



Hørings notat for forslag til Lokalplan 380 og Kommuneplantillæg nr. 1

Forslag til lokalplan 380 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 1 til Fredericia Kommuneplan 2021-2033 har været offentliggjort i høring i otte uger i perioden 6. maj til 1. juli 2022.

I høringsperioden har kommunen modtaget 5 høringssvar til lokalplanen og ingen til kommuneplanen. Høringssvarene fremgår i deres helhed i hvidbogen som er bilagt sagen. I dette notat resumeres de væsentligste bemærkninger fra hvert høringssvar og tilskrives forvaltningens vurdering og indstilling.

Kommunen har modtaget høringssvar fra følgende parter:

- 1) Jytte Kaad.
- 2) Karen Schousboe.
- 3) Helle Nielsen, Kristian Poulsen, Karina Hansen, Søren Hansen, Charlotte Norsgaard, Max Norsgaard, Louise Dreier Matthiesen, Tenna Gladbo Salmonsens, Christian Lander Olsen, Maria Monberg Feenstra og Tim Reif-Jørgensen.
- 4) Skærbæk Beboerforening v. Formand Jonna Heebøll.
- 5) Finn Søndertoft.

Foruden høringssvarene har kommunen været i dialog med udvikler, som har udtrykt ønske om tre mindre ændringer i lokalplanen, samt Fredericia Spildevand som ønsker en konsekvensrettelse i lokalplanens redegørelse.

Høringssvar 1

Jytte Kaad

Det bemærkes at lokalplanen kun stiller krav om oprettelse af en grundejerforening i tilfælde af, at området bebygges med åben-lav boliger. Indsiger mener ikke at denne bestemmelse afspejler virkeligheden, da planen er iværksat af en investor som ønsker at opføre tæt-lav boliger.

Der efterlyses en vurdering af konsekvenserne for skole og daginstitution, ved etablering af det nye boligområde og deraf følgende tilflytning til området.

Der udtrykkes uenighed i Kommunens vurdering af punktet om Socioøkonomiske konsekvenser i den vedlagte miljøscreening. Indsiger bemærker, at projektet ifølge deres vurdering vil kunne medføre negative konsekvenser ift. pladser på skolen og i børnehaven.

Det foreslås at lokalplanen udskydes ind til den igangsatte Helhedsplan for Skærbæk er færdigudarbejdet, dette i særdeleshed for at udvise rettidig omhu i forhold til skole- og institutionspladser.

Forvaltningens vurdering:

Ad. 1

En lokalplan kan ikke administrere ejerforhold i et område. Lokalplanen kan således ikke ved bestemmelser påvirke om det blive leje- eller ejerboliger der etableres inden for lokalplanområdet.

Det er korrekt, at lokalplanen er iværksat på foranledning af en udvikler, som ønsker at etablere området tæt-lav boliger, der forventes at være lejeboliger. Men ejerforhold kan ændre sig over tid, også for tæt-lav boliger, eller udvikler kan falde fra, som er set før i økonomisk usikre tider, i hvilket tilfælde området kunne ende med at blive etableret som et åben-lav villaområde.

Uanset ejerforholdene, stiller lokalplanen krav om etablering af en grundejerforening, således at placeringen af ansvaret for drift og vedligehold af områdets fællesarealer er sikret.

Ad. 2

Forvaltningen har modtaget følgende udtalelse fra afdeling Børn og Unge:

Institution:

Det er korrekt, at daginstitutionen Fyrtårnet i Skærbæk ikke helt kommer til at kunne rumme efterspørgslen. I Fjordbakkens distrikt, som også omfatter Taulov, er der dog rigeligt med pladser – pasningsgarantien opfyldes. Konkret er der god plads i Lucinahaven i Taulov, som ligger næsten lige så tæt på det nye boligområde som Fyrtårnet, og for dem, som kører ud af Skærbæk for at komme på arbejde, vil det være hurtigere at aflevere i Lucinahaven end i Fyrtårnet.

Da mange forældre i Skærbæk alligevel foretrækker Fyrtårnet, er der et konkret arbejde i gang for at få udnyttet kapaciteten her bedre, f.eks. i form af udegrupper. Der er også ønske om flere dagplejepladser, men det er svært at rekruttere dagplejere i kommunen.

