



Hvidbog

Samlede bemærkninger til foroffentlighed
for Kommuneplantillæg nr. 1 til Fredericia
Kommuneplan 2021-2033

Dato 16. marts 2022

Sags-ID: 20/8357

Sagsbehandler: PS



Jonna Heebøll, Skærbæk Beboerforening



Skærbæk, den 20. juni 2021

Vedr. ideer og forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til kommuneplan 2017-2029 Sagsnr. 20/8357

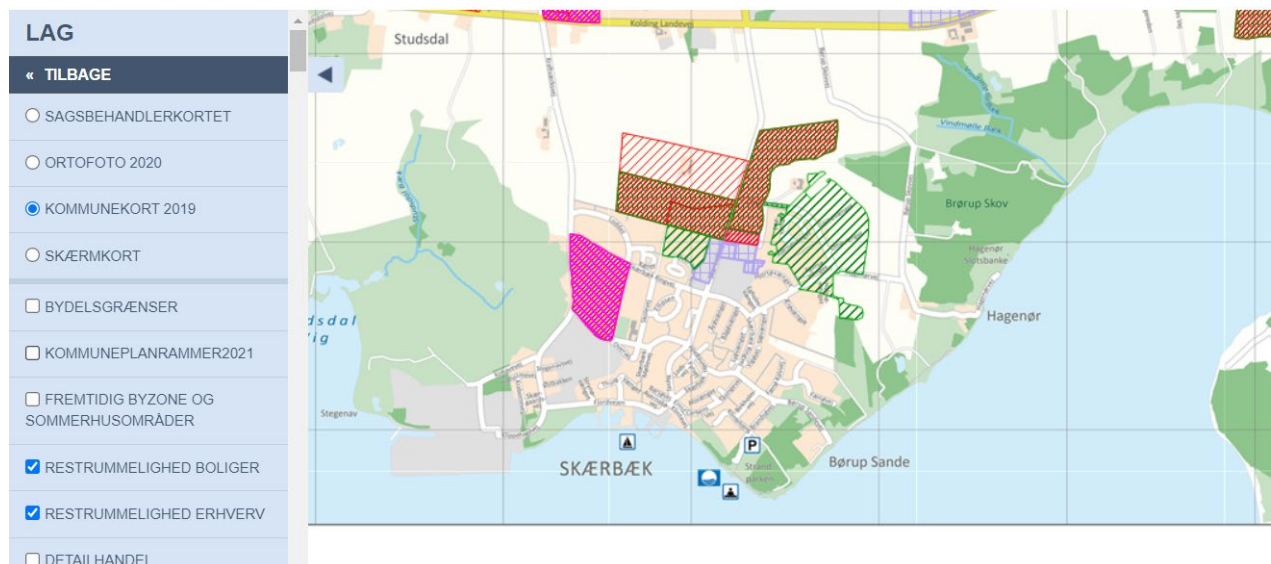
Skærbæk Beboerforening har følgende kommentarer til ovenstående kommuneplan:

Skærbæk har haft en voldsom udvikling på boligområdet de sidste 5 år, hvor boligantallet er steget så markant, at vi ikke længere er denne lille idylliske landsby, som de fleste er flyttet til for at være en del af. Skærbæk rummer i dag 1050 boliger hvoraf de 350 er lejeboliger, og dette tal vil stige yderligere ved en boligudbygning langs Skærbækvej S.B.12 og den allerede planlagte udbygning på S.L. 11. Disse to udbygninger vil tilføre Skærbæk yderligere 200 boliger heraf ca 150 lejeboliger. Der er fra 2016-2020 sket en markant tilvækst i Skærbæk på 11,9% i forhold til de øvrige landsbyer og byen på 2,6%.

Behov for at se det i et langsigtet perspektiv.

Vi mener, som rigtig mange beboere i Skærbæk, at vi nu er nået et punkt, hvor Skærbæk er "mættet" for en tid fremover med nye boligudbygninger. Vi har altid haft et stort ønske om, at Skærbæk skal forsætte med at være en unik landsby, som vokser med tiden, men hvor der er en langsigtet plan med det, så fordelingen mellem ejer- og lejeboliger, mellem natur- og landsby hensyn går op i en højere enhed.

På forslag til kommuneplan 2021-33 fremgår arealer med restrummelighed for erhverv og boliger samt evt. fremtidig byzoneareal. Udnyttes disse arealer uden en langsigtet plan for boligthed og uden omtanke for faunapassager og en indbydende indgangsportal til landsbyen vil meget gå tabt.



