



## Referat fra mødet i By- og Planudvalget

(Indeholder åbne dagsordenspunkter)

<b>Mødedato:</b>	Onsdag den 25. august 2021
<b>Mødested:</b>	Meldahls Rådhus – Byens Tingstue
<b>Mødetidspunkt:</b>	Kl. 17:00 - 21:00
<b>Medlemmer:</b>	Formand: Søren Larsen (A) Næstformand: Kenny Bruun Olsen (V) John Nyborg (A) Karsten Byrgesen (D) Lars Ejby Pedersen (A) Tina Horne (A) Turan Savas (A)
<b>Fraværende:</b>	John Nyborg



## Indholdsfortegnelse

1	Godkendelse af dagsorden .....	3
2	Endelig vedtagelse af lokalplan 376 -Kanalbyen nord for Oldenborggade.....	4
3	Borgervejlederens årsberetning 2020/2021 .....	10
4	2. budgetopfølgning 2021 - By- og Planudvalget.....	12
5	Midtbystrategi 2021: status .....	15
6	Dispensation til ændret anvendelse af stueetage - Vendersgade 18 .....	18
7	Dispensation til udstykning af 4 grunde - Gl. Færgevej 31 .....	20
8	Lukket - Dispensation til saddeltag - Hækkelunden 44 .....	22
9	Vedtagelse af lokalplanforslag 374 Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj samt forslag til kommuneplantillæg nr. 23.....	23
10	Drøftelse af Forslag til Kommuneplan 2021-2033 ift. supplerende høring .....	26
11	Lukket - Endelig ekspropriation af areal til Treldevej Cykelsti .....	34
12	Havplan - høringssvar .....	35
13	Lukket - Orientering .....	38
14	Underskriftside .....	39



## **1 Godkendelse af dagsorden**

Sagsnr.:

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

**Sagsresumé:**

**Økonomiske konsekvenser:**

**Vurdering:**

**Indstillinger:**

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Godkendt.

Fraværende: John Nyborg



## 2 Endelig vedtagelse af lokalplan 376 -Kanalbyen nord for Oldenborggade

Sagsnr.:20/9161

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### Sagsresumé:

På byrådets møde d. 17. maj 2021 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 376 – Kanalbyen nord for Oldenborggade og tillæg nr. 21 til kommuneplan 2017-2029 i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 25. maj til den 20. juli 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget enkelte bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om etageantal, bebyggelsesomfang og bebyggelsesprocent, skyggeforhold, mangfoldighed i anvendelse, panoramaudsigt fra voldanlæg, parkering og sigtelinje ad Kongensstræde. Med sagen indstilles kommuneplantillæg nr. 21 og lokalplan 376 til endelig vedtagelse.

### Sagsbeskrivelse:

Baggrunden for lokalplanudarbejdelsen var et volumenstudie af et konkret forsøgsprojekt omhandlende to vinkler på bæredygtigt byggeri, betegnet som "Det effektive byggeri" og "Materialehuse". Den samlede bebyggelse tager udgangspunkt i etablering af etageboliger fordelt på 10 bygningsenheder.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter et område nord for Oldenborggade og omfatter del af byggefelt 46 fra Kanalbyens udviklingsplan. Området udgør ca. 4.190 m<sup>2</sup> og omfatter forlængelse af Kongensstræde mellem Fynsgade og Oldenborggade.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner med bolig, offentligt og privat serviceerhverv i miljøklasse 1-2, kultur, fællesfaciliteter og mindre butikker. Der må samlet maksimalt opføres 6.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal indenfor lokalplanområdet. Af de 6.000 m<sup>2</sup> må der maksimalt opføres:

- 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv
- 300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til offentligt og privat service
- 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til kultur eller mindre butikker

Lokalplanen inddeler området i tre byggefelter, der sikrer en varieret højde i den samlede bebyggelse, og udlægger areal til opholdsareal på terræn.

- Indenfor byggefelt 1 må opføres 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90.
- Indenfor byggefelt 2 må opføres 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90.
- Indenfor byggefelt 3 må opføres 4-6 etager, dog ikke højere end kote 27.50 DVR90.

For samtlige byggefelter gælder at øverste etage kun kan udnyttes til formål som tagterrasse med adgangsvej, samt teknik.

### Kommuneplantillæg nr. 21

Lokalplanområdet er placeret indenfor rammeområde B.BE.2. - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade, som udlægger området til blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1-2, herunder



mindre butikker. Lokalplanens afgrænsning udnytter en del af rammeområdets byggefelt 46, der giver mulighed for maksimalt at opføre 19.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i op til 5 etager, der fordeles på 14.300 m<sup>2</sup> bolig, 4.400 m<sup>2</sup> erhverv, 100 m<sup>2</sup> kultur, offentlig og privat service, samt 200 m<sup>2</sup> detailhandel.

Med kommuneplantillægget muliggøres en 6. etage fremfor de 5 etager der er fastlagt i kommuneplan 2017-2029 (se bilag). Derfor er der i lokalplanen blandt andet medtaget bestemmelser om, at 6. etage alene må udnyttes til tagterrasser og teknikrum. Formålet med bestemmelsen er at muliggøre udnyttelsen af tagfladen på en 5 etage, da en tagterrasse i dette omfang anses som én etage. Samtidig ønskes 6. etage ikke udnyttet til formål som bolig eller at medføre en væsentlig forøgelse af bebyggelseshøjde, end hvad må forventes med 5 etager og fuld tagkonstruktion.

#### Støjforhold

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget støjberegninger for ekstern støjpåvirkning. Vurderingen for trafikstøj viser at facader og opholdsareal på terræn indenfor lokalplanområdet vil blive påvirket over den vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger. Vurderingen for virksomhedsstøj viser at enkelte facader tillige vil have en mindre overskridelse på 4 dB i natperioden. Overskridelser af de vejledende grænseværdier for ekstern støj kan håndteres ved etablering af støjskærm mod Oldenborggade for sikring af udendørs opholdsareal, samt ved støjafskærmende foranstaltninger på boligfacade, således at et godt indendørs lyd miljø sikres.

#### Offentlig høring

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger fra den 25. maj til 20. juli 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget 4 bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om:

- Panoramaudsyn fra voldkronen, bebyggelsesomfang, bebyggelsesprocent, skyggeforhold og mangfoldighed i anvendelse
- Vejbrede og parkering
- Byggeri i op til seks etager
- Overordnet planlægning i forhold til kommuneplan, økonomiske interesser og habilitet

Der vedlægges et samlet resume af indkomne indsigelser, samt Vækst, Teknik og Klimas vurdering heraf. Se bilag.

Derudover har Vækst, Teknik og Klima enkelte forslag til rettelser vedrørende præcisering i lokalplanens bestemmelser:

1. Lokalplanens § 7.3

#### **§ 7.3**

*Bygningernes facade mod vej (Kongensstræde, Fynsgade og Oldenborggade) må højst placeres 0,5 m fra vejskel.*

#### Byggefelt 1



*Hjørneejendommen mod Kongensstræde/Fynsgade skal i stueplan have en skrå (45 grader) hjørneafskæring. Der skal fra vejareal være mindst 3 meter op til fremspringende bygningsdele.*

Ændres til:

**§ 7.3**

*Ingen del af bygningernes facade mod vej (Kongensstræde, Fynsgade og Oldenborggade) må placeres med en afstand til vejskel på over 0,5 m*

Byggefelt 1

*Hjørneejendommen mod Kongensstræde/Fynsgade skal i stueplan have en skrå (45 grader) hjørneafskæring. Der skal fra vejareal være mindst 3 meter op til fremspringende bygningsdele.*

## 2. Lokalplanens § 7.4

**§ 7.4**Byggefelt 1

*Byggefelt 1 må opføres i 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90. 4. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.*

Byggefelt 2

*Byggefelt 2 må opføres i 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90. 5. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.*

Byggefelt 3

*Byggefelt 3 må opføres i 4-6 etager, dog ikke højere end kote 27.50 DVR90. 6. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.*

Ændres til:

**§ 7.4**Byggefelt 1

*Byggefelt 1 må opføres i 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90. 4. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser, samt adgang til hertil.*

Byggefelt 2

*Byggefelt 2 må opføres i 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90. 5. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser, samt adgang til hertil.*

Byggefelt 3

*Byggefelt 3 må opføres i 4-6 etager, dog ikke højere end kote 27.50 DVR90. 6. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser, samt adgang til hertil.*



### 3. Lokalplanens § 7.6

#### **§ 7.6**

*Der må etableres tagterrasser. Tagterrassen medregnes til etageantallet.*

*Tagterrasser skal placeres og indrettes ud fra følgende principper.*

- *Værn skal placeres mindst 1.0 m fra facadelinje mod vej, gårdrum og passager.*
- *Værn omkring tagterrasser må ikke overstige en højde på 1.65 m.*

*Tagterrasser skal placeres indenfor de angivne områder på kortbilag 4.2 - Fremtidige forhold - tagterrasser.*

Ændres til:

#### **§ 7.6**

*Tagterrasser skal placeres og indrettes ud fra følgende principper.*

- *Værn skal placeres mindst 1.0 m fra facadelinje mod vej, gårdrum og passager.*
- *Værn omkring tagterrasser må ikke overstige en højde på 1.65 m.*

*Tagterrasser skal placeres indenfor de angivne områder på kortbilag 4.2 - Fremtidige forhold - tagterrasser.*