Skole:

Skærbæk skole er tæt på fuld udnyttelse af kapaciteten. Den vil formentlig kunne rumme børnene fra det nye område, hvis de fordeler sig nogenlunde jævnt på årgangene. Ellers er der plads på skolen i Taulov, hvor eleverne alligevel skal hen efter 6. klasse. De fleste fritidstilbud ligger også i Taulov, i forbindelse med Elbo Hallen.

Skærbæk Skole er med i kommunens renoveringsplan, dog først i 2029-2030. Om denne renovering vil kunne øge kapaciteten vides ikke endnu.

Forvaltningen forventer videre, at dialogen omkring skolen og institutionen løftes ind i den igangværende proces for Helhedsplanen for Skærbæk.

Ad. 3

Det vedlagte miljøoplysnings- og screeningsskema har været i høring hos berørte myndigheder forud for kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljørapport. Afgørelsen og medfølgende klagevejledning har været offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget. Klagefristen var på 4 uger og en evt. klage over afgørelsen skal indsendes til Planklagenævnet. Der er inden for klagefristen ikke modtaget klager over afgørelsen.

Ad. 4

Forholdet omkring skolen og daginstitutionen besvares i punkt 2 ovenfor.

Lokalplanen blev igangsat og udarbejdet før processen for helhedsplanen blev igangsat. Forvaltningen vurderer ikke, at der foreligger faglig bilæg for, at udskyde vedtagelsen af lokalplanen, i særdeleshed da dette ville stride mod 'virke for' princippet i planloven.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller at bemærkningerne vedr. pladsudfordringer på skole og i daginstitution tages til efterretning og videregives til rette fagafdeling, men at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanens indhold.

Høringssvar 2

Karen Schousboe Det bemærkes, at der ifølge indsigers mening er en uoverensstemmelse mellem en intention i kommuneplanen om udlæg af nye naturområder og lokalplanens udlæg af området til boligformål. Indsiger bemærker, at bræmmen mellem Skærbæk og Taulov (fra Gudsøvig til Børup skov) er et af de få steder i kommunen, hvor det efter vedkommendes opfattelse er muligt at udlægge ny natur, og at lokalplanområdet gør indgreb i dette område.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen medgiver, at der er merit i ideen om, at styrke naturen og forbindelsen mellem Gudsøvig og Børup skov. Det er også på dette grundlag, at der er udlagt en bred bræmme til potentiel økologisk forbindelse i kommuneplanen.

Forvaltningen bemærker dog, at kommuneplanen skal balancere mellem mange hensyn, herunder blandt andet styrkelse af kommunens naturområder, som denne indsigelse forholder sig til, men også tilflytning og bosætning, blandt andet ved udlæg af nye boligområder.

Området, som lokalplanen udlægger til boligbebyggelse, gør kun et relativt lille indhug i arealet udlagt til potentiel økologisk forbindelse, og har i kommuneplanen været rammesat til boligformål siden 2009.

Kommunen har således forpligtet sig til, at 'virke for' både lodsejer og udviklers berettigede forventning til at kunne anvende arealet til dette formål. Forvaltningen bemærker videre, at der i den indledende dialog ikke er givet tilladelse til udbygning af hele rammeområdet. Den nordlige halvdel af området, som også er omfattet af et udlæg til bevaringsværdigt landskab, er således fortsat friholdt for bebyggelse.

Endeligt bemærker forvaltningen, at arealet i dag er intensivt opdyrket markjord, og at udvikler gennem dialog med kommunen har tilføjet en række tiltag der vil styrke biodiversiteten, herunder beplantning af halvdelen af boligernes tage, hvilket lokalplanen fastholder som krav ved bebyggelse.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at høringssvaret tages til efterretning, men ikke medfører ændringer i lokalplanens indhold.

Høringssvar 3

*Helle Nielsen,
Kristian Poulsen,
Karina Hansen,
Søren Hansen,
Charlotte* Der udtrykkes uenighed i Kommunens vurdering af punktet om Socioøkonomiske konsekvenser i den vedlagte miljøvurdering. Indsigerne bemærker, at projektet ifølge deres vurdering vil kunne medføre negative konsekvenser ift. pladser på skolen og i børnehaven.