Hvad med naturen?

Den fremtidige boligudbygning bør sættes på pause og området S.B.12 bør ses i en ny sammenhæng, da den strider mod flere natur- og faunastier, og vil få vidtrækkende konsekvenser for naturen. Der er en faunapassage mellem Gudsø Vig og videre mod Lillebælt via Hagenør. Dette område er et levested for truede arter, der bl.a. er udpeget som Natura 2000. Her yngler og jager vandrefalken igen, som egentlig uddøde officielt i 1972. Derudover er strandene udpeget som ramsarområde d.v.s beskyttede vådområder

med særlig betydning for fugle.

Disse områder er i kommunalplanen fra 2015 udpeget som naturområder – grønne kiler, som strækker sig fra Fredericia og ud i landskabet (se Kort 8 Grønt Danmarkskort). Den grønne kile går lige igennem det planlagte boligområde nord for Langelandsvej, hvorfor der ikke bør bygges i området S.B.12.

Hvad med erhvervsområdet?

Erhvervsområdet S.E.1B og S.E.1C der strækker sig langs Skærbækvej mod S.B.12. Det er ikke optimalt at have yderligere erhverv så tæt ved et boligområde af hensyn til beboerne, men også af hensyn til de erhvervsdrivende, støjzoner m.v. Det er derfor en god ide at revurdere området S.B.12 og evt. åbne en mulighed for udvidelse af området ved Dagli Brugsen kombineret med en bypark, som kan strække sig videre ud langs Skærbækvej eller på en del af området nord for Overmarken, og danne en indbydende ramme for byens beboere og de gæster, som kommer kørende af Skærbækvej.

Er der tænkt på infrastrukturen?

Nej - vores skole er fyldt op og det samme med daginstitutionen, så hvor skal de nye tilflyttere få passet deres børn – det er vigtigt, at det sker lokalt af hensyn til trivsel m.m.

Vi foreslår derfor, at der i stedet for bebyggelse langs Skærbækvej bliver etableret et grønt bælte, så man får tænkt grønne områder ind i de eksisterende boligområder. Det giver en helt andet indtryk end støjvolde.

Vi henviser desuden til læserbrev bragt i Fredericia Dagblad den 11.5.21 af Karen Schousboe og indsendte bemærkninger fra vores beboere.

Vi er ikke interesseret i at stoppe udviklingen i vores landsby, men vi vil gerne være med til at præge den på en måde, så Skærbæk ikke ender som "et boligkvarter tæt ved motorvejen". Her er naturen vores store aktiv, og det skal være tydeligt allerede ved indkørslen til Skærbæk.

Vi har som forening stor opbakning fra beboerne i Skærbæk, som ønsker at blive hørt, og ser frem til borgermødet den 23.8.

Med venlig hilsen
På bestyrelsens vegne

Jonna Heebøll
Formand for Skærbæk Beboerforening
Ellipsen 28, Skærbæk
7000 Fredericia



Miljøstyrelsen

Fra: [Plantilsyn](#)
Til: [kommunen](#)
Emne: Miljøstyrelsens bemærkninger til kommuneplantillæg nr. 24 - Fredericia Kommune (MST Id nr.: 3312175)
Dato: 23. juni 2021 12:16:12

Miljøstyrelsens bemærkninger til kommuneplantillæg nr. 24 - Fredericia Kommune

Miljøstyrelsen har modtaget overnævnte debatoplæg. Det fremgår, at dele af planområdet er udlagt som: større sammenhængende landskab, samt økologisk forbindelse.

Husk, et kommende kommuneplantillæg skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Oplægget kan således potentielt være i konflikt med de nationale interesser, jf. "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2018".

Miljøstyrelsen forventer, at disse forhold bliver behandlet i kommunens videre planproces og har dermed ikke yderligere bemærkninger på nuværende tidspunkt.

