



## Referat fra mødet i By- og Planudvalget

(Indeholder åbne dagsordenspunkter)

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Mødedato:</b>      | Tirsdag den 9. april 2019  |
| <b>Mødested:</b>      | Meldahls Rådhus – Byens Tingstue   |
| <b>Mødetidspunkt:</b> | Kl. 15:30 - 17:30  |
| <b>Medlemmer:</b>     | Formand: Steen Wrist Ørts (A)<br>Næstformand: Kenny Bruun Olsen (V)<br>John Nyborg (A)<br>Karsten Byrgesen (Løsgænger)<br>Lars Ejby Pedersen (A)<br>Ole Steen Hansen (A)<br>Tina Horne (A) |
| <b>Fraværende:</b>    | Ole Steen Hansen   |



## **Indholdsfortegnelse**

|    |   |    |
|----|---|----|
| 19 | Godkendelse af dagsorden .....  | 3  |
| 20 | Regnskab 2018, By- og Planudvalget .....  | 4  |
| 21 | Vedtagelse af Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet.....       | 5  |
| 22 | Cykelsti Sjællandsgade, igangsætning af projekt .....                               | 9  |
| 23 | Endelig vedtagelse af Lokalplan 356 Erhverv ved Egumvej, DSB Værksted (el tog)..... | 11 |
| 24 | Endelig vedtagelse af Lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest.....                     | 14 |
| 25 | Byfornyelse til Kongensstræde 52 .....  | 20 |
| 26 | Lukket - Orientering .....  | 22 |



**19 Godkendelse af dagsorden**

Sagsnr.:

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

**Sagsresumé:**

**Økonomiske konsekvenser:**

**Vurdering:**

**Indstillinger:**

**Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2019:**

Godkendt.

Fraværende: Ole Steen Hansen



## 20 Regnskab 2018, By- og Planudvalget

Sagsnr.:19/1978

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### Sagsresumé:

I forbindelse med regnskabsafslutningen udarbejder koncernområderne og stabene en opgørelse af regnskabet.

Denne sag indeholder regnskabsresultatet 2018 for By- og Planudvalgets område.

Regnskabsresultatet for 2018 viser samlet et mindreforbrug på udvalgets ramme på 2,8 mio. kr., indregnet i dette er et merforbrug på eksterne puljemidler på 0,1 mio. kr., hvorfor der indgår 2,9 mio.kr. i Økonomiudvalgets behandling af Spar/Lån

### Sagsbeskrivelse:

Serviceudgifterne viser et mindreforbrug på 0,4 mio. kr., som primært vedrører driftssikring af boligbyggeri, hvor en række lån er betalt og kommunens andel via ydelsesstøtte hermed er faldet.

Skattefinansieret anlæg viser merforbrug på 0,2 mio. kr., som primært skyldes manglende statstilskud vedrørende Supercykelsti til Middelfart samt forskydninger på projekter i øvrigt.

Indskud i Landsbyggefonden viser et mindreforbrug på 2,6 mio. kr., hvilket skyldes tidsmæssige forskydninger samt ikke forbrugte midler hensat til skimmelsvampsager akkumuleret over flere år.

### Økonomiske konsekvenser:

Der henvises til afsnittene ”Sagsbeskrivelse” og ”Vurdering”.

### Vurdering:

Regnskabsresultatet giver ikke anledning til bemærkninger.

### Indstillinger:

Teknik & Miljø og Økonomi og Personale indstiller, at orienteringen tages til efterretning

### Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2019:

Orientering taget til efterretning.

Fraværende: Ole Steen Hansen

**21 Vedtagelse af Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet**

Sagsnr.:18/3009

Sagen afgøres i: Byrådet

**Sagsresumé:**

Ifølge planloven skal byrådet vedtage og offentliggøre en planstrategi hvert 4. år og indenfor den første halvdel af den kommunale valgperiode, dvs. inden udgangen af 2019.

Planstrategien er byrådets strategi for kommunens langsigtede udvikling og som sådan en strategi for kommuneplanlægningen. Planstrategien er samtidig et juridisk dokument, som indeholder en revisionsbeslutning om, i hvilket omfang og ikke mindst hvilke emner, der skal revideres i den kommende Kommuneplan 2021-2033.

Teknik & Miljø fremlægger hermed Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet med henblik på byrådets vedtagelse og efterfølgende udsendelse i offentlig høring.

**Sagsbeskrivelse:**

Kommunerne i Trekantområdet (Billund, Fredericia, Haderslev, Kolding, Middelfart, Vejen og Vejle) samarbejder om planstrategi og kommuneplan. Hver af de 7 kommuner har desuden mulighed for at tilføje lokale emner til planstrategien og uddybe dele af de fælles emner, så planstrategien kommer til at omhandle netop det, der er vigtigst for den enkelte kommune. Det betyder, at planstrategien reelt bliver to strategier i ét dokument; En fælles del som gælder for hele Trekantområdet og en lokal del som alene gælder for Fredericia Kommune.