*Norsgaard, Max
Norsgaard, Louise
Dreier Matthiesen,* Der bemærkes en række infrastrukturelle forhold, herunder den øgede trafiks påvirkning af trafiksikkerheden i T-krydset mellem Skærbækvej og Langelandsvej, med særligt fokus på de bløde trafikanter på cykelstien, som krydser Langelandsvej, og

*Tenna Gladbo
Salmonsens,
Christian Lander
Olsen, Maria
Monberg Feenstra
og Tim Reif-
Jørgensen*

krydset mellem Skærbæk Ringvej og Skolevej igen med fokus på krydsende bløde trafikanter.

Der stilles spørgsmål til, om støjvolden langs Skærbækvej, baseret på en fremskrivning af den eksisterende trafik på vejen, er tilstrækkelig til at håndtere støjpåvirkningen af området fra vejen. Ligeledes bemærkes det, at en støjvold, ifølge indsigernes mening, vil påvirke landskabets visuelle indtryk langs Skærbækvej negativt.

Det bemærkes at den ordinære offentlige transportmulighed i lokalområdet består af ca. 1 bybus i timen. Indsiger antager på dette grundlag samt egen erfaring fra andre tæt-lav områder i byen, at beboerne i det nye lokalplanområde sandsynligvis vil have to biler per husstand, hvilket sættes op mod lokalplanens krav om 1,5 p-plads per bolig.

Det bemærkes, at Fredericia Kommune gerne må være opmærksom på at belastningen af energinettet ikke bliver for stort, herunder ved etablering af varmepumper og/eller lade standere til elbiler.

Der stilles spørgsmål til, om der ved etablering af området med lejeboliger fortsat kan etableres en grundejerforening, som kan have ansvaret for driften af fællesområderne.

Forvaltningens vurdering:

Ad. 1

Det vedlagte miljøoplysnings- og screeningsskema har været i høring hos berørte myndigheder forud for kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljørapport. Afgørelsen og medfølgende klagevejledning har været offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget. Klagefristen var på 4 uger og en evt. klage over afgørelsen skal indsendes til Planklagenævnet. Der er inden for klagefristen ikke modtaget klager over afgørelsen.

Ad.2

Forvaltningen bemærker, at begge trafikale forhold ligger uden for lokalplanens afgrænsning, og at forholdene derfor ikke kan reguleres med lokalplanens bestemmelser.

Afdeling Vej og Park har følgende udtalelse til de trafikale forhold omtalt i høringssvaret:

Skærbækvej er anlagt med dobbeltrettes cykelsti som har vigepligt for trafik på Langelandsvej. Dette er den sikreste løsning for en sådan kryds. Langelandsvej er i øvrigt hastighedsdæmpet til 40 km/t og alle sideveje er udformet så der er god oversigt. Det er derfor vurderet at området er indrettet efter gældende vejledninger og regler for at reducere risikoen for uheld mest muligt.

På Skærbæk Ringvej ved Skolevej er der allerede etableret bump og 40 km/t zone. Krydsningen her er således allerede forbedret (etableret 2019).

Der etableres ikke fodgængerfelt på Skolevej da der kun er fortov i vestsiden.

Såfremt Skærbæk Ringvej mellem Skærbækvej og Børup Sandevej føles utrykt, vil der for beboere i de nyere udstykninger være en åbenlys mulighed for at benytte de nyetablerede stisystem med niveaufri krydsning af Skærbækvej.

Ved seneste tælling på Skærbæk Ringvej (mellem Bågøvænget og Årøvænget 2021), blev der målt en gennemsnits hastighed på 46,5 km/t. 15 % af trafikanterne kørte mere end 3,8 km/t for stærkt.

Overskridelsen karakteriseres ikke som problematisk. Generelt ønskes der ikke hastighedsdæmpning på det overordnede vejnet, da dette kan flytte trafik over på mindre egnede veje.

Ad. 3

Forvaltningen bemærker, at der i forbindelse med opstarten af planarbejdet er blevet udarbejdet en støjrapport af et professionelt rådgivningsfirma. Støjrapporten konkluderede at en støjvold på 1,5 meter er tilstrækkelig til at sikre, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ved bolig eller ophold kan overholdes.