Venlig hilsen

Emil Fredensborg Mathiesen

Studentermedhjælper | Plantilsyn
+45 21 80 97 48 | +45 21 80 97 48 | emfrm@mst.dk

Miljø- og Fødevareministeriet

Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | mst@mst.dk | www.mst.dk

[Sådan håndterer vi dine personoplysninger](#)

Til: Plantilsyn (plantilsyn@mst.dk)
Fra: plandata_noreply@erst.dk (plandata_noreply@erst.dk)
Titel: Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg nr. 24 - Fredericia kommune
E-mailtitel: Meddelelse om statusændring til forslag for indkaldelse af idéer og forslag: "Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til Fredericia Kommuneplan 2017-2029", Fredericia kommune
Sendt: 09-06-2021 09:13

Der er blevet indberettet ændringer til Plandata.dk, og nedenstående plan har gennemgået et statusskift:

Planid: 10814273

Kommune: Fredericia

Plantype: indkaldelse af idéer og forslag

Planstatus: forslag

Plannavn: Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til Fredericia Kommuneplan 2017-2029

Forslagsdato: 09-06-2021

Startdato for høringsperiode: 09-06-2021

Slutdato for høringsperiode: 23-06-2021

Link til plandokumentet: https://dokument.plandata.dk/85_10814273_1623222147312.pdf

Planen er sendt i forslag.



Simon Thorfinn

Fra: simon.thorfinn@yahoo.com
Til: [kommunen](#)
Emne: Svar på: Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg 24 – Skærbækvej 85
Dato: 22. juni 2021 22:15:23

Kære Fredericia Kommune

Jeg vil godt give et par kommentarer til kommuneplantillæg 24 – Skærbækvej 85.

Jeg vil gerne udfordre at hele planområdet bliver udlagt til beboelse. Området syd for Langelandsvej og øst for Skærbækvej kunne være et rimeligt område at udtage til nye boliger. Langelandsvej og en linje vestpå langs eksisterende grønne hegn vil udgøre en god bygrænse for Skærbæk. Ved at strække boligerne op langs Skærbækvej ødelægges man virkelig indtrykket af Skærbæk som en afgrænset landsby og vi ender mere med indtrykket af urban sprawl uden naturlig slutpunkt. Som jeg har forstået kommunes indstilling til tidligere ansøgninger om at udlægges boliger på det meste af arealet imellem Skærbæk og Taulov så er det bl.a. afvist med henvisning til at de to landsbyer skal forsætte som klart adskilte enheder. Det indtryk mener jeg vil blive alvorligt udfordret ved at godkende en plan der omfatter boliger 1/3 af vejen op fra den nuværende bygrænse til Kolding Landevej.

Skærbæk er blevet overvældet af nye rækkehuse, og de meget uheldige punkthuse, over den seneste korte tid. Det hele er koncentreret omkring Skærbækvej og ændrer dramatisk indtrykket af byen i den ende. Man rykker fra landsby til noget der ligner forstad. Det er allerede sket i kraftig grad og vil blive væsentligt forværret ved at godkende hele det nye område til rækkehuse.

Det er dejligt der er mange der vil flytte til Skærbæk og det er godt for byens faciliteter men tempoet i udbygning er allerede meget højt og har været det i et stykke tid når man tager Skærbæks størrelse i betragtning. Udbygningen af Langelandsvej fortsætter også – så en yderligere stor udbygning langs Skærbækvej bør ikke ske foreløbig

Jeg mener slet ikke projektet bør godkendes men skulle det være nogen del af det bør det absolut kun være området syd for Langelandsvej.

Mvh

Simon Thorfinn

Egholmvænget 10

Skærbæk

7000 Fredericia



Erik Kristensen, Skærbæk Vandværk Lillebælt A.m.b.A.

Fra: [Erik Kristensen](#)
Til: simonsen@fredericia.dk
Emne: Kommuneplantillæg nr. 24
Dato: 21. juni 2021 16:15:03

Hej Peter

Som udgangspunkt har vi ingen mening om tillægget, da det ikke truer vores indvindingsopland. Da vi er ejet af vores forbrugere, ca. 1050 husstande, vil vi ikke gå ind i en diskussion om det er godt eller dårligt.

Til gengæld er vi stærkt interesserede i nye forbrugere, da hver ny forbruger betaler 16.000 kr. i tilslutningsafgift.

Disse penge, og hvad vi ellers har til at gøre med, bruger vi på renovering af vores ledningsnet, hvor der stadig er rør af eternit, jern og hvid plast, som bliver skørt som glas med tiden.

mvh Erik, bestyrelsesformand



Jens Christian Lybecker, Boli.nu

Fra: [Jens Christian Lybecker](#)
Til: kommune@fredericia.dk
Cc: [Erik Bennedsen](#); [Kurt Dahl](#)
Emne: Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2017 - 2029 (sagsid: 20/8357)
Dato: 21. juni 2021 15:02:13
Vedhæftede filer: [image001.jpg](#)
[image002.jpg](#)
[image003.jpg](#)
[image004.jpg](#)

Kære Peter og Nanette

Boli.nu har modtaget indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg, som berører rammeområderne S.E.1B – Erhverv nord for Skærbæk Ringvej og S.B:12 Boliger på østsiden af Skærbækvej.