Den fælles del af planstrategien (Trekantområdets Planstrategi 2019 – Strategi for vækst og attraktivitet) fastlægger en samlet strategi for kommunerne i Trekantområdet. Den fælles strategi disponeres ud fra fire spor: ”Erhvervsudvikling”, ”Arbejdsmarked og uddannelse”, ”Bosætning, kultur og oplevelser” og ”Mobilitet og forsyning”. Derudover er der identificeret en række strategiske temaer, som den kommende fælles kommuneplan skal revideres ud fra.

Trekantområdets bestyrelse godkendte den 31. august 2018 at videresende forslag til Trekantområdets fælles strategi for vækst og attraktivitet i høring i de syv byråd. I Fredericia Kommune er forslaget blevet drøftet på det fælles udvalgsmøde den 22. oktober 2018 og i Økonomiudvalget den 26. november 2018, hvor der er afgivet bemærkninger til forslaget. På baggrund heraf har de fire politiske følgegrupper været samlet til møder i januar 2019, hvor evt. ændringer i strategiforslaget, som følge af kommunernes bemærkninger, har været drøftet. Den 21. februar 2019 har Trekantområdets bestyrelse godkendt det endelige forslag til Trekantområdets fælles strategi for vækst og attraktivitet, som hermed sendes til godkendelse i de syv byråd.

Planstrategien er en af de vigtigste strategier for udviklingen i Fredericia Kommune. Planstrategien fokuserer på den strategiske og fysiske planlægning og er derfor rettet mod de fysiske strukturer, arealanvendelse mv. Den lokale del af strategien bygger på byrådets Vision 2020, øvrige overordnede politiske mål for kommunen og Kommuneplan 2017-2029. Planstrategien suppleres af andre strategier, blandt andet kommunens bæredygtighedsstrategi.

Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune tager afsæt i syv temaer. Temaerne omhandler; ”Bymidten”, ”Bosætning”, ”Erhverv”, ”Detailhandel”, ”Infrastruktur og mobilitet”, ”Natur, landskab og friluftsliv” samt ”Klimatilpasning”.

Hvert tema behandles med udgangspunkt i en beskrivelse af status, dernæst beskrives potentialerne og hvilke mål vi gerne vil arbejde hen imod. Afslutningsvis følger på punktform, hvorledes vi forventer kommuneplanen revideret.

Indholdet af den lokale del af strategien er drøftet af flere omgange i By- og Planudvalget den 7. november 2018, 19. december 2018 og 6. februar 2019, samt i Byrådet efter byrådsmødet den 4. marts 2019.



Den samlede Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet lægger op til en delvis revision af Kommuneplan 2017-2029, dvs. at en del af indholdet genvedtages. Der tages der højde for de nye statslige krav til kommuneplanlægningen. Endelig indeholder planstrategien en oversigt over den planlægning, der er gennemført siden sidst.

Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet er vedlagt som bilag. Layoutet forventes tilpasset yderligere, og der vil evt. forekomme mindre tekstmæssige justeringer efter vedtagelsen.

Strategien forventes offentliggjort i 10 uger i perioden 4. juni – 13. august 2019, når samtlige kommuner i Trekantområdet har vedtaget hver deres planstrategi. Eventuelle borgermøder afholdes i denne periode. Endelig vedtagelse af Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet forventes at ske i september-oktober 2019, efterfulgt af en offentlig bekendtgørelse.

Afslutningsvist skal det nævnes, at der ikke er udarbejdet en miljøvurdering af Planstrategi 2019, idet strategien ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og således ikke er omfattet af loven om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (miljøvurderingsloven).

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

**Vurdering:**

Teknik og Miljø vurderer, at Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet er i overensstemmelse med Fredericia Byråds Vision 2020 og øvrige overordnede politiske mål for kommunen.

Teknik & Miljø vurderer, at den samlede planstrategi giver gode muligheder for at understøtte kommunens strategiske og fysiske udvikling de næste fire år. Strategien giver os mulighed for at identificere styrkerne og få det optimale ud af de muligheder, vi har lige nu.

Det vurderes, at den samlede planstrategi vil danne et godt grundlag for en delvis revision af Kommuneplan 2017-2033.

**Indstillinger:**

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

1. At Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet vedtages og sendes i offentlig høring.
2. At Teknik & Miljø bemyndiges til at færdigredigere strategien, før den offentliggøres.

**Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2019:**

Anbefales med følgende rettelser til planstrategien:

Forord:

Underskrifter fjernes frem til udsendelse.

Tema: Bymidten

I "Vision", side 9, afsnit 2, linje 3:

Sætningen "... , et spændende ungdomsmiljø med ungdomsboliger, uddannelsesinstitutioner og fritidsaktiviteter,"

Omformuleres til følgende sætning: "... ,et spændende ungdoms- og studiemiljø med ungdomsboliger, uddannelsescampus og fritidsaktiviteter,"

I "Hvad er målet", side 9, afsnit 4, linje 8:

Tilføjes sætningen: "Tilføjelse af nye funktioner, eksempelvis et uddannelsescampus, vil ligeledes bidrage aktivt som bylivsskabende element."

