

Kommuneplantillæg nr. 20

For anden etape af Boliger ved Fuglsang Vest



VEDTAGET

Vedtaget af Fredericia Byråd d. 11.10. 2021

Offentliggjort xx.xx.2021

Fredericia
Kommune





Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplantillæg nr. 20 er et tillæg til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune.

Den fysiske planlægning reguleres gennem landsplanlægning, kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Kommuneplanen revideres hvert fjerde år, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til den gældende kommuneplan. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse.

Der skal indhentes idéer og forslag i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Ved mindre ændringer i kommuneplanen kan dette undlades.

Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet har dog mulighed for at modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzone eller sommerhusområder kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Byrådet skal arbejde for at virkeliggøre kommuneplanen. Det betyder, at Fredericia Kommune skal fremme tiltag som er i overensstemmelse med planen. Det kan

f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen. Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

For borgerne er kommuneplanen ikke direkte bindende, men Byrådet har pligt til selv at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Høringsperiode

Et kommuneplantillæg skal - før endelig godkendelse - offentliggøres som forslag i mindst 4 til 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til planforslaget. Bemærkningerne skal indgå i kommunens videre overvejelse, men det er alene Fredericia Kommune, der træffer den endelige afgørelse, når planen skal endeligt vedtages. Når den offentlige høringsperiode er afsluttet, kan Byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt.

Baggrund og indhold

Baggrund

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet sammen med lokalplan 379 for boliger ved Fuglsang Vest etape 2.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at sikre, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Til dette formål udlægger kommuneplantillægget størstedelen af lokalplanområdet for lokalplan 379 til boligformål med mulighed for tæt-lav, åben-lav og etageboligbebyggelse. Undtagelsen er den sydlige ende af lokalplanområdet, som i kommuneplanen er udlagt til landområde, og som i lokalplanen udlægges til naturområde med rekreative formål.

Indhold

Kommuneplantillægget omfatter den del af rammeområderne V.E.3B og V.B.5 som er omfattet af lokalplan 379 for boliger ved Fuglsang Vest etape 2.

- Ramme V.E.3B udlægger den nordvestlige del af området op mod Skærbækvej til erhvervsformål.
- Ramme V.B.5 udlægger den centrale del af området til boligformål med tæt-lav og åben-lav boliger.

Dette forslag til kommuneplantillæg overfører den del af erhvervsramme V.E.3B som er omfattet af lokalplanområdet til boligramme V.B.5.

Kommuneplantillægget udvider endvidere kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelse, således at den i tilskud til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse også kan rumme etageboligbebyggelse i op til to etager.

Kommuneplantillægget ændrer tillige kravet til mindstegrundstørrelser for tæt-lav boligbebyggelse indenfor området der afgrænses af lokalplan 379.

Forudgående høring – ideer og forslag

Det har i perioden 18. 01 2021 – 01. 02 2021 været muligt at indsende bemærkninger inden udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Følgende forslag blev fremlagt i høringsperioden:

- At Skærbækvej 9 og 11 eksproprieres.
- At støjvolden langs Skærbækvej føres helt over til områdets vestlige afgrænsning (dvs. at Skærbækvej 9 og 11 nedrives for at gøre plads til støjvolden).
- At støjvolden opføres med afstand til Skærbækvej som muliggør en fremtidig udvidelse af vejen.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanredegørelsen og de statslige interesser i kommuneplanlægningen og afspejler de statslige mål og beslutninger.

Natura 2000

Planområdet ligger i nærheden af Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området. Omkring 7 km øst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.

Omkring 7,6 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområde.

På grund af afstanden fra Natura 2000-områderne og planområdets karakter vurderes kommuneplantillægget ikke at påvirke Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag væsentligt.

Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. Alle former for forsætlig indfangning eller drab på bilag IV-arter er

ulovlige.

Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er:

Stor vandsalamander, Markfirben, Dværgflagermus, Sydflagermus, Vandflagermus

Planlægningen ændrer ikke væsentligt ved anvendelsen og udformningen af planområdets arealer, og planen vurderes derfor ikke at forstyrre dyrene væsentligt.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planer, programmer og projekter skal undersøges med udgangspunkt i mulige miljøproblemer. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. Miljørapport kan undlades for planer, som kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i gældende planer og hvis de ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at afgøre om planerne kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen er vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Ændringer i medfør af kommuneplantillægget

Nye retningslinjer

Kommuneplantillægget medfører ikke ændringer i Kommuneplanens retningslinjer.

