



NOTAT - Indkomne bemærkninger til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter.

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 5. februar til den 2. april 2019. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 6 henvendelser fra følgende:

1. BaneDanmark
2. Miljøstyrelsen
3. Hans Kiel
4. Daugaard Pedersen
5. Energinet.dk
6. Vejdirektoratet
-

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

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens urdering	Indstilling
BaneDanmark BaneDanmark har ingen bemærkninger		Ingen ændringer
Miljøstyrelsen Der ønskes en uddybende redegørelse for, hvad reduktionen i udpegningerne til naturområde og potentiel økologisk forbindelse vil betyde for de hensyn der lå til grund for den oprindelige udpegning af det område der nu ønskes udtaget af udpegningerne, samt om de resterende udpegninger er tilstrækkeligt til at varetage de interesser der i henhold til kommuneplanens egne retningslinjer skal varetages inden for udpegningerne til potentiel økologisk forbindelse og naturområde. Miljøstyrelsen gør opmærksom på at ovenstående ikke er en indsigelse mod planforslaget, men blot en bemærkning om gældende regler	Administrationen har efter dialog med Miljøstyrelsen udfærdiget en redegørelse for reduktionen i udpegningen af naturområde og potentiel økologisk forbindelse.	Redegørelse for reduktionen i udpegningen af naturområde og potentiel økologisk forbindelse indarejdes i redegørelsen.
Hans Kiel Han ejer dele af den eksisterende fredskov indenfor lokalplanområdet. Når arealet indgår i en lokalplan til erhvervsområde, går han ud fra at kommunen er pligtig til at overtage det? Det giver ingen mening, at han som ejer af en fredskov, skal lægge jord til et grønt område midt i et erhvervsområde.	Fredericia Kommune har ingen interesse i at erhverve fredsskovsarealerne indenfor lokalplanområdet. Når arealanvendelsen for det konkrete areal ikke planlægges til offentlige formål eller realiseringen af planen ikke forudsætter en ændret anvendelse af det konkrete areal eller lokalplanen ikke hindrer en fortsat rimelig økonomisk måde at anvende det konkrete areal på, er kommunen ikke pligtig til at overtage det konkrete areal.	Ingen ændringer
Daugaard Pedersen Erfaringsvis vil den reelle bebyggelsesgrad være nærmere 20-25%. Ved 100% bebyggelse vil ejer blive pålagt en høj grundvurdering ud fra bebyggelsesgraden. En bebyggelsesgrad som ejer aldrig vil kunne realisere. Derfor stemmer bebyggelsesgrad, reelt behov og ejendomsbeskatning ikke sammen.	Administrationen er indstillet på at ændre bebyggelsesprocenten fra 100 til 75. Denne ændring begrundes med, at bebyggelsesgraden for tilsvarende områder ikke har en bebyggelsesgrad på 100. Når der kun anbefales en ændring for bebyggelsesgraden til 75 skyldes det, at anvendelsen med lokalplanen er fastlagt til erhvervsformål med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter, herunder mulighed for at etablere bebyggelse og	Ændring af bebyggelsesprocent fra 100 til 75

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens urdering	Indstilling
<p>24 meters højde er meget højt. Er der andre virksomheder i området der har behov for det? 12-14 meter vil være nærmere det reelle behov for virksomheder, der passer i området.</p> <p>De grønne bæltter på 100 m mod motorvejen og 20 m mod Kongens Kvarter menes at være meget. Hvis ikke arealet kan anvendes, er det en stor omkostning at pålægge ejer.</p> <p>Er der byggelinier mod fredsskowsarealerne?</p> <p>5 % af erhvervssetagearealet il udendørs opholdsareal til de ansatte vil mere passende end lokalplanens 10 %</p>	<p>anlæg til større industri, lager- og værkstedsvirksomhed, logistikvirksomheder og lignende funktioner. Der skal her være mulighed for at etablere bebyggelse i flere etager op til en højde på 24 m.</p> <p>Lokalplanen følger kommuneplanens rammebestemmelser for området omkring Kongens Kvarter. Områdets anvendelse er med lokalplanen fastlagt til erhvervsformål med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter, herunder mulighed for at etablere bebyggelse og anlæg til større industri, lager- og værkstedsvirksomhed, logistikvirksomheder og lignende funktioner. Det er administrationens vurdering, at blandt andet større lagervirksomheder kan have ønsker om at bygge i en højere højde end 12-14 m. Det er på den baggrund administrationens vurdering, at højden for byggeri i op til en højde på 24 m fastholdes.</p> <p>De grønne bæltter langs med motorvejen, Kongens Kvarter og Skærbækvej er udlagt for at fastholde områdets samlede karakter i overensstemmelse med den overordnede planlægning for området. Det skal også medvirke til at sikre, at bebyggelse og beplantning langs motorvejen fremstår som en visuel enhed.</p> <p>Der er ikke bygge- eller beskyttelseslinier omkring fredsskowsarealerne i lokalplanen.</p> <p>Der er efter lokalplanen mulighed for en nedsættelse af det udendørs opholdsareal, såfremt en virksomhed har store bygningsarealer, men kun få ansatte. Det er administrationens vurdering, at et omfang for det udendørs opholdsareal på 10 % er passende.</p>	
<p>Energient.dk Energinet.dk har ingen bemærkninger til planerne</p>		Ingen ændringer
<p>Vejdirektoratet Vejdirektoratets bestemmelser om vejbyggelinie for motorvejen bør fremgå af lokalplanens redegørelse og bestemmelser samt vises på kortbilag. I følge Vejdirektoratets vurdering kan lokalplanområdet, der grænser op til motorvejen karakteriseres som åbent land, og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens § 21. Disse oplysninger bør tilføjes planforslagets redegørelsesafsnit vedr. naturbeskyttelsesloven.</p>	<p>Administrationen er i dialog med Vejdirektoratet. Administrationens vurdering er, at bestemmelser omkring vejbyggelinier for motorvejen skal indarbejdes i redegørelse og bestemmelser. Der indarbejdes også oplysninger om skiltning grænsens op til motorvejen i redegørelsesdelen.</p>	<p>Bestemmelser omkring vejbyggelinier for motorvejen indarbejdes i redegørelse og bestemmelser. Der indarbejdes oplysninger om skiltning grænsens op til motorvejen i redegørelsesdelen.</p>