### 4. Lokalplanens § 9.1

#### **§ 9.1**

*Der skal anlægges et sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for lokalplanområdet beboere på terræn. Det fælles opholdsareal, der omfangsmæssigt skal være mindst 700 m<sup>2</sup>, skal placeres inden for det angivne område til opholdsareal vest for bebyggelsen, som i princippet vist på Kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold.*

Ændres til:

#### **§ 9.1**

*Der skal anlægges et sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for lokalplanområdet beboere på terræn. Det fælles opholdsareal, der omfangsmæssigt skal være mindst 675 m<sup>2</sup>, skal placeres inden for det angivne område til opholdsareal vest for bebyggelsen, som i princippet vist på Kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold.*

### 5. Lokalplanens § 10.1

#### **§ 10.1**

*Der er må terrænreguleres fra eksisterende terræn og op til kote 5.0 DVR90. Der må dog ikke terrænreguleres nærmere skel mod nabo end 0,5 m.*



*Der må etableres støttemur med højde på op til 1,0 m mod lokalplanområdets vestlige naboskel.*

Ændres til:

**§ 10.1**

*Der er må terrænreguleres fra eksisterende terræn og op til kote 5.0 DVR90. Der må dog ikke terrænreguleres nærmere skel mod nabo end 0,5 m.*

*Der må dog foretages terrænregulering nærmere lokalplanområdets vestlige naboskel såfremt der etableres støttemur op til naboskel med en højde på maksimalt 1,0 m.*

Ovenstående anbefales, da det medfører en præcisering af bebyggelsens placering og omfang samt opholdsareal og terrænforhold.

**Sammenfattende redegørelse**

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

Ingen.

**Vurdering:**

Vækst, Teknik og Klima vurderer at bemærkninger og indsigelser modtaget i høringsperioden ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen og tillægget til kommuneplanen.

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

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at der med lokalplanen gives mulighed for udvikling af et bæredygtigt byggeri med attraktive forhold for bebyggelsen og kommende beboere, samtidig med at der sikres sammenhæng til den omkringliggende by.





**Indstillinger:**

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. Kommuneplantillæg nr. 21 vedtages endeligt
2. Lokalplan 376 vedtages endeligt
3. Administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentlig bekendtgørelse af plandokumenterne.

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Udsat.

Fraværende: John Nyborg



### 3 Borgervejlederens årsberetning 2020/2021

Sagsnr.:21/5958

Sagen afgøres i: Miljø- og Teknikudvalget

#### Sagsresumé:

Borgervejlederens årsberetning for 2020/2021 er klar til Byrådets behandling.

#### Sagsbeskrivelse:

Siden 2014 har Fredericia Kommune haft en borgervejleder. Borgervejlederen er ansat af Byrådet.

Borgervejlederen yder vejledning ud fra et helhedsorienteret perspektiv med målsætning om, at henvendelser søges løst i dialog. Vejledningen har fokus på at skabe klarhed og sætte borgeren i stand til at navigere i det kommunale system.

Borgervejlederen skal medvirke til at skabe en god, klar og tydelig dialog mellem Fredericia Kommune og kommunens borgere og virksomheder.

Borgervejlederen udarbejder hvert år en årsberetning til Byrådet. Årsberetningen for 2020/2021 er nu klar til Byrådets behandling.

Borgervejlederen giver en kort præsentation af beretningens hovedpunkter på Økonomiudvalgets møde.

#### Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

#### Vurdering:

Ingen.

#### Indstillinger:

Borgervejlederen indstiller, at Økonomiudvalget anbefaler overfor Byrådet, at årsberetningen tages til efterretning, og videresendes til alle udvalg til orientering.

#### Beslutning i Økonomiudvalget den 21-06-2021:

Anbefalet.

Fraværende: Lars Ejby Pedersen



**Beslutning i Byrådet den 28-06-2021:**

Taget til efterretning.

Fraværende: Susanne Bjerregaard Mørck, Lars Ejby Pedersen

**Beslutning i Sundhedsudvalget den 23-08-2021:**

Taget til efterretning.

Fraværende: Tina Horne

**Beslutning i Børne- og Skoleudvalget den 25-08-2021:**

Orienteringen taget til efterretning.

Fraværende: Susanne Bjerregaard Mørck

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Taget til efterretning.

Fraværende: John Nyborg

**Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 25-08-2021:**

Anbefalet.

Fraværende: John Nyborg

**Beslutning i Senior- og Handicapudvalget den 23-08-2021:**

Punktet bliver udskudt til oktober mødet.

**Beslutning i Kultur- og Idrætsudvalget den 26-08-2021:**

Taget til efterretning.

Fraværende: Susanne Bjerregaard Mørck

**Beslutning i Social- og Beskæftigelsesudvalget den 23-08-2021:**

Social- og Beskæftigelsesudvalget tager årsberetningen til orientering.



#### 4 2. budgetopfølgning 2021 - By- og Planudvalget

Sagsnr.:21/4258

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

##### Sagsresumé:

2. budgetopfølgning viser et generelt mindreforbrug af korrigeret budget på drift og anlæg for By- og Planudvalget. Der forventes et mindreforbrug på 4,534 mio. kr., som skyldes justeringer som følge af opgørelse fra vejdirektoratet og forventede forskydninger. Såfremt spar/lån godkendes på økonomiudvalget, og By- og Planudvalget godkender 1. budgetopfølgning, vil budgetterne blive korrigeret sådan, at der er balance mellem regnskab og budget.

Serviceudgifterne forventes at balancere ved 2. budgetopfølgning.

##### Sagsbeskrivelse:

Udvalgets økonomi gennemgås ved tre årlige politiske budgetopfølgninger. Ved disse budgetopfølgninger fremlægger direktøren økonomien for de respektive områder.

Efter gennemgang og behandling i fagudvalget skal budgetopfølgningen sendes videre til godkendelse i byrådet. Budgetopfølgningerne skal sikre, at byrådet løbende informeres om kommunens økonomi, herunder om overholdelse af korrigeret budget, serviceramme, og udvalgets anlægsbudget overholdes.

Ved budgetopfølgningerne kan budgettet rettes til, så det er i overensstemmelse med ny lovgivning, byrådsbeslutninger, fejl og mangler og ændret efterspørgsel på overførselsudgifterne. Hvis koncernområdet ser behov for tilretninger af budgettet herudover, skal disse kunne finansieres inden for udvalgets egen ramme.

##### Økonomiske konsekvenser:

Nedenstående tabel viser udvalgets andel af kommunens samlede økonomi udtrykt ved det vedtagne og det korrigerede budget samt det forventede regnskab ved 1. budgetopfølgning før evt. godkendelse af tillægsbevillinger, som er indstillet i denne budgetopfølgning.

Tabel 1

Mio. kr.	Vedtaget budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab	Afvigelse
<b>By- og Planudvalget</b>	<b>88,303</b>	<b>106.174</b>	<b>101,640</b>	<b>-4,534</b>
Serviceudgifter	4,609	4.609	4,609	0,000
COVID-19				
Skattefinansieret anlæg	59,136	70.674	74,604	3,930
Jordforsyning/Danmark C	24,558	30.891	22,427	-8,464

Justeringer af udvalgets korrigerede budget ved 1. budgetopfølgning



I forbindelse med 2. budgetopfølgning indstilles til tekniske justeringer for i alt -4,534 mio. kr. på det skattefinansieret anlæg og jordforsyningen, som skyldes forskydninger på anlægsprojekter i 2021.

Hvis Byrådet godkender ovenstående justeringer til 2. budgetopfølgning på mødet den 6. september 2021, vil udvalgets økonomi efterfølgende se således ud:

Tabel 2

Mio. kr.	Vedttaget budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab	Afvigelse
<b>By- og Planudvalget</b>	<b>88,303</b>	<b>105,379</b>	<b>101,640</b>	<b>-3,739</b>
Serviceudgifter	4,609	4,609	4,609	0,000
COVID-19				
Skattefinansieret anlæg	59,136	73,343	74,604	1,261
Jordforsyning/Danmark C	24,558	27,427	22,427	-5,000

#### SERVICERAMMEN FOR FREDERICIA KOMMUNE

I forbindelse med budgetlægningen tildeles landets 98 kommuner hver en serviceramme, som den enkelte kommune skal overholde. En overskridelse af den samlede ramme for kommunerne under ét vil betyde sanktioner dels individuelt for den eller de kommuner, som overskrider, dels for kommunerne under ét. Derfor er det vigtigt, at hver kommune overholder deres serviceramme-andel.

Fredericia kommunes serviceramme lyder i alt på 2.439,400 mio. kr. i 2021. I forbindelse med 1. budgetopfølgning viser den foreløbige forventning, at servicerammen vil komme under pres for 2021. Den indarbejdede bufferpulje på 10,000 mio. kr. i budget 2021, er på nuværende tidspunkt fuldt ud disponeret.

Såfremt forventningerne ved 1. budgetopfølgning holder, vil dette betyde, at eventuelle kommende tillægsbevillinger i 2021, vil sætte servicerammen under yderligere pres med efterfølgende risiko for sanktion.

#### Vurdering:

##### SERVICEUDGIFTER

1. budgetopfølgning viser generel overholdelse af korrigeret budget på By- og Planudvalget.