I "Hvad er målet", side 9, afsnit 6, linje 4:

Slettes sætningen: "Her skal historien, den moderne bybygning og arkitektur mødes og skabe nytænkning og være af en kvalitet, der er værd at bevare for eftertiden."

Tema: Bosætning

I "Status", side 12, afsnit 1

Slettes afsnittet: "Fredericia Kommune har tidligere stået i skyggen af vores nabokommuner, hvad angik evnen til at tiltrække nye borgere. Det var der formentlig mange grunde til, men kommunens tunge industrihistorie havde uden tvivl stor betydning for kommunens manglende attraktivitet som bosætningskommune. Meget har ændret sig siden da."

Tema: Erhverv

I "Status", side 15, afsnit 6, linje 6

Slettes ordet: "højtuddannede".

Tema: Infrastruktur og mobilitet

I "Vision", side 18, afsnit 1

Afsnittet: "Fredericia Kommune har en central placering i Danmark med enestående gode trafikforbindelser, både i forhold til bil- og lastbiltrafik, togtrafik og skibstrafik. Fredericia skal fortsat være kendetegnet af en effektiv infrastruktur og høj mobilitet for både virksomheder og personer."

Omformuleres til følgende afsnit: "Fredericia Kommune skal fortsat være kendetegnet af en effektiv infrastruktur og høj mobilitet for både privat og kommerciel færdsel og transport, så vi også fremadrettet kan drage fordel af vores centrale beliggenhed i Danmark og enestående trafikale forbindelser."

I "Vision", side 18, afsnit 3

Afsnittet: "Kollektiv trafik kan minimere trafikens miljøgener og trængselsproblemer og kan samtidig sikre en vis grad af mobilitet for personer uden bil. Det er derfor vigtigt, at den kollektive trafik understøtter kommunens bymønstre og erhvervsudvikling, og reelt udgør et velfungerende alternativ til privatbilen. De lette trafikanter (cyklisterne) skal fortsat prioriteres gennem forbedring af trafiksikkerhed, tilgængelighed og fremkommelighed."

Omformuleres til følgende afsnit: Den kollektive trafik skal understøtte kommunens bymønstre og erhvervsudvikling, og reelt udgøre et velfungerende alternativ til privatbilen, således at trafikens miljøgener og trængselsproblematikker mindskes, og der sikres en vis grad af mobilitet for personer uden bil. De lette trafikanter (cyklisterne) skal fortsat prioriteres gennem forbedring af trafiksikkerhed, tilgængelighed og fremkommelighed."

Tema: Natur, landskab og friluftsliv

I "Vision" side 21, afsnit 1.

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

Ændres til afsnittet: "Fredericia Kommune vil være en grøn kommune med mere og bedre natur i det åbne land, i skovene og i Lillebælt."

I "Hvad er målet", side 21, afsnit 4.

Afsnittet: Via Naturpark Lillebælt skal vi i tæt samarbejde med Kolding og Middelfart kommuner og de lokale lodsejere udvikle tilbud om flere oplevelser i det kystnære landskab.

Ændres til afsnittet: "Via Naturpark Lillebælt skal vi i tæt samarbejde med Kolding og Middelfart kommuner og de lokale lodsejere udvikle tilbud om flere oplevelser i det kystnære landskab til lands og til vands."

Fraværende: Ole Steen Hansen

**22 Cykelsti Sjællandsgade, igangsætning af projekt**

Sagsnr.:18/2081

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

**Sagsresumé:**

Denne sag omhandler cykelstiprojektet for Sjællandsgade og indeholder en beskrivelse af projektet.

**Sagsbeskrivelse:**

Byrådet godkendte d. 5. marts 2018 egenfinansiering på 0,9 mio. kr., til etablering af enkeltrettede cykelstier på Sjællandsgade mellem Vester Voldgade og Norgesgade. Stierne etableres med 0,6 mio. kr. i støtte fra Vejdirektoratets cykelpulje.

En tælling fra oktober 2018 viser, at strækningen bruges af 283 cyklister dagligt.

Vej og Park er i gang med at undersøge de eksisterende belægningsopbygninger på strækningen, for at klarlægge om eksisterende asfalt skal fjernes, så vejen kan sænkes, og cykelstien dermed kan etableres på traditionel vis og med en bredde på ca. 1,75 meter. Hvis ikke det er muligt at sænke eksisterende vej, vil cykelstierne blive etableret i en bredde af ca. 1,5 meter og udført så de ligner cykelstierne i Norgesgade. Denne løsning er valgt af hensyn til faldforhold på strækningen, og af hensyn til eksisterende trapper, kældervinduer m.m. Uanset hvilken løsning der vælges, vil der samtidig blive lagt nyt fortov på strækningen.

Når cykelstierne er etableret, vil det ikke længere være muligt at parkere på strækningen – ligesom det kendes på flere andre dele af Sjællandsgade. Der forsvinder ca. 16 parkeringspladser langs de nuværende beboelsesejendomme på strækningen.

