



NOTAT - Indkomne bemærkninger til Tillæg 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort i Sønderkovområdet til Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger, der er indkommet i forbindelse med forudgående høring af Tillæg 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort i Sønderkovområdet.

Den forudgående høring har været i perioden fra den 16. maj til den 2. juni 2019. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 11 henvendelser fra følgende:

1. VejleMuseerne
2. Peter Kromann
3. Nicolai Ussing
4. Energinet.dk
5. Vejdirektoratet
6. Trolle Advokatfirma
7. Jens Henriksen
8. Else Marie og Peter Thorning
9. Morten Nielsen
10. J. Olsen, j. Kofoed, A. Vestergaard og G. Damgaard
11. Peter Kromann
12. Nicolai Ussing

.....

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

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
1	Vejle Museum	Der er to overpløjede gravhøje. Det vurderes, at området kan rumme ukendte fortidsminder og en arkæologisk forundersøgelse anbefales inden byggemodning.	Idet kommuneplantillægget ikke forudsætter byggemodning, tages museets bemærkninger til efterretning og vil indgå i det videre arbejde med planlægning for området.	Der sker ingen ændring af kommuneplantillægget som følge af de indkomne bemærkninger.
2	Peter Kromann	Der stilles en række spørgsmål omkring områdets udnyttelse som boligområde. Der foreslås, at der afholdes et borgermøde, hvor alle får mulighed for at ytre sig.	Der er svaret på spørgsmål om områdets udnyttelse som boligområde. Et borgermøde vil evt. være en mulighed i forbindelse med den kommende 8 ugers offentlige høring.	Der sker ingen ændring af kommuneplantillægget som følge af de indkomne bemærkninger.
3	Nicolai Ussing	Et større område syd for argentinervej foreslås inddraget som det kommende boligområde.	Der er i forbindelse med udpegning af det kommende udviklingsområde foretaget en landskabsanalyse af området. Områdets afgrænsning er foretaget på baggrund af denne landskabsanalyse.	Der sker ingen ændring af kommuneplantillægget som følge af de indkomne bemærkninger.
4	Energinet.dk	Energinet har et nedgravet lyslederkabel og enkelte restfundamenter fra fjernede højspændingskabler i området	Idet kommuneplantillægget ikke forudsætter byggemodning tages Energinets bemærkninger til efterretning og vil indgå i det videre arbejde med planlægning for området.	Der sker ingen ændring af kommuneplantillægget som følge af de indkomne bemærkninger.
5	Vejdirektoratet	Vejdirektoratet gør opmærksom på, at støj fra motorvejen overstiger den vejledende støjgrænse i en del af udviklingsområdet. Det er Fredericia Kommune, der har ansvaret for, at planlægningen sikrer, at der ikke etableres boliger i områder, der er påvirket af støj, og Vejdirektoratet er ikke lovgivningsmæssigt forpligtiget til at afbøde evt. støjgener. Det er Vejdirektoratets erfaring, at vejens naboer vil rette henvendelse til Vejdirektoratet, hvis de føler sig generet af støj fra f.eks. motorvejen, og at Vejdirektoratet på sigt kan blive påført udgifter til afhjælpning af evt.	Idet kommuneplantillægget ikke forudsætter byggemodning tages Vejdirektoratets bemærkninger til efterretning og vil indgå i det videre arbejde med planlægning for området. Fredericia Kommune er opmærksom på, at dele af udviklingsområdet er påvirket med støj fra motorvejen med støjniveau, der er højere end den vejledende støjgrænse. Dette forhold vil indgå i den videre planlægning for området, hvor Fredericia Kommune vil tage en dialog med Vejdirektoratet omkring støjafskærmning/- reduktion. Fredericia Kommune er opmærksom på, at udgifter til støjafskærmning/- reduktion vil være en udgift for	Der sker ingen ændring af kommuneplantillægget som følge af de indkomne bemærkninger.