Forvaltningen bemærker videre, at støjvolden kun er 1,5 meter høj, hvilket betyder at man vil kunne se noget af området over volden. Endvidere må støjvolden jævnfør lokalplanen ikke etableres som en lang, lige, maskinafrettet jordvold, men skal via varieret udformning og beplantning gives et naturlig præg, således at den falder bedre ind i landskabet. Forvaltningen vurderer på det grundlag, at volden ikke vil påvirke det visuelle indtryk af området negativt i nogen videre grad.

Ad. 4

Kravet om 1,5 p-plads per tæt-lav bolig er det generelt vejledende krav i kommuneplanen, som afspejler landsdækkende lovgivning og normer. Lokalplanområdet forventes bebygget med et varieret udbud af boligstørrelser, hvorved der forventes en blandet beboersammensætning med enlige, par og mindre familier, samt en blanding af personer i forskellige stadier i livet. Der forventes derfor et blandet behov for parkering per husstand, fra enlige unge eller ældre uden egen bil, til familier med to biler. Den generelle norm på 1,5 p-plads per bolig skal således afspejle et gennemsnit for området som helhed.

Ad. 5

Kommunen kan ikke på nuværende tidspunkt med en lokalplan stille krav til valget af varmforsyning. Ligeledes kan og ønsker Kommunen ikke at begrænse muligheden for at etablere lade standere til elbiler, hverken fælles eller ved egen bolig. Det er el-forsyningsselskabernes opgave at sikre, at de kan levere tilstrækkeligt strøm til de danske husstande.

Forvaltningen kan dog oplyse, at udvikler har været i dialog med fjernvarmforsyning, om at få området udlagt til fjernvarme.

Ad. 6

Lokalplanen krav om etablering af en grundejerforening uafhængigt af, om området etableres med tæt-lav eller åben-lav boliger, og uafhængigt af ejerforholdet, som kommune ikke kan påvirke med en lokalplan.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at høringssvaret tages til efterretning, men ikke medfører ændringer i lokalplanens indhold.

Høringssvar 4

*Skærbæk
Beboerforening v.
Formand Jonna
Heebøll*

Der udtrykkes et ønske fra beboerforeningen om, at de gode intentioner og forbedringer, som bygherre har fremsat i dialogen, fastholdes i den videre sagsbehandling herunder også under byggesagsbehandlingen. Der er sat særligt fokus på det visuelle indtryk fra Skærbækvej, bebyggelsens karakter, og etablering af grundejerforening og vedligehold af beplantning.

Beboerforeningen udtrykker endvidere et ønske om, at der iværksættes to analyser. Én af lokalplanens påvirkning på skole og daginstitutioner, og én analyse i hvordan der spekuleres i boligtyper ift. de medfølgende krav til støtte fra stat og kommuner.

Forvaltningens vurdering:

Ad. 1

Forvaltningen er enig i, at det er væsentligt at der følges op på dialogen med udvikler i den videre sagsbehandling.

Ad. 2

Forvaltningen noterer sig beboerforeningen ønsker om de to analyser.

I forhold til analysen af skolen og daginstitutionen, vil forvaltningen viderebringe beboerforeningens ønske til den rette fagafdeling.

Hvad vedrør udvikleres spekulation i forskellige boligtyper, er forvaltningen bekendt med de markedsmæssige mekanismer og tendenser, som påvirker hvilke boligtyper der bygges og udbydes.

Forvaltningen vil altid gennem planlægning, dialog og krav forsøge at højne kvaliteten og udbuddet af boligtyper der etableres i kommunen, inden for den lovhjemmel, hvor vi opererer som myndighed.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at høringssvaret tages til efterretning, men ikke medfører ændringer i lokalplanens indhold.

Høringssvar 5

Finn Søndertoft

Det bemærkes at der ønskes et større fokus på naturudvikling og skovrejsning for at sikre sammenhængende grønne korridorer, og at den eksisterende natur ved Skærbæk bør styrkes og udbygges før landbrugsjorden er solgt til bolig- og erhvervsbyggeri. Det foreslås, at der bør afsættes 10-15% af nye udstykninger til skove og grønne korridorer, og at disse bør tænkes ind i et større sammenhæng fra starten af.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at det ville være et positivt tiltag, hvis der var et større fokus på at skabe sammenhængende naturstrøg i planlægningen. Bemærkningen vil blive løfte videre ind, i den forestående proces for helhedsplanen for Skærbæk.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at høringssvaret tages til efterretning, men ikke medfører ændringer i lokalplanens indhold.