**Økonomiske konsekvenser:**

Der er afsat 0,9 mio. kr. i budgettet for 2019. Derudover er der givet tilsagn om tilskud på 0,6 mio. kr. fra Vejdirektoratets cykelpulje,

**Vurdering:**

Etableringen af cykelstier på denne del af Sjællandsgade vurderes at give væsentligt bedre trafiksikkerhed for cyklisterne på strækningen, ligesom det fremtidige vejprofil forventes at have en hastighedsdæmpende effekt på strækningen, da det ændrede vejprofil visuelt vil syne mere bynært.

Vej & Park vurderer, at der er mulighed for at kunne parkere andre steder i området, og at alle p-pladserne ikke udnyttes fuldt ud i dag.

**Indstillinger:**

Teknik og Miljø anbefaler, at etableringen af cykelstierne i Sjællandsgade igangsættes.

**Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2019:**

Godkendt som indstillet.

Fraværende: Ole Steen Hansen



**23 Endelig vedtagelse af Lokalplan 356 Erhverv ved Egumvej, DSB Værksted (el tog).**

Sagsnr.:17/9164

Sagen afgøres i: Byrådet

**Sagsresumé:**

Forslag til Lokalplan 356 samt ledsagende miljørapport, som Byrådet vedtog den 28. januar 2019, har været i offentlig høring i 8 uger fra den 30. januar til den 27. marts 2019. Lokalplanen har til formål at muliggøre en udvidelse af DSB værkstedet på Egumvej 55A, så der fremover kan serviceres og vedligeholdes el-tog i stedet for dieseltog.

Der er i høringsperioden indkommet bemærkninger/høringssvar, som bla. omhandler bekymringer for øgede støjgener. Det er Teknik og Miljøs vurdering, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen, ligesom det ikke vurderes nødvendigt at opstille afværgeforanstaltninger. Sideløbende har Miljøstyrelsen sendt en miljøkonsekvensvurdering af projektet og et forslag til VMM tilladelse i 8 ugers offentlig høring.

**Sagsbeskrivelse:**

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra DSB, som ønsker, at det eksisterende værksted forlænges med op til 60 meter for at blive langt nok til de nye el-togsæt. DSB forventer, at den samlede værkstedsudvidelse bliver mellem 2.000 og 2.200 m<sup>2</sup>. Herudover vil DSB fjerne de to nuværende åbne vaskehaller og etablere én længere, lukket vaskehal ved siden af værkstedsbygningen. Vaskehallen forventes at få et areal på mellem 800 og 1.000 m<sup>2</sup>.

**Lokalplanens indhold**

Lokalplanen er udarbejdet for at overføre Egumvej 55A, hvor værkstedet ligger, fra landzone til byzone. Med lokalplanen gives mulighed for at udvide de eksisterende værksteds- og driftsbygninger, idet lokalplanen samtidig skal sikre, at ny bebyggelse opføres i godt samspil med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse (DSB Værkstedsbygningen) i baneterrænet.

Lokalplanen skal desuden muliggøre, at en del af lokalplanområdet, Egumvej 51, hvor der i dag er lagerfaciliteter og parkering til værkstederne, kan bruges som parkering, da lagerfaciliteterne i fremtiden forventes at blive overflødige.

Lokalplanens delområde I og III (Egumvej 55A), udlægges til offentlige formål i miljøklasse 3-5 i form af baneterræn samt de til banedriften nødvendige funktioner såsom værksteder, servicefunktioner, lager, vaskehal, administration, personalefaciliteter, parkering o. lign. Områderne ændrer ikke anvendelse med lokalplanen. Lokalplanens delområde II (Egumvej 51) udlægges til parkering for DSB værkstedet i delområde I samt erhverv i miljøklasse 1-3, dvs. erhverv i de lave miljøklasser som f.eks. lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed samt funktioner tilknyttet jernbanedriften som f.eks. parkering samt fri- og opholdsarealer.

**Forholdet til Kommuneplan 2017 - 2029**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan Fredericia 2017-2029.

**Sammenfattende redegørelse**

Lokalplanforslaget var ledsaget af en miljørapport, som har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. I planforslaget er der taget højde for en række miljöhensyn for at undgå, reducere og/eller kompensere for evt. negative miljøpåvirkninger på omgivelserne. Støjberegninger har f.eks. vist, at støjgener vil blive væsentlig mindre, når dieseltog udskiftes med el-tog, og i lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, som skal sikre at støjgrænser overholdes.

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen skal der på baggrund af miljørapporten foreligge en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljöhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, samt hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.



Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag: ”LP 356\_Sammenfattende redegørelse”.

#### Indkomne bemærkninger

I den offentlige høringsperiode indkom der i alt 3 bemærkninger/indsigelser, heraf 2 meldinger om ingen kommentarer fra henholdsvis Haderslev Stift og Banedanmark.

Et høringssvar fra 2 borgere, som bor nord for baneterrænet på Egumvej 71 omhandler støj, herunder bekymring for øgede støjgener med henvisning til støj fra eksisterende aktiviteter, men udenfor lokalplanområdet (brug af signalhorn på det nordgående hovedspor og motorstøj fra parkerede tog). Høringssvaret har været sendt til udtalelse hos DSB.