Organisationsbestyrelsen har ved flere lejligheder drøftet Fredericia Kommunes ønske om at igangsætte lokalplanlægning for et område ved Skærbækvej 85, Skærbæk m.h.b på at muliggøre bebyggelse i form af tæt-lav boliger og også løftet vores bekymring med planerne om flere lejeboliger i Skærbæk.

Vi forsøgte deltagelse i det digitale informationsmøde den 11. maj 2021, men hverken linket eller QR-koden tillod vores deltagelse.

Generelt synes vi altid det er spændende, når der udlægges og etableres arealer til udvikling af nye boligområder. Desværre forholder det sig anderledes i nærværende tilfælde. Timingen er forkert og mængden af boliger, der ønskes opført i Skærbæk kan virke alt for massivt på et så lille et samfund.

Siden 2009 har boli.nu arbejdet med udvikling af nye etageboliger i Skærbæk. Argumentationen for opførelsen af 60 almennyttige lejeboliger i Skærbæk var at området ikke havde tilsvarende og dermed manglede muligheder for at kunne tilbyde alternative boformer, når den private ejendom skulle sælges, og borgeren fortsat ønskede at blive boende i nærområdet. Samtidig tilbød lejeboligerne en øget mobilitet og fleksibilitet for eksisterende og kommende borgere i området. Tanken var, at de nye lejeboliger skulle tiltrække kommende nye lejere, som nemt via motorvejsnettet kunne finde arbejde i Kolding, Vejle, Middelfart og Fredericia. Samtidig var tanken at boligerne skulle være et aktiv for de virksomheder, der valgte at etablere sig i Danmark C tilsvarende som boligerne skulle være et nyt aktiv for de eksisterende boligejere i Skærbæk, som til indenfor en overskuelig periode, stod til at skulle frasælge egen bolig.

Samtidig var det planen at de 60 nye almene lejeboliger skulle være startskuddet til udførelse af stamvejen (Langelandsvej) og dermed iværksættelse af byggemodningen af lokalplansområdet 284.

Fredericia Kommune udarbejdede og vedtog projektlokalplan nr. 299, som omhandlede det kommende byggeri samtidig med at Lokalplan nr. 284 blev udarbejdet for det resterende areal omkring den "Langelandsvej". Desværre kunne der ikke findes politisk flertal til godkendelse af projektet (Skema A), hvorfor projektet faldt.

I 2016/17 bød sig en ny mulighed for at genoptage byggesagen og boli.nu modtog tilsagn om grundkapital og efterfølgende godkendelse af Skema A (grundlaget for opførelse af alment boligbyggeri). I 2019 afleverede boli.nu 60 nye almene familieboliger, alle opført med øget tilgængelighed, hvilket betyder at alle lejligheder er udført i.h.t bygningsreglementets handicap kl. C krav, og dermed egner sig til familier, ældre borgere og selvhjulpne kørestolebrugere.

Vi oplevede stor interesse og stor søgning på de nye boliger fra borgerne i Skærbæk. I forbindelse med rejsegilde på det første punkthus var interessen og søgningen så stor, at alt ville være fuldt udlejet efter aflevering. I mellemtiden tillod Fredericia Kommune opførelse af tæt/lav boliger, opført af Birch Ejendomme ved Overmarken i Skærbæk. Konkurrencen medførte, at de