##### COVID-19

Jævnfør Principper for Økonomistyring gælder rammestyringsprincipperne i Fredericia Kommune. Dette gælder også for håndtering af konsekvenserne af COVID-19. Hovedprincippet er, at udgifterne afholdes inden for egen budgetramme. Der kan dog være situationer, hvor merudgifter ikke kan undgås.



Konsekvenserne af COVID-19 følges nøje af forvaltningen. Fredericia Kommune registrerer udgifter, som er relateret til håndtering af COVID-19 særskilt, så det vil være muligt at følge op på udgifterne hertil.

Ved 1. budgetopfølgning er der ingen forventninger om merforbrug pga. COVID-19 på udvalgets område.

#### ANLÆG OG JORDFORSYNING / DANMARK C

Der forventes ved 1. budgetopfølgning et mindreforbrug på 4,534 mio. kr. på udvalgets anlægsbudget. Hvis justeringer godkendes af Økonomiudvalget, vil der være et forventet mindreforbrug mellem regnskab og budget på 3,739 mio. kr.

#### Indstillinger:

Økonomi og Personale og By- og Planudvalget indstiller:

1. At 2. budgetopfølgning godkendes og fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet

#### Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:

Anbefales.

Fraværende: John Nyborg



## 5 Midtbystrategi 2021: status

Sagsnr.:21/7943

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### Sagsresumé:

Som en del af budget 2021 blev det besluttet at igangsætte en midtbystrategi. I denne sag gives status for arbejdet med midtbystrategien, og der tages stilling til, hvorvidt der skal afsættes midler til et arbejde med Business Improvement District.

### Sagsbeskrivelse:

I budget 2021 blev det besluttet, at Midtbystrategien, i fællesskab med en række af midtbyens aktører, skal adressere en række punkter:

- En strategisk plan for byens pladser
- En strategisk plan for gågadestruktur herunder Vendersgade
- Projektering af den fremtidige udformning af Gothersgade mellem Sjællandsgade og Oldenborggade
- Plan for klimasikring i forbindelse med J.B. Niensens Plads
- Udarbejdelse af anlægsoverslag til forbedringer
- I arbejdet med udarbejdelse af midtbystrategien skal parkeringssituationen i Fredericia gennemgås nøje med henblik på fremtidig planlægning af parkering i bymidten
- Et strategisk greb på trafikafvikling – også for bløde trafikanter

Administrationen har som en del af arbejdet med midtbystrategien aktuelt gang i to indsatser; en interessentdialog og en supplerende detailhandelsanalyse, der bygger videre på den generelle detailhandelsanalyse udført i 2020.

### Interessentdialog

I løbet af juni/juli 2021 er der afholdt møder med Business Fredericia & Kanalbyen, Grundejerforeningen af 1884, Fredericia Shopping samt repræsentanter for butiksejerne i Vendersgade. Derudover er der planlagt møde med Tilgængelighedsudvalget (under Handicaprådet og Seniorrådet) i slutningen af august.

Til møderne er punkterne for midtbystrategien fra budgettet (gågadestrukturen, pladserne, detailhandlen, sammenbinding med Kanalbyen og trafikale forhold mv.) blevet præsenteret, og aktørerne er kommet med input til, hvordan der skabes en spændende, attraktiv og oplevelsesrig bymidte med handel, liv og tiltrækningskraft.

Der er planlagt en workshop tirsdag den 31. august kl.17.30-20.30 i Tøjhuset, hvor By- og Planudvalget er værter for en bred dialog med midtbyens interessenter. På udvalgmødet den 25. august følger mere information om afviklingen af workshoppen.

Særligt for Vendersgade er der interesse fra butiksejerne om at "prøve noget af" for at skabe mere liv i den del af gågaden og igangsætte forskellige indsatser, hvor aktørerne selv spiller en stor, aktiv og ansvarlig rolle. Sammen med administrationen foreslår butiksejerne at indgå i et samar-



bejde med BID (Business Improvement District) Danmark, som gennem et års tid hjælper handelslivet med at skabe et bæredygtigt handelsliv gennem lokal forankring og samarbejde.

### Detailhandelsanalyse

ICP (Institut for Center-Planlægning) har henover sommeren udarbejdet en supplerende detailhandelsanalyse med fokus på midtbyen, som vil ligge klar i slutningen af august.

- Analysen bygger videre på allerede udførte analyser og ser på muligheder for detailhandelsudvikling i midtbyen (inkl. i Kanalbyen) på kort sigt, og med perspektiver på længere sigt.
- ICP kontakter 20-25 butikskæder, der ikke findes i midtbyen i dag, for at høre om deres interesse i at etablere sig, herunder areal- og beliggenhedspræferencer.
- Analysen forholder sig også til konkurrencesituationen fra andre detailhandelsområder i Fredericia og nabobyerne.
- Analysen indeholder interviews af 500 tilfældigt udvalgte forbrugere i midtbyen for at afdække deres indkøbsadfærd, deres oplevelse af midtbyen, og hvilke andre butiksområder, de besøger. I den forbindelse afdækkes også hvilket opland midtbyen har i dag.
- Analysen beregner ud fra befolkningsprognoser og forbrugsundersøgelser både det nuværende og det fremtidige forbrug i oplandet til Fredericia inkl. e-handel.
- Analysen konkluderer på, om det er realistisk at udvikle mere detailhandel i midtbyen. Hvis det viser sig at være realistisk, hvor mange kvadratmeter bør etableres, og bør de etableres i det nuværende handelsområde i nærheden af Rådhuspladsen eller i Kanalbyen, hvor der i kommuneplanen er udlagt arealer til detailhandel.

Såfremt udkastet til detailhandelsanalysen er klar før udvalgsrådet, vil administrationen præsentere hovedpointerne på mødet.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Deltagelse i BID-projektet koster 80.000 kr. til konsulentydelse, og derudover anbefales der afsat et lignende beløb til aktiviteter, tiltag og events på kort og lang sigt. Vækst, Teknik & Klima anbefaler, at By- og Planudvalget fra anlægsmidlerne i 2021 til "Midtbystrategien" afsætter 80.000 kr. til konsulentydelse til BID-projektet i Vendersgade.

Ift. udgifterne til aktiviteter mv. anbefales det, at Fredericia Kommune bidrager med halvdelen under betingelse af, at fællesskabet omkring Vendersgade bidrager med den anden halvdel. Disse midler foreslår Vækst, Teknik & Klima afholdes af anlægsmidlerne i "Pulje til gang i byen".

### **Vurdering:**

Vækst, Teknik & Klima vurderer, at deltagelse i BID-projektet vil kunne danne grobund for en måde at aktivere lokalmiljøer til at styrke de forskellige bydele – gågader og pladser – i samskabelse med kommunen og derigennem skabe en levende og attraktiv bymidte, som samler de lokale og tiltrækker folk udefra. Erfaringerne fra BID-projektet i Vendersgade vil kunne anvendes til at bygge videre på i andre bydele, som lokal opbakning også ønsker at indgå i et samarbejde for at blive styrket.





**Indstillinger:**

Vækst, Teknik & Klima indstiller til By- og Planudvalget, at:

1. Udvalget tager status til efterretning.
2. Der allokeres midler til BID-projektet, som beskrevet ovenfor i afsnittet om økonomiske konsekvenser, og at dette igangsættes.

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Godkendt.

Fraværende: John Nyborg



## **6 Dispensation til ændret anvendelse af stueetage - Vendersgade 18**

Sagsnr.:21/1189

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### **Sagsresumé:**

Ejeren af Vendersgade 18 har søgt tilladelse til at ændre anvendelsen fra erhverv til bolig.

By- og Planudvalget besluttede på sit møde den 28. april 2021 at sende ansøgningen i naboorientering og genbehandle sagen i udvalget. Der er indkommet 2 svar, som begge ønsker at bibeholde detailhandel i Vendersgade. Det indstilles, at der gives dispensation.

### **Sagsbeskrivelse:**

Ejendommen på Vendersgade 18 er omfattet af lokalplan 135 og lokalplan 328, som udlægger området som bolig og erhverv.

Lokalplan 135: jf. § 3.1.1 må boliger indenfor området kun indrettes i bebyggelsens stueetage med byrådets særlige tilladelse, men gerne værelser i forbindelse med hotelvirksomhed.

Lokalplan 328: I Fredericia Kommune lægges stor vægt på at bevare de kulturhistoriske værdier, som gør byen helt unik, og samtidig er der en ambition om kontinuerligt at udvikle bymidten. Formålet med lokalplanen er at sikre og udvikle bymidtens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter ved at sørge for, at de bevaringsværdige bygninger (med bevaringsværdi fra 1 til og med 4) renoveres og udvikles på en måde så bygningernes oprindelige arkitektur fastholdes eller styrkes.

I henhold til § 19 i planloven kan kommunen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, byplanvedtægt mv., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette kan dog først ske, efter at der har været foretaget naboorientering.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen bemærkninger.

### **Vurdering:**

Der er efter indgivelse af ansøgning om dispensation for Vendersgade nr. 18 indkommet yderligere 2 ansøgninger om etablering af boliger i stueetagen på ejendommene Vendersgade nr. 11 og nr. 22. Såfremt der gives dispensation til Vendersgade nr. 18, vurderes ansøgningen om dispensation for Vendersgade nr. 11 ikke at kunne nægtes grundet præcedens. For Vendersgade nr. 22 gælder det, at der er store udfordringer med opholdsarealer og parkering.