De indkomne bemærkninger fra høringen fremgår i vedlagte bilag ”LP 356\_Hvidbog”.

Et kort resumé af bemærkningerne/indsigelserne kan sammen med forslag til behandling og vurdering ses i bilag ”LP 356\_Indkomne bemærk\_vurdering”.

#### Tidligere indkomne bemærkninger

Lokalplanområdet ligger indenfor en planlægningszone på 500 meter fra risikovirkomheden ”Banedanmark, Rangerbanegården”. Følgende risikomyndigheder er derfor blevet hørt inden planforslaget blev offentliggjort: Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Trekantområdets Brandvæsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet. Øvrige berørte myndigheder blev ligeledes blevet hørt forudgående. Det har ikke givet anledning til bemærkninger.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

#### **Vurdering:**

Teknik & Miljø vurderer, at der med Lokalplan 356 Erhverv ved Egumvej, DSB Værksted (el-tog) skabes det nødvendige plangrundlag, som giver mulighed for udvidelse af værkstedsfaciliteterne, så der fremover kan vedligeholdes, klargøres og vaskes el-tog i stedet for dieseltog.

Teknik & Miljø har vurderet bemærkningerne, der er modtaget i høringsperioden, med udgangspunkt i den konkrete lokalplan. Det vurderes, at de indkomne bemærkninger ikke giver anledning til ændringer i planens hovedprincipper, ligesom det ikke vurderes nødvendigt at foretage yderligere vurderinger og undersøgelser eller opstille yderligere afværgeforanstaltninger. Lokalplanen er tilstrækkelig belyst ved miljørapporten.

Indsigelserne og bemærkningerne fra offentlighedsfasen er behandlet i bilag ”LP 356\_Indkomne bemærk\_vurdering”, som er vedlagt som bilag.

#### **Indstillinger:**

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

1. at Forslag til Lokalplan 356 Erhverv ved Egumvej, DSB Værksted (el tog) vedtages endeligt med de i ”LP 356\_Indkomne bemærk\_vurdering” anførte suppleringer/ændringer,
2. at Teknik & Miljø besvarer de indkomne bemærkninger til planforslaget med udgangspunkt i ”LP 356\_Indkomne bemærk\_vurdering”, vedlagt som bilag, og
3. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen..

#### **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2019:**

Anbefales.

Fraværende: Ole Steen Hansen



## 24 Endelig vedtagelse af Lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest

Sagsnr.:16/8305

Sagen afgøres i: Byrådet

### Sagsresumé:

Teknik & Miljø har udarbejdet Forslag til lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest. Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og etablering af rekreative arealer, der tillige har til formål at håndtere afvandingen af boligområdets arealer.

Lokalplanforslaget har efter byrådets beslutning d. 3. oktober 2018 været udsendt i offentlig høring i perioden 5. september til 1. november 2018. I forbindelse med denne høring indkom en indsigelse fra en lodsejer i området, som ønskede en ændring af lokalplanens afgrænsning med henblik på at opnå en mere hensigtsmæssig dyrkning af de tilbageblivende arealer. Ønsket blev fremlagt under et orienteringspunkt på By- og Planudvalgets møde i december med en anbefaling om, at efterkomme ønsket. På den baggrund blev planforslaget revideret og udsendt i fornyet høring i perioden 21. januar til 18. marts 2019.

I de to høringsperioder er indkommet 17 indsigelser/bemærkninger til lokalplanforslaget. Indsigelserne handler, foruden lokalplanens afgrænsning, primært om de trafikale forhold og bevaring af et eksisterende levende hegn. Det vurderes, at indsigelserne giver anledning til enkelte rettelser i lokalplanen.

Lokalplanforslaget har været ledsaget af en miljørapport.

### Sagsbeskrivelse:

På baggrund af et politisk ønske om at kunne tilbyde flere byggegrunde, gerne i grønne omgivelser og med nem adgang til gode indkøbsmuligheder og øvrige bymæssige funktioner, blev der i december 2017 igangsat et arbejde med at udarbejde en lokalplan for et ca. 34 ha stort område beliggende i vestbyen. Området afgrænses mod øst af det eksisterende boligområde langs Fuglsang Allé, mod nord af centerområdet ved Vejlevej, mod vest af arealer udlagt til erhvervsområde ved Skærbækvej og mod syd af Stoustrup og Fuglsang Skov.

Området ligger på nordsiden af Erritsødalen, som grundet landskabskarakteren er udlagt som bevaringsværdigt landskab og indgår i et større uforstyrret landskabsstrøg. Den sydligste del af lokalplanområdet er en del af det bevaringsværdige landskab og en del af det større uforstyrrede landskab. Området er i kommuneplanen udlagt til naturområde, herunder til ekstensiv landbrugsdrift og rekreative formål. Der er inden for lokalplanområdet og flere steder langs skovbryn beskyttede diger.