kommende lejere var mere tilbageholdne og afventende, idet udbuddet langt oversteg efterspørgslen. Vi afsluttede byggeriet af boli.nu afdeling 27, Udsigten med skæring pr. 31.12.2020 og oplevede en begrænset udlejning grundet den øgede konkurrence. I Udgangen af 2020 var 30 af de 60 lejligheder udlejet og afdelingen havde dermed oparbejdet et akkumuleret lejetab i 2020 på 4.100.000 kr. Lejetabet fortsætter i 2021 og boli.nu har derfor ansøgt Landsbyggefonden om øget driftsstøtte til afdelingen, indledningsvis som en kapitaltilførselssag (1/5-dels ordning). Det skal bemærkes at Alment boligbyggeri opføres med kommunalgaranti, hvorfor Fredericia Kommune økonomisk forpligtes, når almene boligafdelinger bliver nødlidende. Flere lejeboliger i Skærbæk før alt nuværende er udlejet og efterspørgslen på naturligvis øges ved øgede ventelister til kommende boliger, vil blot svække konkurrenceevne på de nuværende udlejningsboliger i området og her tænkes primært på boli.nu, afdeling 27, Udsigten. Timingen er derfor, som indledningsvis påpeget, forkert og udviklingen i området bør derfor afvente, at udlejningen er stabiliseret og der er genereret ventelister, som en reel indikator på at der er boligsøgende til området. Samtidig bør det undersøges med hvilken hast lokalsamfundet Skærbæk skal, bør og forventes at udvikle sig. **Kan lokalsamfundet følge med denne udvikling?** Birch Ejendomme er partner i UseKeyhole – www.usekeyhole.com. UseKeyhole er en model, der stiller garanti for lejers forpligtigelse til indskud og husleje ved en lav månedlig ratebetaling. Denne finansieringsmodel har den almene sektor ikke, men er derimod lovgivningsmæssigt forpligtiget til at opkræve nye lejer et indskud svarende til 2 % af den samlede anskaffelsessum (nybyggeri) fordelt i forhold til beboelsesarealet. Det betyder at almene beboere opkræves et kontant indskud på ca. 45.000 – 48.000 kr. + husleje forpligtigelse, hvorimod en privat beboere kan nøjes med et engangsbeløb på 900 kr. og derefter ca. 100 – 150 kr. i månedligt beløb. Dette er endnu en svækkelse af konkurrenceevnen mellem privat- og almen udlejning. Det skal derfor på vegne af organisationsbestyrelsen for boli.nu anbefales, at Fredericia Kommune sætter lokalplanudarbejdelsen i bero indtil timingen er mere gunstig og der kan opføres nye lejeboliger i Skærbæk på et oplyst grundlag, som tager højde for en reel efterspørgsel i lokalområdet. Samtidigt bør overvejelserne om en øget tilflytning til Skærbæk bygge på et reelt ønske og behov fra lokalsamfundet.

Med venlig hilsen

Jens Christian Lybecker

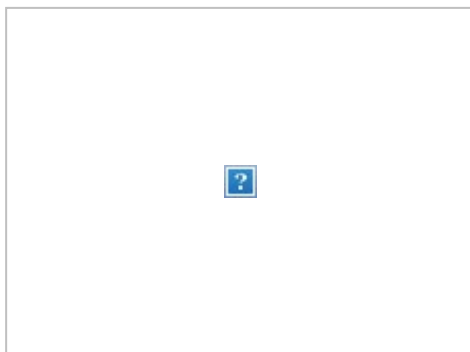
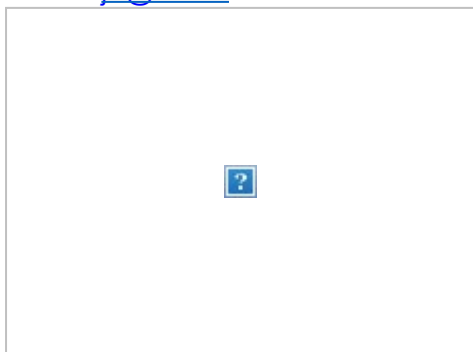
Direktør

Telefon : [75 92 48 44](tel:75924844)

Direkte : [76 22 70 10](tel:76227010)

Mobil : [23 62 69 81](tel:23626981)

E-mail : jcl@boli.nu





Jytte Kaad

Bemærkninger til Kommuneplantillæg nr. 24 til kommuneplan 2017-2029

Fredericia kommune indkalder ideer og forslag til et kommuneplantillæg nr. 24 som berører Rammeområderne S.E.1B og S.B.12 ved Skærbækvej. Sagsid: 20/8357.

Jeg har følgende **bemærkninger** til kommuneplantillægget:

Skærbæk har stadig et unikt "landsby miljø" - hvor der er godt at bo. Det unikke miljø skal man værne om - og gøre meget for at bevare. I Skærbæk er der ca. 1050 boliger, hvoraf 350 er lejeboliger. Det udgør en fin balance mellem ejer- og lejeboliger – og der er bestemt ikke behov for flere lejeboliger. I øvrigt er der stadig ledige lejeboliger at få.

