcenter.</p> <p>Det skal samtidig oplyses, at en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.</p> <p>Planlægning er som hovedregel erstatningsfri regulering. Dette betyder, at selvom en plan ændrer eller indskrænker anvendelsesmulighederne for en ejendom, er det ikke ensbetydende med, at ejeren har krav på erstatning.</p> <p>Udgangspunktet for erstatningsfri regulering er blandt andet, at planer kun binder ejerens fremtidige ændringer af anvendelsen, og at den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte uændret.</p> <p>Praksis viser, at man er meget tilbageholdende med at sidestille planlægning med ekspropriation, og at der skal foreligge ganske særlige omstændigheder og en meget intensiv begrænsning i anvendelsen af den pågældende</p>

		ejendom
Innovator	<p>Der er fremsendt en række forslag til mindre redaktionelle ændringer i lokalplanforslaget samt spørgsmål omkring godkendelse af vejprojekt og spørgsmål i forhold til orientering af forsyningsselskaber.</p> <p>De har endvidere fremsendt et ønske om ændring af lokalplanens udlagte byggefelt.</p>	<p>Der har været afholdt et møde mellem administrationen og Innovator.</p> <p>Fredericia Kommune tilretter lokalplanen mht. de fremsendte forslag til mindre redaktionelle rettelser.</p> <p>Fredericia Kommune oplyste, at politiet først vil tage stilling til et endeligt projekt. Vi er dog bekendt med politiets indstilling til de fleste forhold omkring de vejprojekter, som politiet godkender</p> <p>Forsyningsselskaber er orienteret i forbindelse med offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Fredericia kommune har været i dialog med varmforsyningsselskab.</p> <p>Innovator tager selv kontakt til de relevante selskaber.</p> <p>Fredericia Kommune har haft forslaget om ændring af byggefelt i supplerende offentlig høring og høring ved Energinet for så vidt angår class location for naturtransmissionsledning.</p>
	<p>Der har desuden været afholdt en supplerende høring omkring mulig ændring af lokalplanens byggefelt.</p> <p>Der kom her bemærkning fra Energinet.dk, som ikke bemærkninger til ændringsforslaget.</p> <p>Der kom i den forbindelse ikke yderligere bemærkninger.</p>	