### Lokalplanens indhold

Med lokalplanen er der udarbejdet et plangrundlag, der giver mulighed for en ny, attraktiv boligbebyggelse i pagt med og under respekt for det omkringliggende landskabs værdier. Områdets beliggenhed tæt på skove og i tilknytning til Erritsødalen fordrer en bevidst bearbejdning af sammenhængene og overgangene mellem bebyggede områder og de landskabelige omgivelser. I lokalplanen og bebyggelsesplanen er der derfor arbejdet bevidst med at trække landskabet med ind i bebyggelsen på en måde, så det urbane præg nedtones, og således at landskabet opleves som integreret i bebyggelsen. Lokalplanen sikrer en overvægt af grønne elementer, i form af græsarealer og træplantninger, i forhold til de belagte arealer både langs stamveje og i boligvængerne. Boligvejene i den vestlige og sydlige del af bebyggelsen vil opleves som åbne forbindelser ud i landskabet, set fra boligområdet, og set fra det omgivende landskab vil de opleves som grønne kiler ind i bebyggelsen. Denne åbenhed ud mod landskabet er desuden medvirkende til, at flere grunde i udstykningen får gode muligheder for udsigt til landskabet.

Det rørlagte vandløb, Ullerup bæk, som løber i dalbunden langs lokalplanområdets vestlige del, forventes at blive åbnet, og et ca. 100 m bredt bælte udlægges dels til håndtering af overfladevand fra bebyggelsen, dels til etablering af erstatningsnatur. Løsningerne til håndteringen af overfladevand vil blive i form af regnvandsbassiner udformet som naturlige søer med permanent vandspejl, suppleret med større arealer, som ved større regn hændelser vil blive oversvømmet.



I lokalplanen er indarbejdet bestemmelser, som har til hensigt at sikre en tilpasning af bebyggelsen til det omgivende landskab og til eksisterende nabobebyggelse. Derfor må de østligste grunde, som ligger tæt på nabobebyggelsen, og de vestligste og sydligste grunde, som ligger tættest på de rekreative naturområder og skovbryn, kun bebygges i ét plan. De øvrige dele af udstykningen må bebygges i op til 2 plan.

#### Forhold til kommuneplan 2017 – 2029

Anvendelsen til boligområde og naturområde er i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### Miljøvurdering

Lokalplanforslaget har været ledsaget af en miljørapport, der behandler lokalplanens miljøpåvirkning af omgivelserne og omgivelsernes påvirkning af lokalplanområdet.

#### Offentlig høring

I de to høringsperioder er der i alt indkommet 17 bemærkninger/indsigelser fra naboer og lodsejere i området. Indsigelserne og et sammenfattende notat er vedlagt som bilag.

Desforuden er der fra forvaltningen forslag til mindre ændringer/præciseringer i hhv. redegørelsen, vedr. formulering omhandlende vandløb, og bestemmelserne omhandlende hhv. vej og grundejerforening.

Indsigelserne drejer sig primært om:

- Lokalplanens afgrænsning
- Trafikale forhold
- Bevaring af eksisterende læhegn

Lokalplanens afgrænsning:

I første høringsperiode blev fremført, at lokalplanens afgrænsning efterlod arealer, der var problematiske at dyrke og anvende til erhvervsformål, som beskrevet i kommuneplanen. Der blev desuden rejst tvivl om, hvorvidt arealanvendelsen i lokalplanforslaget var i strid med kommuneplanen. Ønsket om en ændret lokalplanafgrænsning blev efterkommet, og der er i forbindelse med den anden høringsperiode ikke modtaget yderligere bemærkninger til dette.

Trafikale forhold:

De fleste bemærkninger handler om vejbetjeningen af det nye boligområde. Der er et udtalt ønske om, at området vejforsynes fra Stoustrup rundkørslen ved Vejlevej/Skærbækvej. Nogle mener desuden, at Fuglsang Allé ikke bør forlænges således som det er foreslået i lokalplanen.

Bevaring af eksisterende læhegn:

Der fremsættes fra flere et ønske om, at det eksisterende levende hegn langs med Stoustrup Skovvej bevares af hensyn til læ, afskærmning og dyreliv.

De indkomne bemærkninger er samlet i en hvidbog og behandlet i et notat, som begge er vedlagt indstillingen som bilag.

#### Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen skal der foreligge en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, samt hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse er vedlagt indstillingen som bilag.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Kommunen ejer i dag ca. en fjerdedel af jorden inden for lokalplanområdet. Gennemførelse af planen er en vigtig forudsætning for opfyldelse af kommunens overordnede målsætning om at kunne tilbyde attraktive



byggegrunde. For at realisere planen, kan det blive nødvendigt at opkøbe areal, enten ved indgåelse af frivillig aftale eller ved ekspropriation.

I planforslaget er der lagt op til, at der vælges løsninger og materialer, der hæver sig over den gængse standard, med henblik på at hæve attraktionen af og herlighedsværdien i området. Teknik & Miljø har foretaget beregninger, der viser, at udgifterne til evt. jordkøb, byggemodning og de valgte løsninger kan opvejes af indtægterne ved grundsalget.