Hvis man ønsker at udbygge med flere boliger, skal man sikre, at der er truffet beslutninger om udbygning af skole og daginstitution - så børn, der bor i Skærbæk, kan blive passet lokalt og gå i skole i Skærbæk. Det understøtter "landsby" konceptet lokale kammeratskaber.

Beliggenheden ved Lillebælt gør naturen til et vigtigt aktiv for byen. I tidligere kommuneplaner indgår der grønne områder af hensyn til naturen, dyr og fugle. I dette tilfælde er det især faunapassagen, der går fra Lillebælt gennem Børup Skov, gennem det åbne land nord om Skærbæk og videre til Gudsø Vig, der er sårbart - og skal prioriteres. Det planlagte boligområde går helt tæt op til dette område.

Fuglelivet i området er allerede under hårdt pres efter at der er udbygget med industri fra Fredericia ud ad Skærbækvej. Det påvirker bl.a. levestederne for rovfuglene – og ses ved at flere rovfuglearter nu ses hyppigere i Skærbæk. Hvis man samtidig presser naturen fra Skærbæk-siden ved at udbygge de planlagte boliger nord ud af Skærbæk, vil det have yderligere konsekvenser.

Jeg foreslår, at man prioriterer den natur der stadig er tilbage – og sætter en ramme, der holder større afstand mellem boliger og faunapassage. Det betyder at man bør undlade at bygge de planlagte boliger langs Skærbækvej - eller alt. bygge færre boliger.

Støjniveauet i Skærbæk fra motorvejen er markant forøget inden for de seneste år. Det kan selvfølgelig skyldes øget trafik, men en stor del af støjforøgelsen skyldes mest sandsynligt udbygning med mange store haller ind mod Fredericia - de er med til at reflektere støjen tilbage

mod Skærbæk. Løsningen på dette problem kan være at udbygge med skovområder mellem Skærbæk og Kolding Landevej – så støjen på den måde dæmpes.

Jeg ser ikke nogen fornuftig begrundelse for at ændre mindstegrundstørrelsen for 7fb fra 400 kvadratmeter til 370 kvadratmeter.

Med venlig hilsen

Jytte Kaad,

Birkholmvej 25, 7000 Fredericia



Jens Quorning, Quorning Boats

Fra: [Jens Quorning](#)
Til: [kommunen](#)
Emne: Sagsid 20/8357
Dato: 14. juni 2021 15:40:55
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.jpg](#)
[image005.jpg](#)

Plan og Arkitektur Fredericia Kommune

Att Peter A G Simonsen & Nanette Simonsen Rytter

Vedr Kommuneplantillæg No. 24 til Kommuneplan 2017-2029

Vi har fået tilsendt jeres brev af 9 juni 2021.

Det er mig Jens Quorning som har bådværftet Quorning Boats og som er sydlig nabo til det område der tales om her i jeres skrivelse , matrikel 7fb.

Vi er som erhvervsdrivende naturligvis meget bekymret for det der forgår her og jeg har bare MEGET brug for at få bekræftet, at hvis status på denne omhandlende matrikel ændres fra ” Erhvervsformål I” til ” Teknisk Område” at vi så IKKE på nogen måde begrænses i vores muligheder for at producere både som hvis området fortsat havde erhvervsformål status – som det er i dag. Dette vil jeg gerne om i vil kigge på og at jeg får et skriftligt svar på mit spørgsmål.

Vores udfordring er ikke støj – men udledning af emissioner som vi i dag har lov til og der er regler for. Vi påtænker at udvide vores produktion på denne i dag åbne mark matrikel 7eø samt 7eæ, vi er naturligvis helt klar over vores begrænsninger på matrikel 7eæ hvor vi her må bygge og producere.

Men vores bekymring er som i læser – at vi kan ikke gå med til dette og vil protestere hvis vi hermed får dårligere rettigheder / muligheder op mod denne nabogrund som i ønsker at ændre status på.

Jeg er sikker på i forstår vores bekymring og ser frem til at høre fra jer.

Mvh Jens Quorning

Venlig hilsen / Best regards / Mit freundlichen Grüssen

Jens Quorning

CEO

@jq@dragonfly.dk QUORNING BOATS ApS

M: +45 20 25 70 25 Skærbækvej 101 – DK-7000 Fredericia

T: +45 75 56 26 26 **W:** www.dragonfly.dk