I naboorienteringen er der indkommet to bemærkninger (se bilag 4 og 5). Begge bemærkninger ønsker at fastholde detailhandel i stueetagerne, så Vendersgade fremstår som en aktiv handelsgade.



Byg og BBR fastholder vurderingen af, at en bebyggelsesprocent på 36,2 % til erhvervsbyggeri ikke er høj, da erhvervsområder oftest er udlagt med en bebyggelsesprocent på 40 % eller derover. Det betyder, at der kan skabes fornuftige lejligheder med gode opholdsarealer. Der er endvidere gode muligheder for solindfald på udearealerne som hæver den samlede kvalitet.

Bebyggelsesprocenten i lokalplan 135 er beregnet på anvendelse til boliger.

Bygningen er oprindeligt opført uden butikslokaler. Den eksisterende facade er således et resultat af flere ombygninger. Facadeforslaget vurderes at være en god fortolkning af det oprindelige facadeudtryk, dog med en pragmatisk hensyntagen til at bygningens planløsning har ændret sig, ligesom gaden også med tiden har ændret karakter. Facaden får stadig et åbent imødekomment udtryk og hovedindgang vil være fra gaden, men de nye boliger får en større grad af privatsfære. Gadebilledet i bymidten har rent arkitektonisk ændret sig over tid med skiftende funktioner og arkitekturstrømninger. Bygningen bevares ved at få en ny mere tidssvarende funktion, som i dette tilfælde faktisk er den oprindelige funktion og ændringerne sker med høj arkitektonisk kvalitet.

I forbindelse med den kommende midtbystrategi skal der kigges på muligheder for at understøtte byens liv, herunder aktive stueetager og udformningen af gågadenettet. Her spiller det både ind, hvor færdslen og de eksisterende butikker er i dag, og hvordan midtbyen ønskes udviklet i fremtiden.

**Indstillinger:**

Plan, Byg og Miljø indstiller til By- og Planudvalget, at:

1. Der gives dispensation for at undgå tomme erhvervslokaler.
2. Projektet bringer bygningen tilbage til det oprindelige udseende af bygningen.

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Der meddeles afslag på dispensation, idet udvalget ønsker at afvente BID-forsøget og midtbystrategien.

Fraværende: John Nyborg

**7 Dispensation til udstykning af 4 grunde - Gl. Færgevej 31**

Sagsnr.:20/10435

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

**Sagsresumé:**

Ejeren af Gl. Færgevej 31 har søgt om dispensation til at udstykke ejendommen Gl. Færgevej 31 til 4 selvstændige ejendomme. Byg og BBR vurderer, at der er grundlag for at meddele dispensation.

**Sagsbeskrivelse:**

Ejeren af Gl. Færgevej 31 har søgt om tilladelse til at udstykke ejendommen Gl. Færgevej 31 til 4 selvstændige ejendomme.

Da ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1, søges der dispensation fra § 4, 8 og 9 som bl.a. fastsætter følgende:

*§ 4 Bebyggelsen på den enkelte grund må højst optage 1/5 af grundens areal og skal holdes i mindst 10 m's afstand fra midten af den eller de veje, ved hvilken ejendommen er beliggende.*

§ 4 vedr. grund nr. 4 jf. bilag 2

*Ved opførelsen af nye samt ved om- og tilbygninger til bestående bebyggelser skal holdes en afstand fra skel på mindst 2,50 m også gældende for bygninger af mur eller andet ildfast materiale og med hårdt tag.*

*§ 8 Ingen parcel må udstykkes med mindre areal end 700 m<sup>2</sup> eller med mindre facade længde mod vej end 17 meter.*

§ 8 vedr. grund nr. 1 jf. bilag 2

*§ 9 Ved udstykning af arealer under ovennævnte matr. nr. må ingen vej udlægges i marken og overføres til matriklen med mindre bredde en 10 meter.*

§ 9 vedr. den nye private fællesvej jf. bilag 2

*I henhold til § 19 i planloven kan kommunen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, byplanvedtægt mv., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette kan dog først ske, efter at der har været foretaget naboorientering.*

Da ansøgningen strider mod de ovenfor listede paragraffer fra Byplanvedtægt nr. 1, har ansøgningen derfor været i nabohøring. Der er indkommet indsigelser fra ejerne af Gl. Færgevej 18, 33, 16, 25b (se bilag). Indsigelserne drejer sig om følgende:

- Udsigt
- Tidligere fredning, nu strandbeskyttelseslinje
- Højde på bebyggelse
- Stier og fællesarealer



Der har efterfølgende været foretaget partshøring af ansøger (vedlagt bilag).

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

**Vurdering:**

Byg og BBR vurderer:

- At der er præcedens for at dispensere til 35 m<sup>2</sup> udover et fodaftryk på en 1/5 indenfor Byplanvedtægt nr. 1.
- Da det er en privat fællesvej til 2 ejendomme, vil en vejbredde på 10 m være tilstrækkeligt. Det er vurderet af Vej og Park.
- Der vil kun være en ejendom (nr. 1 jf. bilag 2) med en facadelængde på under 17 meter. Endvidere er grunden på 5.718 m<sup>2</sup>.

Indsigelserne drejer sig primært om, at man ønsker restriktioner til det kommende byggeri. Forvaltningen kan ikke imødekomme de ønskede restriktioner, da det ikke er muligt med byplanvedtægten.

Byg og BBR vurderer på den baggrund, at der er grundlag til at meddele en dispensation som ansøgt.

**Indstillinger:**

Byg og BBR indstiller til By- og Planudvalget, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Godkendt.

Fraværende: John Nyborg



**8 Lukket - Dispensation til saddehtag - Hækkelunden 44**

Sagsnr.:20/8857

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Godkendt.

Fraværende: John Nyborg



## **9 Vedtagelse af lokalplanforslag 374 Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj samt forslag til kommuneplantillæg nr. 23**

Sagsnr.:18/9719

Sagen afgøres i: Byrådet

### **Sagsresumé:**

Der er udarbejdet et forslag til en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at muliggøre opførelsen af 7 attraktive, tæt-lave boliger vest for Snoghøj, med udsigt til Lillebælt.

Området ligger i landzone inden for kystnærhedszonen, grænsende op til store landskabelige og naturmæssige værdier i kystforlandet mod Lillebælt. En mindre del af området er desuden omfattet af strandbeskyttelsen, hvor der ikke må etableres nye anlæg og bebyggelse. Herudover er der en statslig interesse i, at kysterne friholdes for unødvendig ny bebyggelse.

Der er foretaget en miljøscreening, som påviser, at der ikke er behov for udarbejdelsen af en miljøvurdering.

### **Sagsbeskrivelse:**

By- og planudvalget igangsatte den 6. november 2019 udarbejdelsen af et nyt plangrundlag, for at understøtte ny tæt-lav boligbebyggelse på adressen Gl. Færgevej 43, 7000 Fredericia.

Gl. Færgevej 43 er i dag bebygget med i alt 966 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen er opført i 1932 -1943 og udgør den tidligere avlsgård tilknyttet Højskolen. Bebyggelsen er trelænget med flere sammenbyggede tilbygninger. Den ene længe udgør beboelse, og resten udgør de tidligere driftsbygninger. Disse anvendes i dag til autoreparation og bilhandel. Dele af bebyggelsen (bygningerne 1, 2 og 3) er registreret som bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 4. Der er ansøgt om nedrivningstilladelse sideløbende med udarbejdelsen af lokalplan.

Lokalplanen opdeler området i to delområder. Afgrænsningen mellem delområderne følger byggeplanen i landskabsanalysen samt strandbeskyttelseslinjen. I delområde 1 er der udlagt et byggefelt, hvor det er muligt at bygge op til syv tæt-lav boliger. Boligerne vil blive placeret inden for fodaftrykket af den eksisterende bebyggelse. Delområde 2, som for størstedelen er omfattet af strandbeskyttelsen, skal friholdes for byggeri og anlæg.

Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer tilstrækkelig parkering og opholdsareal i området, samt understøtter at bebyggelsen opføres i en høj arkitektonisk kvalitet.

For at muliggøre projektet giver lokalplanen mulighed for en forholdsvis stor terrænregulering på op til 1,5 meter. Dette skyldes store terrænforskel ved den eksisterende bebyggelse, som lader til at være lavet i forbindelse med etableringen af avlsgården. Jordbalancen forventes dog at være forholdsvis neutral, med et muligt behov for, at der tilføjes en mindre mængde jord til området.

Der er foretaget en støjdegørelse i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Støjdegørelsen påviser at der kan forekomme en mindre overskridelse af vejledende støjgrænser på udendørs opholdsarealer i nattetimerne, dels fra trafik på Gl. Færgevej, og dels i forbindelse med



events (fester, konferencer o.l.) på Hotel Trinitys sydvendte udearealer. Lokalplanen indeholder bestemmelser om afværgende foranstaltninger i forhold til potentielle støjgener på områdets udearealer.

Projektforslaget, som ligger til grund for planarbejdet, har en forholdsvis høj arkitektonisk kvalitet med et stærkt udtryk. For at fastholde dette, indeholder lokalplanen bestemmelser om materialer, tagform, facadefremspring mellem de enkelte boliger m.v., som skal sikre at det endelige byggeri ikke afviger markant arkitektonisk fra projektforslaget.

Endeligt indeholder lokalplanen bestemmelser om, at taget på den sydligst placerede garage ikke kan anvendes til tagterrasse, for at undgå indbliksgener for naboerne syd for området.