I tilfælde af at stamvejen udlægges som offentlig vej, vil der skulle afsættes driftsmidler hertil. Desuden forventes det, at der skal afsættes midler til hastighedsdæmpning af Fuglsang Allé.

### Vurdering:

Teknik & Miljø vurderer, at indsigelserne og forvaltningens forslag til præciseringer, giver anledning til enkelte ændringer i lokalplanen.

1. Ønsket om at bevare læhegn langs Stoustrup skovvej forslås efterkommet og følgende bestemmelse tilføjes:

*”§ 9.9 Det eksisterende læhegn langs Stoustrup Skovvej skal bevares, og der må plantes yderligere læhegnsbeplantning mellem bebyggelsen og lokalplanområdets østlige afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.”*

Eksisterende læhegn og areal til yderligere læhegnsbeplantning tilføjes på kortbilag 3.1 – Eksisterende forhold og kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

2. Præcisering af formulering vedr. vandløb, lokalplanens hovedtræk s. 8:  
*”Det rørlagte vandløb, som løber i dalbunden langs lokalplanområdets vestlige del, vil blive åbnet, og et ca. 100 m bredt bælte udlægges dels til håndtering af overfladevand fra bebyggelsen, dels til etablering af erstatningsnatur.”*

*Ændres til:*

*”Det rørlagte vandløb, som løber i dalbunden langs lokalplanområdets vestlige del, vil indgå i et større vandløbsprojekt, med det sigte at frilægge strækningen, og et ca. 100 m bredt bælte udlægges dels til håndtering af overfladevand fra bebyggelsen, dels til etablering af erstatningsnatur.”*

3. Præcisering af formulering vedr. boligvej, bestemmelser § 5:

*§ 5.6 ” Boligveje skal udformes til lav hastighed og som multifunktionelle rum til ophold, leg og regnvandshåndtering mm. og etableres med belægningstyper så det har karakter af opholdsareal. Minimum 50% af arealet udlagt til boligvej skal anlægges så det fremstår grønt.”*

*Ændres til:*

*” Boligveje skal udformes til lav hastighed og som multifunktionelle rum til ophold, leg og regnvandshåndtering mm. og etableres med belægningstyper så det har karakter af opholdsareal. Minimum 50% af arealet udlagt til boligvej skal anlægges så det fremstår tilsået/ tilplantet.”*

4. Præcisering af formulering vedr. grundejerforening, bestemmelser § 12:  
*§ 12.1 ”Ved udstykning af området skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt. Ved tæt-lav bebyggelse skal der stiftes en grundejerforening særskilt for denne.*

*Ændres til:*



*” Ved udstykning af området skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme beliggende i den del af lokalplanområdet, der overføres til byzone. Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.*

*Såfremt delområde 1b udstykkes til tæt-lav bebyggelse skal der stiftes en grundejerforening særskilt for dette område. Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.*

**§ 12.3** *”Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på og vedligeholde lokalplanrådets fællesarealer samt lokalplanrådets veje og stier.”*

*Ændres til:*

*” Såfremt der etableres en fælles grundejerforening for delområde 1a og 1b skal denne grundejerforeningen vederlagsfrit tage skøde på og vedligeholde lokalplanrådets fællesarealer.*

*Såfremt der etableres mere end en grundejerforening, skal grundejerforeningerne i fællesskab vederlagsfrit tage skøde på og vedligeholde lokalplanrådets fællesarealer. Fordelingen af omkostninger skal ske på baggrund af en fordelingsnøgle baseret på antal boliger. Dvs. at alle boliger, om tæt-lav eller åbent-lav betaler samme andel til vedligehold.*

*Grundejerforeningerne skal vedligeholde lokalplanrådets veje og stier såfremt disse udlægges som private fællesveje og stier. Grundejerforeningerne overtager således alle forpligtigelser der efter privatvejsloven er pålagt de tilgrænsende lodsejere.*

*Udstykkes delområde 1b ikke, påhviler skøde- og vedligeholdelsesforpligtelserne grundejer/ udlejer.”*

**§ 12.4** *” Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen har grundejeren pligt til at vedligeholde disse.”*

*Ændres til:*

*” Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen har den, der udvikler arealet, pligt til at vedligeholde grønne arealer samt veje, stier og fortove mm.”*

Indsigelser og bemærkning vedrørende de trafikale forhold vurderes ikke at give anledning til ændringer i lokalplanen. Kommunens vejafdeling har udfærdiget et notat, som beskriver deres vurdering af de forskellige scenarier for vejforsyning af boligområdet. Notatet er vedlagt som bilag.

Teknik & Miljø vurderer, at lokalplan 343 er tilstrækkeligt belyst ved miljørapporten. Teknik & Miljø vurderer, at lovgivningen er overholdt, og finder ikke, at der i offentlighedsperioden er fremkommet bemærkninger, der medfører behov for, at der skal foretages yderligere vurderinger og undersøgelser ud over dem, som fremgår i den sammenfattende redegørelse.