Ny rammeafgrænsning

Kommuneplantillægget udvider afgrænsningen af ramme V.B.5, således at den også omfatter matr.nr. 7a, 7b, 13 og 23b Stovstrup, Fredericia Jorde, der i dag er omfattet af ramme V.E.3B.

Nye rammebestemmelser

Til rammebestemmelserne tilføjes muligheden for at etablere etageboligbebyggelse i maksimal højde af to etager indenfor det område der afgrænses af lokalplanforslag 379.

Til rammebestemmelserne tilføjes ændres minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse fra 400 m² til 350 m² indenfor det område der afgrænses af lokalplanforslag 379.

Tillægget ændrer ikke ved områdets fremtidige zonestatus eller gældende lokalplaner.

Illustration der viser angivelsen af ændrede kommuneplanramme samt lokalplanforslag 379 Boliger Fuglsang Vest etape 2.

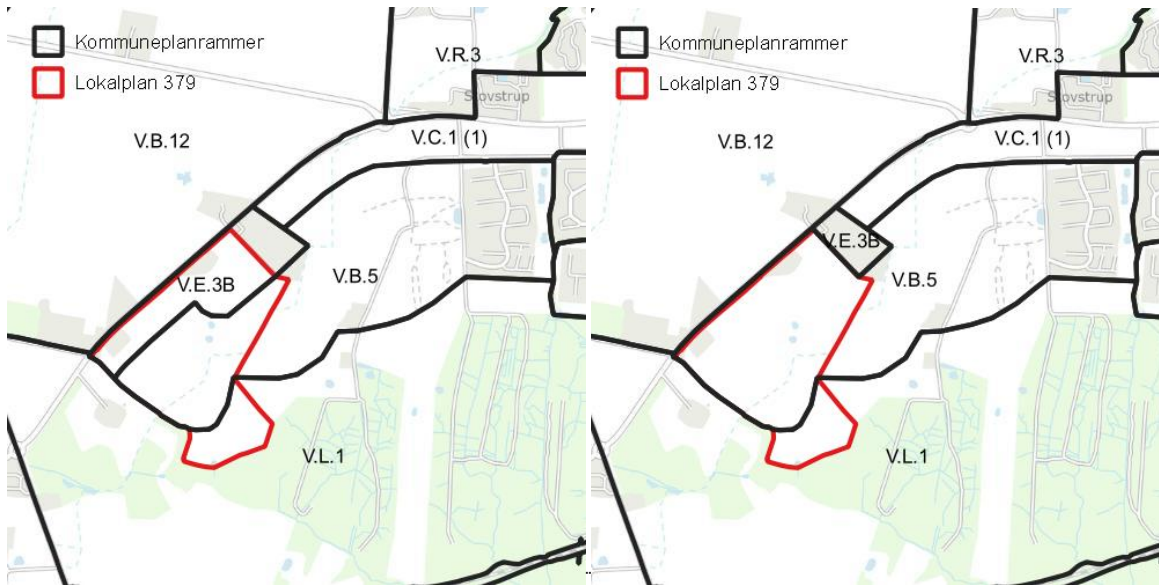


Illustration der viser kommuneplanrammen før (venstre) og efter (højre).

I kommuneplanens generelle rammer udpeges bevaringsværdige bygninger. Bygningerne på Skærbækvej 9 og Skærbækvej 11 begge 7000 Fredericia er udpeget med bevaringsværdi 4 i kommuneplanen. Bygningerne vurderes efter SAVE-metoden, og bevaringsværdien angives på en skala fra 1-9 med 1 som den højeste værdi. Bygninger med bevaringsværdierne 1 – 4 er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen og må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.

Bygningerne på Skærbækvej 9 og Skærbækvej 11 er sidst vurderet i 2009. I forbindelse med planlægningen for anden etape af boligområdet Fuglsang Vest er bygningernes bevaringsværdi vurderet igen. Vurderingen fremgår herunder.



Illustration: Bygningsnumre på Skærbækvej 9 og 11.

Skærbækvej 9
<p>Bygning 1 Arkitektonisk værdi: 5 Arkitektonisk vurdering: Velproportioneret pudset stuehus fra 1840. Afvalmet sadeltag, men uoriginalt utilpasset tagmateriale. Uharmonisk ændring af facaderytme mod gårdsplads. Nyere vinduer og døre. Forholdsvist voldsom læ mur tilføjjet på gårdsiden</p> <p>Kulturhistorisk værdi: 4 Kulturhistorisk vurdering: Stuehuset i et trefløjet gårdanlæg</p> <p>Miljømæssig værdi: 5 Miljømæssig vurdering: Gårdmiljøet er delvist udvandet pga. uhensigtsmæssig læmur.</p>

Oprindeligt beliggende ud til landevej. Nu tæt beliggende ud til meget trafikeret vej.