Kommuneplantillægget omfatter lokalplanens delområde 1, og indlemmer dette areal i den tilstødende boligramme E.B.8 samt udlægger området til fremtidig byzone.

Der har været indkaldt til ideer og forslag for kommuneplantillægget, og kommunen har i den forbindelse modtaget to bemærkninger, én fra miljøstyrelsen og én samlet fra naboerne til området. En hvidbog med bemærkningerne samt et notat med kommunens vurdering af disse er vedlagt som bilag.

På tilstødende matrikler er der tinglyst en servitut, som sikre ejeren af matr.nr. 2bs Erritsø by, Erritsø (lokalplanområdet) gående færdselsret til kysten. Siden tinglysningen er dele af arealet, hvor færdselsretten er udlagt udstykket til og bebygget med private boliger. Samtidig er afgrænsningen for matr.nr. 2bs blevet ændret, således at den udlagte færdselsret ikke længere går helt til matrikelskellet.

Samlet set, vurderes færdselsretten derfor ikke længere anvendelig.

For at undgå konflikter om færdselsretten mellem naboerne og kommende beboere inden for lokalplanområdet, har Fredericia Kommune derfor bedt bygherre om, at søge servitutten afløst.

Det er en statslig interesse at friholde kysterne og de tilstødende landskaber for unødigt bebyggelse. I forbindelse med igangsættelse af lokalplanen var Plan & Arkitektur i dialog med Miljøstyrelsen i forhold til, om de ville acceptere en ny bebyggelse på det pågældende sted. Det kunne de ikke tage stilling til, før de fik et lokalplanforslag i høring. De indikerede dog, at en ny bebyggelse ville skulle holde sig inden for fodaftryk og højde af den eksisterende bebyggelse. Derfor er dette indarbejdet i lokalplanen.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

**Vurdering:**

Vækst, Teknik & Klima vurderer, at der med forslag til lokalplan 374, samt kommuneplantillæg 23 er tilvejebragt et plangrundlag, som balancerer mulighederne for at etablere syv nye attraktive





boliger med hensynet til omkringliggende naturinteresser, naboerne mod syd og risikoen for støjgener.

Lokalplanen giver mulighed for det ansøgte boligbyggeri, dog med krav om at bebyggelsen holder sig inden for fodaftryk og højde af den eksisterende bebyggelse, samt justeres i forhold til indbliksgener til naboerne, samt risikoen for støjpåvirkning inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen understøtter endvidere, at det høje arkitektoniske ambitionsniveau for byggeriet fastholdes i den videre proces.

**Indstillinger:**

Vækst, Teknik & Klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. Forslag til lokalplan 374 og kommuneplantillæg 23 udsendes i offentlig høring i otte uger
2. Vækst, Teknik & Klima bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanforslaget.

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Anbefales.

Fraværende: John Nyborg

**Beslutning i Økonomiudvalget den 06-09-2021:**

1. Anbefalet.
2. Anbefalet.

Fraværende: Susanne Eilersen, Lars Ejby

**Beslutning i Byrådet den 06-09-2021:**

1 og 2 godkendt.

Fraværende: Lars Ejby Pedersen



## 10 Drøftelse af Forslag til Kommuneplan 2021-2033 ift. supplerende høring

Sagsnr.:19/8615

Sagen afgøres i: Byrådet

### Sagsresumé:

Efter at Fredericia Byråd vedtog Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet den 19. april 2021, har kommuneplanforslaget været i offentlig høring i perioden fra den 4. maj til den 30. juni 2021.

I kommuneplanforslaget udlægges der nye arealer til byudvikling i bl.a. Trelde og i Skærbæk, hvilket har givet anledning til en række høringssvar fra beboerforeninger og borgere.

Med afsæt i de indkomne høringssvar fra Trelde og Skærbæk ønsker administrationen at præsentere byrådet for enkelte hovedlinjer i de indkomne høringssvar og på den baggrund at genoptage den politiske drøftelse forud for den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033.

Såfremt denne politiske drøftelse giver anledning til ændringer i kommuneplanforslaget, vil der skulle afholdes en lovpligtig supplerende høring af de berørte parter, inden Kommuneplan 2021-2033 indstilles til endelig godkendelse.

### Sagsbeskrivelse:

Et af de overordnede revisionstemaer i denne kommuneplanrevision er byudvikling, herunder nye arealudlæg til boliger og erhverv, omfordeling af arealer til byudvikling samt perspektivområder.

I den forbindelse er der udlagt en ny kommuneplanramme til boligformål i Trelde "T.B.10 – Boligområde ved Karensminde" samt en ny kommuneplanramme til boligformål i Skærbæk "S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord".

Nord for S.B.14 er der endvidere udpeget et nyt perspektivområde, som endnu ikke er rammelagt, men alene indikerer en retning for mulig ny byudvikling i Skærbæk med længere tidshorisont end kommuneplanens 12 år.

I fysisk planlægning er der oftest modsatrettede interesser på spil. Nogle interesser har så store bindinger, at en ændring ikke vil være mulig, mens andre interesser i højere grad kan afvejes imod hinanden. Uanset hvad, vil en ændret anvendelse altid ske på bekostning af noget andet. Alle kommunens arealudlæg til boligformål har været igennem en grundig planproces med blandt andet konfliktsøgning og behandling i lokalplan- og miljøvurderingsgruppen samt udarbejdelse af miljøvurdering. Dertil kommer grundige politiske drøftelser på flere udvalgsmøder i løbet af 2020 samt flere byrådsbeslutninger. I den offentlige høring har arealerne været til gennemsyn hos de statslige myndigheder ift. de nationale interesser i kommuneplanlægningen, hvilket ikke har givet anledning til indsigelse.

Nedenstående gennemgang handler derfor ikke om, hvorvidt arealudlæggene kan udlægges i kommuneplanen til boligformål. Det handler derimod om, hvorvidt det er ønskværdigt at gøre det og evt. hvordan. Det er det, byrådet bedes tage stilling til endnu engang.

#### Vedr. Trelde

Den nye kommuneplanramme "T.B.10 - Boligområde ved Karensminde" omfatter landbrugsejendommen på Trelde Næsvej 26. T.B.10 kan ses på kort 1 nedenfor.

Baggrunden for dette nye arealudlæg til boligformål skal findes i den vedvarende miljøkonflikt mellem landbrugsejendommen og bl.a. boligområdet Enggårdsparken mod øst vedr. lugtgener



fra husdyrproduktionen. Et forhold der ifølge ejer af landbrugsejendommen nu er påklaget til Miljøklagenævnet.

Ved i kommuneplanen at rammelægge området til boligformål, gives en ny løsning på en fastlåst situation, som skyldes uhensigtsmæssig planlægning for år tilbage. En ændring i kommuneplanen skal betragtes som en politisk tilkendegivelse af, hvad byrådet ønsker, at området skal anvendes til. Kommunen skal altid virke for kommuneplanens realisering. Det bliver dog først juridisk bindende for borgeren, når der er vedtaget en lokalplan. Uanset hvad, vil eksisterende lovlig anvendelse, dvs. landbruget, kunne fortsætte, indtil lodsejer ønsker at lade boligområdet realisere.

**Lodsejer** har i høringssvaret givet udtryk for, at udpegningen af ejendommen til byudvikling kan accepteres, men ser dog gerne, at arealet udvides mod syd. Dermed vil arealet udvides fra de nuværende ca. 7,7 ha til ca. 11 ha.

**Vejlby Sogns Beboerforening og enkelte borgere** i Trelde har derimod et ønske om, at det nye arealudlæg T.B.10 bortfalder og dermed udgår af den endelige kommuneplan.

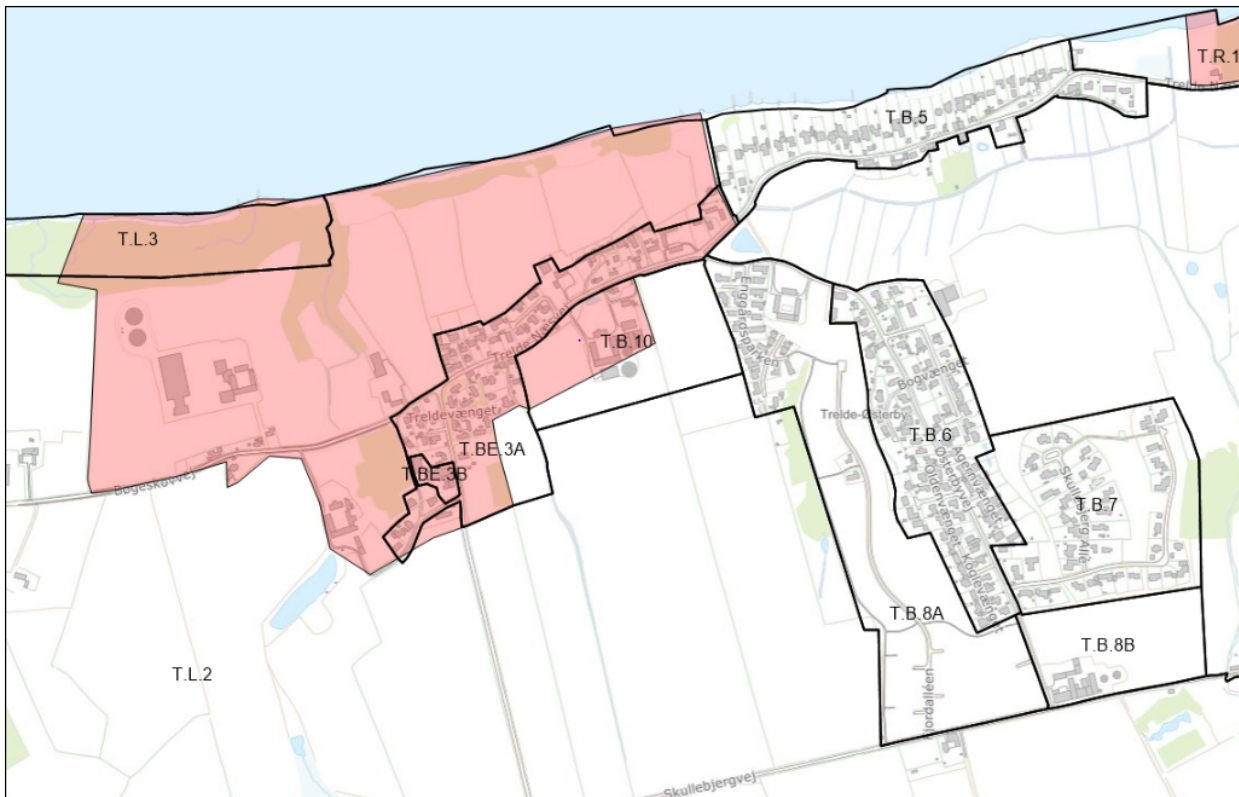
Et udpluk af argumenterne er følgende:

- Man ønsker at fastholde identiteten som et landsbymiljø, med en mere stille udvikling for fortsat at fastholde skole og institutioner, idræt, indkøbsmuligheder mv.
- Landsbyens kvalitet er gårdene og landbruget, de åbne vidder, skoven og stranden.
- Mange vælger området til for netop at nyde naturen og roen i et ikke tæt bebygget område, hvilket er en kvalitet at værne om.
- Landsbymiljøet vil blive ødelagt, hvis en af de større ejendomme i området udlægges som boligområde. Så ender en stor del af Trelde Næsvej med at blive et mere eller mindre sammenhængende forstadsområde.
- Der udtrykkes bekymring for, at det nye arealudlæg vil udviske den oprindelige landsby og ende som et nyt Erritsø eller Bredballe. En udvikling, som den i forvejen pressede infrastruktur ikke vil kunne bære.
- Det er ikke rimeligt at nedlægge en gård med husdyrproduktion, da lugtgener er forventeligt, når man bor på landet.
- Der er i forvejen stor rummelighed i Østerby, så der er ikke behov for et nyt byudviklingsområde i Trelde.

T.B.10's nuværende afgrænsning i kommuneplanforslaget kan ses på kort 1 nedenfor. På kortet vises ligeledes udpegningen af kulturmiljøet Trelde, hvoraf en del af T.B.10 er omfattet af denne udpegning.

Et kulturmiljø er defineret som et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Kulturmiljøer betegner således en helhed i form af landskabet og de kulturhistoriske spor. Kulturmiljøet i Trelde beskrives bl.a. således "...Strukturen af den gamle til dels udflyttede landsby anes mellem de nyere huse gennem de firlængede gårdanlæg, hvor flere bygninger er i bindingsværk..."

*Kort 1. Trelde, med visning af kommuneplanrammer og udpegning af kulturmiljøet Trelde (rød markering)*



### Vedr. Skærbæk

Den nye kommuneplanramme "S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord" er beliggende mellem Kraftværksvej og Skærbækvej, nord for Loddet og Overmarken. Nord for S.B.14 ligger det nye perspektivområde. S.B.14 og perspektivområdet (grøn markering) kan ses på kort 2 nedenfor.

Det nye arealudlæg af S.B.14 og perspektivområdet i kommuneplanen er kommet i betragtning på grund af et ønske fra lodsejer om, at arealet skulle bruges til byudvikling.

**Lodsejer** har i et høringssvar bl.a. givet udtryk for, at S.B.14 ønskes udvidet længere ud mod Kraftværksvej, så rammeområdet går helt ud til matrikelskel mod vest. Dette af hensyn til eksisterende matrikler og arronderinger. Det vil betyde, at rammen flytter mellem fra 61 og 85 meter længere mod vest, svarer til en rammeudvidelse på ca. 1,5 ha.

**Skærbæk Beboerforening** bemærker, at Skærbæk de seneste 5 år har haft en voldsom udvikling på boligområdet, hvilket har medført, at Skærbæk ikke længere er den lille idylliske landsby, som de fleste er flyttet til for at være en del af. 1/3 del af boligerne er i dag lejeboliger, og den andel forventes at stige, når den planlagte boligudbygning langs Skærbækvej i S.B.12 og S.B.11 vil blive realiseret.

Beboerforeningen vurderer, at Skærbæk er mættet for en tid fremover med nye boligudbygninger. Ønsket er, at Skærbæk skal fortsætte med at være en unik landsby, der vokser med tiden, men hvor der er en langsigtet plan for udviklingen, så fordelingen mellem ejer- og lejeboliger og fordelingen mellem natur- og landsbyhensyn går op i en højere enhed. Det er beboerforeningens ønske, at den fremtidige boligudvikling sættes på pause og ses i en ny sammenhæng, da den ifølge beboerforeningen strider mod flere naturinteresser.



Beboerforeningen har særligt området langs Skærbækvej i fokus ift. en ændret anvendelse, hvor man gerne vil have etableret en ny bypark i nærheden af Dagli´ Brugsen og grønne bæltter langs Skærbækvej ud til Kolding Landevej. Hensigten er af få bundet de nye boligområder sammen med de ældre, og danne en indbydende ramme for byens beboere og gæster, som kommer kørende ind til Skærbæk.

Beboerforeningen stiller sig til rådighed for at etablere en borgergruppe, der både kan involvere byen i planen for parken og søge fonde om tilskud til den.

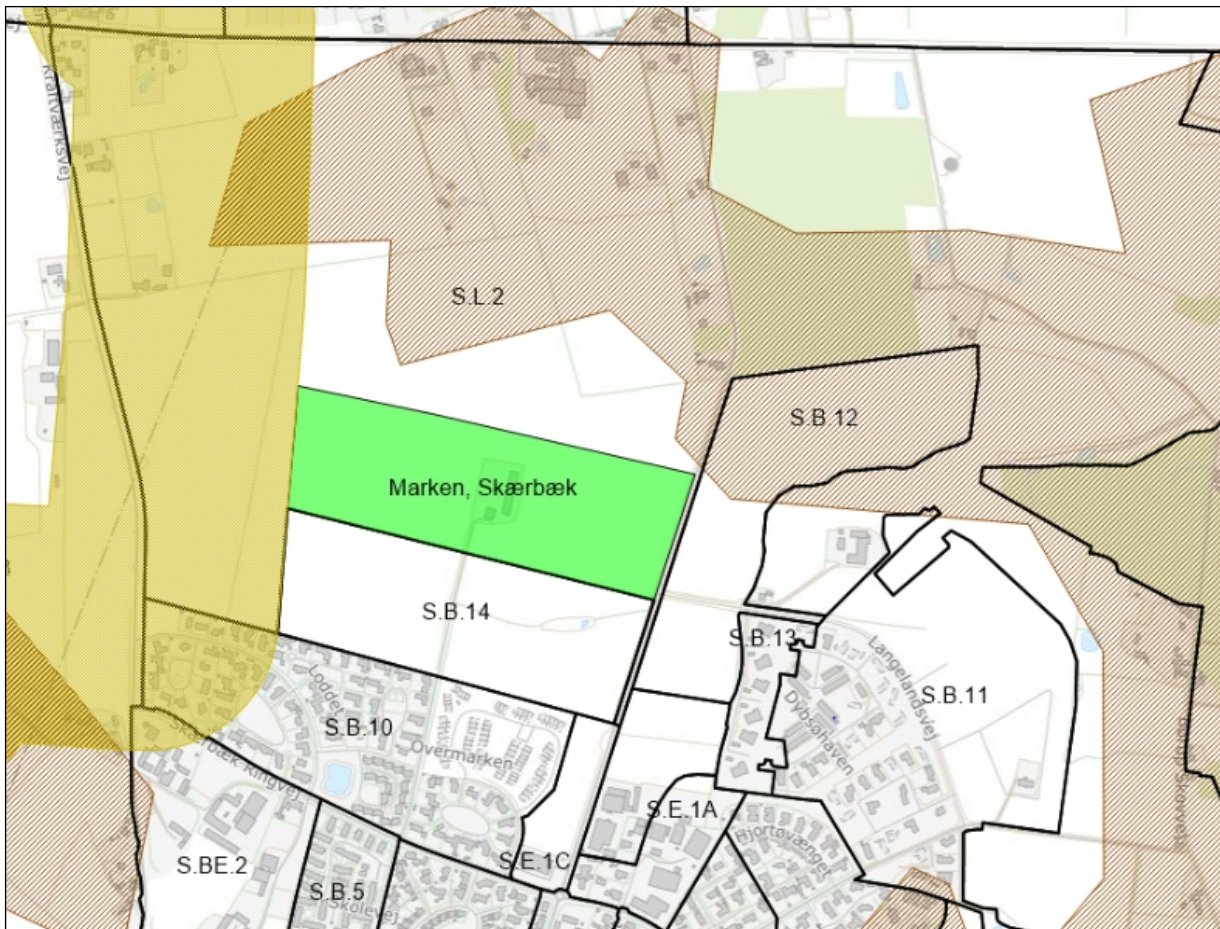
**En borger** mener, at det er vigtigt, at man fastholder indtrykket af Skærbæk som en afgrænset landsby, og undgår "urban sprawl" uden naturlig slutpunkt. Arealer til byudvikling nord for Langelandsvej og øst for Skærbækvej (beliggende i rammeområderne S.B.12 og S.B.11) bør derfor udtages, da det vil udgøre en god bygrænse for Skærbæk. Dermed er det nye arealudlæg til S.B.14 sådan set ok ift. bygrænsen. Ved at udtage de foreslåede områder, vil kommunens holdning om at undgå en sammenvoksning af Skærbæk og Taulov kunne fastholdes.