#### **Indstillinger:**

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet,

1. at lokalplan 343 vedtages endeligt med de beskrevne ændringer, idet administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
2. at der, såfremt der ikke kan opnås frivillig aftale om køb af de nødvendige arealer således lokalplanen kan realiseres, vil blive foretaget ekspropriation efter Planloven, (LBKG 2018-04-16 nr. 287)

#### **Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2019:**

Anbefales.



Fraværende: Ole Steen Hansen



## 25 Byfornyelse til Kongensstræde 52

Sagsnr.:19/2034

Sagen afgøres i: Byrådet

### Sagsresumé:

Ansøgning om byfornyelsesmidler i Øgadekvarteret - Kongensstræde 52 til gennemgribende renovering.

### Sagsbeskrivelse:

Ejendommen består af både et forhus og et baghus. Begge trænger til en gennemgribende renovering. Huset pudses og males, hvis det er muligt, udenpå skalmuren. Hvis ikke dette er muligt, skal skalmuren af, og der skal pudses på det gamle murværk.

Vinduerne og hoveddør er tidligere blevet skiftet og tilstanden er god, så de bevares, inkl. kvistens vinduer.

Tag udskiftes til gammel dansk vingetegl inkl. brandkamme m.m.

Kvistene er i så dårlig stand, at skelettet ikke står til at redde, så det skal bygges op på ny. Dog kan de nye kvistvinduer bevares og genbruges i den nye kvist. Taget bliver rød gammeldags vingetegl.

Husets indre optimeres, bl.a. ved at loftrummet indrettes bedre, og køkkenet ændres radikalt med loft der åbnes til kip. Disse og øvrige indvendige arbejder er ikke tilskudsberettiget.

### Følgende punkter renoveres og er tilskudsberettiget:

1. Udskiftning af taget på hovedhus og gårdudbygning til gl. dansk vingetegl
2. Brandkam mod nord-nabo med dobbeltvinget tagsten, der lægges i mørtel, og tilpasning af tag-inddækninger mod syd-nabo
3. Nye tagrender og nedløbsrør i zink på både hovedhus og gårdhus
4. Ovenlysvinduer på hovedhus og gårdhus, dog kun på gårdsiden, ikke på gadesiden
5. Renovering eller nybygge kvist på gadeside, genbruge de nye vinduer
6. Renovering eller nybygge kvist på gårdside udformet med fransk altan, inkl. nye altandøre
7. Fransk altan-gelænder og konstruktion på gårdsidekvisten inkl. div. inddækninger
8. Pudsning (ikke vandskuring) af alle facader, på gadesiden udenpå de eksisterende facadeklinker (hvis de kan bære det, ellers skal klinkerne hugges af). NB den murede gesims skal reetableres i princippet udformet som nabohuset, nr. 52.
9. Maling af alle facader og soklen

### Økonomiske konsekvenser:

| Tekst<br>(beløb i mio kr.)                 | TB 2019 | TB 2020 | TB 2021 | TB 2022 | TB 2023 | Anlægs-<br>bevilling | Fri-<br>givelse |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------|-----------------|
| Kongensstræde 52, udgift<br>(XA-5xxxx)     | 0,250   |         |         |         |         | 0,250                | 0,250           |
| Kongensstræde 52, indtægt<br>(XA-5xxxx)    | -0,125  |         |         |         |         | -0,125               | -0,125          |
| Byfornyelse, pulje<br>(XA-50044)           | -0.125  |         |         |         |         | 0                    | 0               |
| I alt (- = kasseindlæg/<br>+ = kasseudlæg) | 0       |         |         |         |         |                      |                 |

### Vurdering:

I tidligere sager, hvor der er givet støtte til udvendig renovering, er der givet 40 % i støtte til facaderenoveringer af projektet. Det er ligeledes den praktik, der er vedtaget for bygningsfornyelse i Øgadekvarteret.





Teknik & Miljø vurderer, at der bør gives samme støtteprocent til denne ejendom, for at projektet bliver realiseret, og der kan blive en tidssvarende bolig i denne centralt placerede ejendom.

**Renoveringsomkostninger:**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Totale støtteberettigede ombygningsudgifter | 626.500,- kr. |               |
| 40 % i støtte, afrundet til                 |               | 250.600,- kr. |
| Byfornyelsesudgifter i alt, afrundet til    |               | 250.000,- kr. |

**Fordeling af udgifter mellem staten og Fredericia Kommune:**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Fredericia Kommune  | 125.500,- kr. |
| Refusion fra staten | 125.500,- kr. |

**Indstillinger:**

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

1. at, der træffes byfornyelsesbeslutning for Kongensstræde 52
2. at budgettet tilrettes med de under "Økonomiske konsekvenser" anførte ændringer

**Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2019:**

Anbefales.

Fraværende: Ole Steen Hansen



**26 Lukket - Orientering**

Sagsnr.:19/47

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

**Beslutning i By- og Planudvalget den 09-04-2019:**

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fraværende: Ole Steen Hansen



**Underskriftsside**

Steen Wrist Ørts

Kenny Bruun Olsen

Lars Ejby Pedersen

Ole Steen Hansen

John Nyborg

Tina Horne

Karsten Byrgesen

---

---

---

---

---

---

---

---