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		<p>støjgener fra motorvejen. Det er en statslig interesse, at byudviklingen sker så det understøtter de statslige investeringer i transportinfrastruktur, samt at planlægningen ikke medfører væsentlige merudgifter for staten. Vejdirektoratet skal på den baggrund anmode Fredericia Kommune om at vurdere, om der kan findes alternative placeringer for et nyt boligområde, hvor de fremtidige beboere ikke i samme omfang generes af trafikstøj.</p>	<p>bygherre i forbindelse med byggemodning af området.</p> <p>Områdets konkrete placering er fastlagt på baggrund af en mængde parametre, herunder natur-, landskabs- og miljøforhold, efterspørgsel og attraktivitet. Det giver derfor ikke umiddelbart mening at kigge på alternative placeringer. I miljøvurderingen sammenlignes med et 0-alternativ.</p>	
6	Trolle advokatfirma	<p>Trolle advokatfirma fremsender bemærkninger på vegne af en række grundejere på Argentinervej. Grundejernes ejendomme er jf. salgsprospektet solgt som 1. rækkes ejendomme og der må på disse grunde ikke bygges med mere end en etage. Dette formentlig for at sikre udsigt for de bagvedliggende ejendomme.</p> <p>Grundejerne har ved forskellige forespørgsler fået opfattelsen af, at der ikke ville blive bygget foran grundene ud mod kysten.</p> <p>Grundejerne har opført deres boliger fra juli 2017 og fremefter. I tillid til salgsprospekt og salgsmateriale er boligerne blevet placeret således, de har direkte udsigt til det rekreative område mod syd.</p> <p>Grundejerne har i forbindelse med en række spørgsmål omkring området ved Sønderskov i maj 2019 fået kendskab til, at kommunen allerede i efteråret 2015 har haft tanker om udlæg af området ved Sønderskov til</p>	<p>Ønsker byrådet at ændre kommuneplanen, kan dette ske med et tillæg til kommuneplanen udarbejdet for et område eller et tema, som der er behov for at justere på eller supplere med.</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. 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>	

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		<p>nyt boligområde. Kommunen har således i forbindelse med slag af ejendommene på Argentinervej været vidende om, at området syd for Argentinervej muligvis kunne udlægges til boligområde</p> <p>Såfremt Fredericia Kommune måtte vedtage, at det rekreative område E.R.3 skal udlægges til boligområde, forbeholdes nuværende grundejere erstatningskrav som følge af, at Fredericia Kommune som sælger ikke har videregivet væsentlige oplysninger i forbindelse med salget af nuværende grundejeres ejendomme.</p> <p>På baggrund af det ovenfor anførte er det grundejernes opfattelse, at området benævnt E.R.3 syd for ejendommene på Argentinervej bør bevares som rekreativt område, både af hensyn til at bevare de landskabelige og naturmæssige værdier, og af hensyn til at sikre værdien af ejendommene på Argentinervej.</p>	<p>Der er i planprocessen indbygget offentlig(e) høring(er) for at sikre, at lodsejere og naboers bemærkninger/indsigelser bliver forelagt politisk og taget i betragtning ved de endelige beslutninger. Jeres input vil således indgå i den politiske behandling vedr. områdets afgrænsning.</p>	
7	Jens Eriksen	<p>Jens Eriksen finder det utroværdigt, at der nu ønskes en ændring af kommuneplanens udpegninger for større uforstyrret landskab og bevaringsværdigt landskab. Der bør ikke ændres i kommuneplanen og området får lov at stå som nu.</p> <p>Hvis området ønskes udviklet til boligområde, bør området syd for Argentinervej udtages.</p> <p>Det ville være visionært, hvis</p>	<p>Ønsker byrådet at ændre kommuneplanen, kan dette ske med et tillæg til kommuneplanen udarbejdet for et område eller et tema, som der er behov for at justere på eller supplere med.</p> <p>Der er i planprocessen indbygget offentlig(e) høring(er) for at sikre, at lodsejere og naboers bemærkninger/indsigelser bliver forelagt politisk og taget i betragtning</p>	