Originalitetsværdi: 6

Originalitetsvurdering: Ændret tagmateriale, nye vinduer og døre. Hoveddør ændret til asymmetrisk dørparti. Facaderytmen er ændret og fremstår uharmonisk mod gårdsiden. Ny skorsten.

Tilstandsværdi: 5

Tilstandsvurdering: Velholdt, tilsyneladende opstigende grundfugt i gavl. Ældre tag.

Bevaringsværdi bygning 1: 5

Bygning 2:

Arkitektonisk værdi: 6

Arkitektonisk vurdering: Velproportioneret pudset staldbygning fra 1916. Afvalmet saddeltag, men uoriginalt tagmateriale. Original frontkvist mod gård med adgang til høløft. Originale staldvinduer og portåbning mod gård. Ny utilpasset garageport og flere nye utilpassede store vindues åbninger mod gården og en stor utilpasset kvist og terrasse i tagetagen mod mark. Ny skorsten.

Kulturhistorisk værdi: 5

Kulturhistorisk vurdering: Staldbygning i et trelænget gårdanlæg.

Miljømæssig værdi: 5

Miljømæssig vurdering: Gårdmiljøet er delvist udvandet pga. uhensigtsmæssig læmur. Oprindeligt beliggende ud til landevej. Nu tæt beliggende ud til meget trafikeret vej.

Originalitetsværdi: 6

Originalitetsvurdering: Den oprindelige facade er svær at få øje på. Ændringer er ikke sket i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur, men bærer præg af en vis tilfældighed.

Tilstandsværdi: 5

Tilstandsvurdering: trænger til almindelig vedligehold.

Bevaringsværdi bygning 2: 5

Bygning 3:

Arkitektonisk værdi: 5

Arkitektonisk vurdering: Velproportioneret staldbygning i bindingsværk fra 1840 – forholdsvis mange tavl for egnen. Afvalmet sadeltag. Nyere sort glaseret tegltag. Facaden er ændret ganske betydeligt siden vurderingen i 2009. To porte er fjernet og der er isat forskellige terrassedøre og vinduer. Ændringerne er generelt ikke foretaget i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur. Facaderytmen fremstår uharmonisk.

Kulturhistorisk værdi: 4

Kulturhistorisk vurdering: del af et trefløjet anlæg.

Miljømæssig værdi: 5

Miljømæssig vurdering: Gårdmiljøet er delvist udvandet pga. uhensigtsmæssig læmur. Oprindeligt beliggende ud til landevej. Nu tæt beliggende ud til meget trafikeret vej.

Originalitetsværdi: 5

Originalitetsvurdering: Facaderytmen er ændret ganske betydeligt mod gården. Nyt tagmateriale, nye døre og vinduer, porte fjernet.

Tilstandsværdi: 5

Tilstandsvurdering: Velholdt men slidt.

Bevaringsværdi bygning 3: 5

Skærbækvej 11

Bygning 1:

Arkitektonisk værdi: 5

Arkitektonisk vurdering: Mindre længe delvist bindingsværk. Afvalmet stråtag med kviste. Træbeklædt gavl og grundmuret tilbygning. Tilsyneladende ombygget ad flere omgange, forholdsvis tilpassede ændringer.

Kulturhistorisk værdi: 5
Kulturhistorisk vurdering: "Kernehuset"

Miljømæssig værdi: 5
Miljømæssig vurdering: Oprindeligt beliggende ud til landevej. Nu meget tæt beliggende ud til meget trafikeret vej. Ejendommen ligger nærmest i grøften pga. sin umiddelbare nærhed til vejen og terrænets fald.

Originalitetsværdi: 5
Originalitetsvurdering: Ombygget ad flere omgange. Nyere vinduer, døre og kviste.

Tilstandsværdi: 4
Tilstandsvurdering: Velholdt

Bevaringsværdi bygning 1: 5

Vurderingen betyder, at bygningernes bevaringsværdi i kommuneplanen ændres fra 4 til 5 med kommuneplantillægget. Bygningerne fjernes derfor fra kommuneplanens bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger, som indeholder bygninger med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4.

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget af Fredericia Byråd

11. oktober 2021

Steen Wrist Ørts

Camilla Nowak Kirkedal

Borgmester

Kommunaldirektør