Den voldsomme byudvikling de senere år med nye parcelhuse, rækkehuse og punkthuse omkring Skærbækvej ændrer dramatisk indtrykket af byen i det område, hvor Skærbæk skifter karakter fra landsby til forstad. Ved at udtage arealer nord for Langelandsvej, kan man undgå en forværring af dette skifte.

Det er dejligt at mange vil flytte til Skærbæk, hvilket også er godt for byens faciliteter, men tempoet for den kommende udbygning bør forsinkes nogle år.

**Bolig.nu** har i forbindelse med høringen af kommuneplantillæg nr. 24 (ifm. lokalplan 380 for Skærbækvej 85) gjort opmærksom på deres bekymring over, den kommende planlægning for nyt tæt-lav byggeri vil øge udbuddet af lejeboliger yderligere. Timingen er forkert og mængden af boliger, der ønskes opført i Skærbæk kan virke alt for massivt på et så lille samfund som Skærbæk. Bolig.nu gør opmærksom på, at der er store konkurrenceforskelle mellem privat og almen udlejning, hvilket gør udlejningssituationen for deres nyetablerede lejeboliger ganske ugunstig, hvilket har betydet, at kun halvdelen af lejemålene er udlejet på nuværende tidspunkt.

*Kort 2. Skærbæk, med visning af kommuneplanrammer, bevaringsværdigt landskab (mørkebrun markering), perspektivområde (grøn markering) og gastransmissionsledning (lysebrun markering)*



De indkomne hørings svar som indgår i denne sagsbeskrivelse er ikke gengivet i et bilag. Hørings svar modtaget via det digitale høringsmodul kan ses via følgende [LINK](#)  
Alle indkomne hørings svar til Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet vil blive politisk behandlet i forbindelse med endelig godkendelse af kommuneplanen. I den forbindelse samles alle hørings svar i deres fulde længde i en hvidbog, som vil være tilknyttet sagen som bilag.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

**Vurdering:**

Vedr. Trelde

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at realiseringen af kommuneplanrammen "T.B.10 – Boligområde ved Karensminde" vil få betydning for det eksisterende landsbymiljø. Arealudlægget skal derfor ses i lyset af den vedvarende miljøkonflikt omkring lugtgener, som, med den nuværende lovgivning, potentielt kan falde ud til klagers fordel. Der er i arealudlægget søgt at tage mest muligt





hensyn til de lokale forhold på lokaliteten via formuleringen af kommuneplanrammens mål, jf. nedenstående:

#### *Mål*

*Rammeområdet udgør ca. 7,7 ha. Området ved Karensminde skal udbygges til et attraktivt boligområde med nær adgang til rekreative områder i form af strand og skov. Det er målet at understøtte kulturmiljøet på en måde, så der i den nye bebyggelse tages hensyn til helheden med landsbyens struktur, karakter og identitet. Hovedhuset, Karensminde, og den firlængede bebyggelsesstruktur skal søges bevaret og integreret i den nye bebyggelse. Det bør tilstræbes, at området overvejende udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse.*

*Som led i en lokalplanlægning for området skal der tages videst muligt hensyn til de natur- og landskabsværdier, som området rummer. Overgangen fra boligområdet til de omkringliggende natur- og landområder skal bearbejdes, så overgangen mellem bebyggelse og det åbne land ikke medfører en væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet.*

Målsætningen om, at området overvejende skal udnyttes til tæt-lav bebyggelse, er formuleret med henblik på at kunne tilbyde andre boligtyper end dem, som er tilgængelige i Trelde og Østerby på nuværende tidspunkt. Dermed vil man som fx ældre, aleneboer eller enlig med børn have mulighed for at blive boende i lokalsamfundet, selv om ens boligbehov ændrer sig.

I forhold til rammens afgrænsning, er området gjort så stort, at det vurderes at være økonomisk rentabelt at igangsætte en byudviklingsprojekt, men under hensyntagen til kystnærheden således, at den nye bebyggelse ikke vil være synlig fra kysten. Da byudviklingsområdet ligger på et skrånende terræn hvor det stiger op mod syd, vil det af hensyn til påvirkningen af kystlandskabet være problematisk at udvide rammeområdet længere mod syd.

#### Vedr. Skærbæk

Byrådet har gennem en årrække haft øget bosætning som målsætning. En af forudsætningerne for at kunne lykkes med dette er, at der vedbliver at være tilgængelige og attraktive arealer til byudvikling forskellige steder i kommunen.

Kommunens struktur og geografi sætter klare rammer for den ønskede byudvikling. Der er bindinger i forhold til natur- og landskabsinteresser samt kystnærhedszone, hvor områderne skal beskyttes mod ændret anvendelse, og bindinger i forhold til infrastruktur og virksomheder, hvor der skal holdes afstand bl.a. på grund af støj. Byudviklingen skal derfor ske med stor omtanke, og mulighederne er reelt begrænsede.

Fredericia Kommunes bymønster består af en hovedby med div. bydele samt Erritsø/Snoghøj, lokalbyer, udviklingslandsbyer og vedligeholdelseslandsbyer. I det byhierarki udgør Skærbæk en lokalby. Skærbæk må derfor påregne, at en del af kommunens boligudbygning vil skulle ske her.

Vækst, Teknik og Klima medgiver, at Skærbæk gennem de seneste år har gennemgået en betydelig byudvikling set i forhold til Skærbæks størrelse. Byudviklingen er dog sket indenfor de områder, som gennem mange år har været rammelagt til boligformål i kommuneplanen.

Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Selv om kommuneplanen for hovedparten af rammeområdernes vedkommende giver mulighed for etablering af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse, har efterspørgslen på lokalplanlægning for tæt-lav byggeri været massiv, hvilket også er tilfældet i Skærbæk. Hvorvidt de nye boliger er ejer- eller lejeboliger, er derimod ikke muligt at regulere i hverken kommuneplan eller lokalplan.



Det er Vækst, Teknik og Klimas vurdering, at det vil være uhensigtsmæssigt for kommunens fremtidige udviklingsmuligheder, hvis det nye arealudlæg "S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord" bortfalder. Der er dog stor forståelse for, at der er behov for at tempoet i byudviklingen nedsættes, og at der gives tid til at tænke den kommende byudvikling ind i en større sammenhæng således, at Skærbæk kan fastholde de værdier og kvaliteter, der har været med til at gøre Skærbæk attraktiv som bosætningssted i første færd.

Det er derfor Vækst, Teknik og Klimas anbefaling, at det nye rammeområde "S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord" ændrer anvendelse til udelukkende at give mulighed for åben-lav bebyggelse. Da forespørgslerne pt. udelukkende vedrører lokalplanlægning for tæt-lav bebyggelse, vil en fjernelse af muligheden for tæt-lav bebyggelse kunne udskyde realiseringen af det nye arealudlæg for en tid. Dermed gives der tid til at gentænke Skærbæks kommende udvikling i dialog med beboerforening og borgere.

Det indgår også i kommunens overvejelser, om der evt. via regulering af grundstørrelser for tæt-lav byggeri indirekte ligger en mulighed for at styre, hvorvidt boligerne ender som ejer- eller lejeboliger. Såfremt det har en betydning, kan det på sigt indgå i kommunens overvejelser for de endnu uudnyttede arealer til boligformål i kommuneplanen.

I forhold til Skærbæks fremtidige udvikling, vil det være naturligt, at byen udvides nord for Loddet og Overmarken. Byen bør dog ikke udvikles for langt mod nord, da det er vigtigt at fastholde en klar adskillelse mellem byområderne Taulov og Skærbæk.

Mod nord afgrænses S.B.14, så området med et cirkelslag flugter indkørslen til Langelandsvej og den byudvikling, der pågår i området syd for Langlandsvej. Perspektivområdet nord for S.B.14 vil flugte afgrænsningen af den næste etape af boligbyggeri nord for Langelandsvej og udgør dermed næste cirkelslag for byudviklingen af Skærbæk. Når denne etape er realiseret, bør Skærbæks udviklingsmuligheder betragtes som udtømte.

Den nordlige del af S.B.12 (ca. 6 ha) ligger uden for dette cirkelslag, og stikker således ud af det, der kan opfattes som en naturlig afgrænsning af Skærbæk. Området er desuden omfattet af landskabsinteresser. I lyset af de indkomne høringssvar, og i forhold til en naturlig afgrænsning af Skærbæk og en fortsat passende afstand mellem Skærbæk og Taulov, anbefaler Vækst, Teknik og Miljø, at den nordligste del af kommuneplanrammen "S.B.12 - Boliger på østsiden af Skærbækvej" udgår af rammen (jf. den mørkebrune markering på kort 2). Alternativt kan muligheden for tæt-lav bebyggelse fjernes for dette område, så der kun kan laves åben-lav bebyggelse, og kun ved sikring af landskabskiler og -hensyn.