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		området blev opdelt i mindre klynger af huse adskilt af brakmark og skov.	ved de endelige beslutninger. Dine input vil således indgå i den politiske behandling vedr. områdets afgrænsning.	
8	Else Marie og Peter Thorning	Deres ejendom blive klemt inde mellem boligområdet ved Argentinervej og det nye boligområde. Dette vil besværliggøre dyrkningen af jorden til land- og skovbrug. De foreslår, at deres jord også kommer i betragtning ved kommende udlæg til boligområde.	Fredericia Kommune er opmærksomme på, at ejendommen kan blive klemt inde mellem boligområdet ved Argentinervej og det nye boligområde. Det er dog ikke muligt i den nuværende proces at inddrage det i udviklingsområdet.	Forslaget om at inddrage ejendommen kommer i betragtning ved kommende udlæg til boligområder. Der sker ingen ændring af nærværende kommuneplantillæg som følge af de indkomne bemærkninger.
9	Morten Nielsen	Der er fremsendt en underskriftindsamling (30 underskrifter) med ønsket om at området syd for Argentinervej bevares som rekreativt område	Ønsker byrådet at ændre kommuneplanen, kan dette ske med et tillæg til kommuneplanen udarbejdet for et område eller et tema, som der er behov for at justere på eller supplere med. Der er i planprocessen indbygget offentlig(e) høring(er) for at sikre, at lodsejere og naboers bemærkninger/indsigelser bliver forelagt politisk og taget i betragtning ved de endelige beslutninger. Dine input vil således indgå i den politiske behandling vedr. områdets afgrænsning.	Der sker ingen indring af kommuneplantillægget som følge af de indkomne bemærkninger.
10	Jørgen Olsen, Judith Kofoed, Anton Vestergård og Grete Damgaard	De stiller sig først helt uforstående over for, at man allerede ca. et år efter at Kommuneplanen 2017- 2029 er vedtaget nu vil ændre den igen, fordi man nu vil have mulighed for at bygge boliger på omtalte areal ved	Udviklingsområdet ved Sønderskov ønskes på sigt planlagt til boliger, da der vurderes at være behov for, og efterspørgsel efter, nye arealer til boligformål i området ved Erritsø og Snoghøj.	Der sker ingen ændring af kommuneplantillægget som følge af de indkomne bemærkninger.

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		<p>Sønderskov. Planen er i direkte strid med lokale landskabsinteresser og en stor del af området er udpeget som støjbelastede arealer langs Motorvejen og Kolding Landevej. De er rigtig glade for at bo tæt ved naturen, og det landskab der omgiver dem. De synes absolut, at det skal bevares, som det er. De vil meget gerne dele det ”åbne land” med andre; men ikke ved at arealet bliver til et boligområde. Hvis der virkelig er stor mangel på byggegrunde, så vil området mellem Skærbækvej og kraftværksvej være mere velegnet. Det er i forvejen delvis bebygget og har en god infrastruktur.</p>	<p>Ønsker byrådet at ændre kommuneplanen, kan dette ske med et tillæg til kommuneplanen udarbejdet for et område eller et tema, som der er behov for at justere på eller supplere med.</p> <p>Området mellem Skærbækvej og Kraftværksvej indgår i kommende planlægning for nye boligområder i Skærbæk.</p>	
11	Peter Kroman	<p>Peter Kromann tror, at en offentlig høring ville være på sin plads. Det ser ud til der er stærke følelser i spil her. Der er også fremsendt en række forslag til, hvilke forhold, der bør indgå i den videre planlægning for områdets anvendelse som boligområde.</p>	<p>Kommuneplantillægget har til formål at ændre udpegninger for landskabsinteresser og grønt danmarkskort. Dette for at området ved Sønderskov kan udpeges som udviklingsområde. Der vil efterfølgende skulle en mere konkret planlægning til, i form af kommuneplantillæg og lokalplanlægning for områdets anvendelse. Dialog med lodsejere og naboer undervejs i processen anbefales. De indkomne forslag til, hvilke forhold, der bør indgå i den konkrete planlægning for områdets anvendelse som boligområde, vil indgå i den videre planlægning.</p>	<p>Der sker ingen indring af kommuneplantillægget som følge af de indkomne bemærkninger.</p>
12	Nicolai Ussing	<p>Der er fremsendt et forslag til udstykning af et større område syd</p>	<p>Der er i forbindelse med udpegning af det kommende udviklingsområde</p>	<p>Der sker ingen ændring af kommuneplantillægget som følge af</p>

		Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
		<p>for Argentinervej. Udstykningen er tænkt som en naturlig forlængelse af den nuværende Argentinervej. Det udstykkede område omfatter et større område mod syd end det kommende udviklingsområde</p>	<p>foretaget en landskabsanalyse af området. Områdets afgrænsning er foretaget på baggrund af denne landskabsanalyse.</p>	<p>de indkomne bemærkninger.</p>