

# Kommuneplantillæg nr. 23

## Boliger på Gl. Færgevej 43



Hvad er et kommuneplantillæg?	2
Baggrund og indhold	2
Forhold til anden planlægning og lovgivning	3
Ændringer i medfør af kommuneplantillægget	4
Vedtagelsespåtegning	5

## Hvad er et kommuneplantillæg?

Et kommuneplantillæg er et tillæg til Kommuneplan 2019 – 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.

## Baggrund og indhold

### Baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at understøtte lokalplan 374 for boliger på gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj. Kommuneplantillægget skal derfor muliggøre, at den del af lokalplanområdet, som udlægges til boligbebyggelse, kan anvendes til boligformål, herunder tæt-lav boligbebyggelse.

### Indhold

Kommuneplantillægget udlægger en del af matr.nr. 2bs Erritsø By, Erritsø til boligbebyggelse og fremtidig byzone. Dette gøres ved at ændre afgrænsningen af den tilstødende kommuneplanramme E.B.8, således at den også omfatter det omtalte areal.

Det berørte område er i Kommuneplan 2017 – 2029 udlagt til rekreativ formål under kommuneplanramme E.R.2.

Dette forslag til kommuneplantillæg indlemmer området i den tilstødende kommuneplanramme E.B.8, som i stedet udlægger området til boligformål, her under tæt-lav boligbebyggelse.

Den øvrige del af matr. 2bs Erritsø By, Erritsø, som også er omfattet af den kommende lokalplan 374, ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Status for denne del af matriklen påvirkes ikke af dette forslag til kommuneplantillæg.

Da den øvrige del af matriklen fortsat vil ligge i landzone og derfor ikke kan indgå i beregning af bebyggelsesprocent og mindstegrundstørrelse i den kommende lokalplan, men fortsat vil kunne anvendes til rekreativt areal for områdets beboere, reducere kommuneplantillægget også mindstegrundstørrelsen i ramme E.B.8 for tæt-lav boligbebyggelse på arealet omfattet af matr.nr. 2fb Erritsø By, Erritsø fra 400 m<sup>2</sup> til 345 m<sup>2</sup>.

## Forudgående høring – ideer og forslag

Det har i perioden 9. juni – 23. juni 2021 været muligt at indsende bemærkninger inden udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Følgende bemærkninger blev fremlagt i høringsperioden:

1) *Bemærkninger fra Miljøstyrelsen*

Miljøstyrelsen bemærker, at dele af området er udlagt som økologisk forbindelse og naturbeskyttelsesområde. De henviser endvidere til at kommuneplantillægget skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

*Fredericia Kommunes kommentarer*

Kommunen er bevisst om, at området i kommuneplanen er udlagt som potentiel økologisk forbindelse, hvilket der redegøres for i kommuneplantillægget nedenfor. Området er ikke omfattet af naturbeskyttelse, men støder op til arealer som er.

Vurderingen i forhold til bilag IV-arter fremgår af afsnittet "Habitatdirektivet" nedenfor.

2) *Bemærkninger fra naboerne på Højskolevej 1A, 1B, 2, 3, 4, 8, 10 og 12 samt Gl. Færgevej 41.*

Naboerne bemærker, at Snoghøjgård blev opført som en avlsgård af Snoghøj Gymnastikhøjskole, overtaget af Anna Krogh i 1955 og i 1969 solgt til daværende Erritsø kommune.

Naboerne bemærker endvidere at formålet med salget til Erritsø kommune, var at sikre et offentligt tilgængeligt, rekreativt parkområde ned mod Lillebælt, og at dette blev stadfæstet ved en deklaration for området i 1983.

På dette grundlag vurderer naboerne, at en kommende bebyggelse på matr.nr. 2bs vil stride mod både kommuneplanen og de intentioner der har været for området siden Erritsø kommune forhandlede parken til brug for offentligheden, hvilket blev stadfæstet af Fredericia kommune ved deklaration i 1983.

Endeligt konkluderer naboerne, at bebyggelsen i 1-2 etager, vil fremstå som tårne mode den eksisterende bebyggelse på Højskolevej.

*Fredericia Kommunes kommentarer*

Kommunen har undersøgt tingbogen for matr.nr. 2bs og konstateret, at den omtalte deklaration ikke gør sig gældende for ejendommen. Det er korrekt, at boligbebyggelse er i strid med den gældende kommuneplanramme for området, hvilket er årsagen til at dette kommuneplantillæg er udarbejdet. Dette understøtter den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen som bolig.

Den ansøgte boligbebyggelse, som danner grundlag for lokalplanforslag 374 og dermed dette kommuneplantillæg, vurderes væsentligt mindre i omfang end den eksisterende bebyggelse som den skal erstatte. De foreslåede syv rækkehuse er lavere, og holder sig overordnet inden for fodaftrykket af den eksisterende bebyggelse. Det bebyggede volumen vil dermed fremstå mindre tæt, og dermed påvirke det tilstødende naturområde i en mindre grad. Det bemærkes endvidere, at flere af boligerne ved Højskolevej er opført med høj rejsning og udnyttet tagetage. Rækkehuse med saddeltag og udnyttet overetage vil derfor ikke virke fremmede i området.

## 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 5,5 km syd for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområde.

Omkring 6,5 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.

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 Troldflagermus Vandflagermus.

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

### **Potentiel økologisk forbindelse**

En relativt stor del af området er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen omfatter et større område langs kysten ved Lillebælt, herunder en række eksisterende boliger og noget erhverv, som er rammesat til de pågældende anvendelser i kommuneplanen. Da den ansøgte boligbebyggelse, som lokalplanforslag 374 og dette kommuneplantillæg skal understøtte, i overvejende grad ligger inden for fodaftrykket af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, vurderer kommunen ikke, at planerne vil påvirke udpegningen til potentiel økologisk forbindelse.

### **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.

Planer for mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i plangrundlaget hvorfor det gælder, at der kun skal gennemføres en miljøvurdering, hvis det må antages, at de kan få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 8, stk. 2.) – dvs., at vi har screenet planens påvirkning af miljøet og vurderet, at der ikke er en væsentlig påvirkning.

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 nye retningslinjer eller ændring i eksisterende retningslinjer.

### **Nye rammebestemmelser**

Dette forslag til kommuneplantillæg omfatter en del af matr.nr. 2bs Erritsø By, Erritsø af den tilstødende kommuneplanramme E.B.8, som udlægger området til boligformål her under tæt-lav boliger.

Kommuneplantillægget ændre på rammebestemmelserne i ramme E.B.8, i det mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse sænkes fra 400 m<sup>2</sup> til 345 m<sup>2</sup> for den del af området, som berør matr.nr. 2bs Erritsø By, Erritsø.



*Illustration der viser kommuneplanrammen før og efter.*

## Vedtagelsespåtegning

### Forslag

Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd 13. december 2021.

Steen Wrist Ørts

Borgmester

Camilla Nowak Kirkedal

Kommunaldirektør