I forhold til ønsket om at udvide S.B.14 mod vest, så er det Vækst, Teknik og Klimas vurdering, at den nuværende rammeafgrænsning skal fastholdes, således at arealudlægget til boligformål holdes udenfor den fastlagte bufferzone til gastransmissionsledningen.

**Indstillinger:**

Vækst, Teknik og Klima indstiller, at By- og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, 1. At det på baggrund af høringssvarene drøftes og besluttes, hvorvidt kommuneplanramme "T.B.10 – Boligområde ved Karensminde" skal fastholdes i eller udgå af den endelige Kommuneplan 2021-2033.

2. At den nye kommuneplanramme "S.B.14 – Boliger, Skærbæk Nord" ændrer anvendelse til udelukkende at give mulighed for åben-lav bebyggelse. Dermed bortfalder muligheden for tæt-lav bebyggelse i rammeområdet i den endelige Kommuneplan 2021-2033.





3. At den nordlige del af kommuneplanramme "S.B.12 - Boliger på østsiden af Skærbækvej" (jf. kort 2) udgår af rammen i den endelige Kommuneplan 2021-2033, eller
4. At den nordlige del af kommuneplanramme "S.B.12 - Boliger på østsiden af Skærbækvej" (jf. kort 2) lægges i en ny ramme, som ikke giver mulighed for tæt-lav bebyggelse, men kun åben-lav bebyggelse tilpasset landskabet.

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Udvalget anbefalede at, T.B.10 fastholdes som boligområde i kommuneplanen. S.B:14 ændrer anvendelse til udelukkende at give mulighed for åben-lav bebyggelse. Den nordlige del af S.B.12 fastholdes som boligområde i kommuneplanen, men ændrer anvendelse til udelukkende at give mulighed for åben-lav bebyggelse.

Fraværende: John Nyborg

**Beslutning i Økonomiudvalget den 30-08-2021:**

Anbefalet.

**Beslutning i Byrådet den 06-09-2021:**

Godkendt.

Fraværende: Lars Ejby Pedersen



**11 Lukket - Endelig ekspropriation af areal til Treldevej Cykelsti**

Sagsnr.:20/5997

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Godkendt.

Fraværende: John Nyborg



## 12 Havplan - høringsvar

Sagsnr.:21/5477

Sagen afgøres i: Byrådet

### Sagsresumé:

Søfartsstyrelsen har sendt udkast til Danmarks Havplan i høring indtil 30. september 2021. Havplanen har hjemmel i havplanloven, der gennemfører et EU-direktiv om rammer for maritim fysisk planlægning.

Plan & Arkitektur samt Natur & Miljø har gennemgået udkastet til havplanen. Vurderingen er, at der omkring Fredericias kystlinje ikke er tale om nye arealudlæg, som i sig selv vurderes at have betydning ift. de nuværende muligheder.

Natur & Miljø har yderligere været i dialog med bl.a. Kolding og Middelfart Kommuner med henblik på udarbejdelsen af et fælles udkast til høringsvar (bilag 2), som overordnet gør opmærksom på den bekymring kommunerne har ift. vandmiljøet i Lillebælt og gør opmærksom på det arbejde Naturpark Lillebælt arbejder med i regi af projekt Bælt i balance.

### Sagsbeskrivelse:

Staten bestemmer over søterritoriet og jf. havplanloven planlægger staten for anvendelsen af de danske havarealer. Der har ikke tidligere været en samlet planlægning for de danske havarealer. Med forslag til Danmarks første havplan lægges der op til, at havarealet fremover administreres via zoner udlagt til forskellige formål. Havområderne opdeles i fire zonetyper:

1. *Udviklingszoner* til energisektoren til søs, råstofindvinding, akvakultur (fisk og skaldyr) og reservationer til transportinfrastrukturanlæg.
2. *Særlige anvendelseszoner* til sejladskorridorer, beskyttelsesforanstaltninger for luftfart, kabelkorridorer for vedvarende energi, konkrete landindvindingsprojekter og konkrete rørledningsprojekter.
3. *Natur- og miljøbeskyttelsesområder* - havstrategiområder, Natura 2000-områder, Ramsarområder, fredede områder og natur- og vildtreservater.
4. De *generelle anvendelseszoner* omfatter alle de områder i havplanen, der ikke er udlagt til andre formål.

Retsvirkningen omfatter alene offentlige myndigheder, men får afledte konsekvenser for borgere/virksomheder, der ikke kan opnå tilladelse til dispositioner i strid med en gældende havplan eller et offentliggjort forslag til havplan eller ændring af havplanen.

For hele havområdet gælder, at fiskeri, sejlads, rekreativ anvendelse, turisme og aktiviteter, der ikke kræver tilladelse, og som der ikke planlægges for med havplanen, kan foregå i alle zoner medmindre anden lovgivning forhindrer det, eller frem til der opføres faste anlæg, eller der indføres anden regulering, som begrænser anvendelsen.

Se bilag 1 og [www.havplan.dk](http://www.havplan.dk) for et overblik ved Fredericia. Havplanen er den første digitale bekendtgørelse og kan derfor ikke udskrives i sin helhed.



Havplanen indeholder de oplyste zoner – og tager således ikke stilling til såkaldte "servicelag", herunder klappladser og ej heller til betydningen af de afledte (miljø-) påvirkninger som zoneudpegningerne medfører.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

**Vurdering:**

Natur & Miljø vurderer, at udkastet til Danmarks Havplan ikke i sig selv medfører restriktioner for havet/de kystnære arealer langs med Fredericias kyst. Der synes dog at være mangel på at planlægge ud fra havet som økosystem, hvilket bør påpeges i et hørings svar, da vi har stor interesse for at havet omkring os er i balance. Ligeledes fremgår det, at et havområde skal være udpeget til den pågældende aktivitet (f.eks. opdræt af skaldyr (muslinger)) for at man kan få lov til at anlægge det – f.eks. muslingeproduktion. Der kan altså være miljøforbedrende aktiviteter som begrænses af zoneudpegningen, hvilket, alt andet lige, vurderes at være uhensigtsmæssigt.

**Indstillinger:**

Plan, Byg & Miljø indstiller, at Miljø- og Teknikudvalget og By- og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. Godkende udkastet til hørings svar.
2. Plan, Byg & Miljø bemyndiges til at færdigredigere hørings svaret.
3. Opgaven med havplanen forankres i By- og Planudvalget.
4. Der træffes beslutning om delegation af havplanen.

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Hørings svaret godkendes. Plan, Byg & Miljø bemyndiges til at færdigredigere hørings svaret. Det blev besluttet, at opgaven forankres i Miljø- og Teknikudvalget.

Forvaltningen udarbejder hørings svar og indstiller til godkendelse i Miljø- og Teknikudvalget.

Fraværende: John Nyborg

**Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 25-08-2021:**

Hørings svaret godkendes. Plan, Byg & Miljø bemyndiges til at færdigredigere hørings svaret. Det blev besluttet, at opgaven forankres i Miljø- og Teknikudvalget.

Forvaltningen udarbejder hørings svar og indstiller til godkendelse i Miljø- og Teknikudvalget.

Fraværende: John Nyborg

**Beslutning i Økonomiudvalget den 30-08-2021:**

1. Anbefalet.
2. Anbefalet.
3. Anbefalet at opgaven forankres i Miljø- og Teknikudvalget.



4. Anbefalet at forvaltningen udarbejder høringssvar og indstiller til godkendelse i Miljø- og Tekniskudvalget.

**Beslutning i Byrådet den 06-09-2021:**

1

Nye Borgerlige stillede ændringsforslag om, at følgende passus udgår af høringssvaret: *"Afløst heraf samarbejder vi med bl.a. Middelfart kommune og Kolding Kommune i regi af Naturpark Lillebælt og projektet "Bælt i Balance", hvor der via forskning og anlægsprojekter fokuseres på at forbedre havmiljøet."*

For ændringsforslaget stemte: Nye Borgerlige.

Imod ændringsforslaget stemte: Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti og Enhedslisten.

Ændringsforslag bortfaldet.

For hovedforslaget stemte: Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti og Enhedslisten.

Imod hovedforslaget stemte: Nye Borgerlige.

Hovedforslag godkendt.

2 Godkendt.

3 Godkendt.

4 Godkendt.

Fraværende: Lars Ejby Pedersen



**13 Lukket - Orientering**

Sagsnr.:21/378

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

**Beslutning i By- og Planudvalget den 25-08-2021:**

Orienteret om status på lokalplan udarbejdelse i Skærbæk nord og syd for Langelandsvej.

Fraværende: John Nyborg



## 14 Underskriftside

Sagsnr.:21/5743

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### Sagsresumé:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

### Sagsbeskrivelse:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på *Godkend* i First Agenda.

### Økonomiske konsekvenser:

### Vurdering:

### Indstillinger:

Fagafdelingen indstiller



## Underskriftsside

Søren Larsen

Kenny Bruun Olsen

Lars Ejby Pedersen

John Nyborg

Tina Horne

Karsten Byrgesen

Turan Savas

---

---

---

---

---

---

---

---