



NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 384, Dagligvarebutik Gl. Landevej ved Snarelosevej samt Kommuneplantillæg nr. 3 – Udvidelse af Bydelscenter ved afkørsel 59

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger, der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Forslag til Lokalplan 384, Dagligvarebutik Gl. Landevej v. Snarelosevej samt Kommuneplantillæg nr. 3 – Udvidelse af Bydelscenter ved afkørsel 59.

Planforslaget har været i høring i perioden fra 2. november 2022 til 4. januar 2023. Ved høringens udløb var der indkommet to henvendelser fra følgende:

1. Peter Klavsén, Løvbjerg
2. Bent Hedegaard Nielsen

Skemaet herunder er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering	Indstilling
<p>Afsender (1)</p> <p>Forudgående offentlig høring</p> <p>Det fremgår af sagsfremstillingen til kommuneplantillæg 3, at der har været afholdt forudgående offentlig høring, hvor der indkom 15 svar.</p> <p>Afsender ønsker information om politikerne er blevet gjort bekendt med disse.</p>	<p>Forespørgslen om udarbejdelse af en lokalplan for en dagligvarebutik og udvidelse af bydelscentret er blevet forelagt politikerne ad flere omgange inden udarbejdelse af et lokalplanforslag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9. juni 2021 Principbeslutning, dagligvarebutik • 24. november 2021 Igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg for dagligvarebutik ved Gl. Landvej 55 • 24. januar 2022 Principbeslutning vedr. dagligvarebutik ved Gl. Landevej <p>Den forudgående offentlige høring har været fremlagt og drøftet af Teknisk Udvalg på mødet den 24. januar 2022.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>

<p>Udvidelse af bydelscenterets detailhandelskvote</p> <p>Afsender vurderer, at der ikke reelt set gives mulighed for udvidelse af de eksisterende butikker i bydelscentret udenfor lokalplan 384s område, selvom det bruges som argument for udvidelsen i forslaget til kommuneplantillæg 3.</p> <p>Lokalplanen 384 lægger beslag på næsten hele udvidelsen med 1.700 m² butiksareal + 200 m² til personalefaciliteter.</p>	<p>Kommuneplantillæg 3 udvider detailhandelskvoten med 2.000 m². Til lokalplan 384 er ansøgt og afsat 1.700 m².</p> <p>Lokalplan 297, Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej muliggør etablering af i alt 5.000 m² detailhandel indenfor nuværende bydelscenter.</p> <p>Bruttoetagearealet for de eksisterende butikker i det nuværende bydelscenter er opgjort til 5.008 m².</p> <p>Dette betyder, at det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandelsbutikker indenfor lokalplan 297s område er opbrugt. Hvis der skal etableres mere detailhandel indenfor lokalplan 297 / nuværende detailhandelsområde, så vil det kræve ny lokalplan for det område også.</p> <p>Lokalplan 297 muliggør foruden detailhandel erhverv i klasse 1-3, liberale erhverv, kontor-, forretnings- og servicevirksomhed, hotel, restaurant, servicestation samt offentlige formål, som evt. resterende ubebygget areal kan anvendes til.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>
<p>Udvidelse af bydelscenter – areal</p> <p>Afsender bemærker, at der ikke er en naturlig eller fysisk sammenhæng / sammenhængende flade mellem bydelscentret og udvidelsen af bydelscentret.</p>	<p>Området med BurgerKing og CircleK sydøst for krydset mellem Snoghøj Landevej og Snarelosevej fremstår og fungerer som et sammenhængende centerområde med funktioner, som er naturligt forekommende i et bydelscenter. Det er derfor valgt at inddrage det i bydelscenterafgrænsningen.</p> <p>Udvidelsesområdet vest for Snoghøj Landevej er bundet sammen med BurgerKings område med fodgængerfelterne i krydset. Hvis bydelscentret skal udvides, vil det være en oplagt udvidelsesmulighed at inddrage det ønskede areal.</p> <p>På det tidspunkt, hvor kommuneplantillægget blev udarbejdet var der ikke flere ledige arealer indenfor nuværende bydelscenter til yderligere butikker. Området på øst- og vestsiden af Snoghøj Landevej (syd for Snarelosevej) har i sin helhed erhvervs- og centerfunktioner og fremstår i sammenhæng med områderne på de to sider.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>
<p>Detailhandelsredegørelse</p> <p>Afsender bemærker, at detailhandelsredegørelsen for udvidelse af aflastningscentret angiver en handelsbalance på 119, og at denne ikke</p>	<p>Fredericia Detailhandelsanalyse 2020, side 16, skriver følgende:</p> <p>”Bydelscentret ved afkørsel 59 har en meget attraktiv placering nær den store motorvejsafkørsel og flere store boligområder. Bydelscentret rummer</p>	<p>Ingen ændringer.</p>

<p>bør være overstige 100. Udover dette vil en ny butik i bydelscentret øge handelsbalancen yderligere.</p>	<p>flere store dagligvarebutikker (Løvbjerg, Rema 1000 og Aldi), og med en handelsbalance for dagligvarer på 119 % har området ved Erritsø og Snoghøj en god forsyning. Området har en særdeles god trafikale placering, og mange kunder passerer bydelscentret på vej hjem fra arbejde eller andre gøremål. <u>Det anbefales derfor at afsøge mulighederne for, om flere butikker – herunder både dagligvare- og udvalgsvarebutikker – kunne have interesse i at placere sig her.” ...</u></p> <p>Vækst, Teknik og Klima har arbejdet videre ud fra denne anbefaling. Det bemærkes samtidig, at ALDI siden har meddelt, at kæden trækker sig fra Danmark og Fakta på Erritsø Bytorv er lukket, så der er derved frigjort yderligere købekraft i området.</p> <p>Vækst, Teknik og Klima har januar 2023 haft en forespørgsel hos COWI, der udarbejdede seneste detailhandelsanalyse, og i den anledning fået bekræftet vurderingen af, at baggrunden for redegørelsen ikke er ændret så væsentligt, at det ikke fortsat er gældende.</p>	
<p>Kundegrundlag</p> <p>Afsender pointerer, at den forventede vækst i forbrugsgrundlaget frem mod 2033 har ændret sig siden redegørelsens udarbejdelse i 2021 pga. krigen i Ukraine, energikrisen og inflation. Omsætningsvæksten for dagligvarebranchen forventes at være tæt på nul ifølge afsender.</p> <p>Afsender argumenterer således for at forbrugsgrundlaget ikke er til stede for en ny butik og vurderer, at den vil være overflødig.</p>	<p>Som beskrevet under ovenstående punkt, har Vækst, Teknik og Klima forespurgt Cowi, om det nævnte giver anledning til krav om udarbejdelse af en fornyet detailhandelsredegørelse. Cowi pointerede, at det er normal praksis ved udarbejdelse af detailhandelsprojekter af denne størrelse, at politisk vedtagelse sker to – tre år efter baggrundsmaterialets udarbejdelse. Det sker på grund af udarbejdelse af plangrundlag, høringsfaser og den politiske proces.</p> <p>Det er forventeligt, at der forekommer udsving i konjunkturerne, bosætning osv. Derfor foretages der et nedslag, hvor der indhentes datagrundlag, som man efterfølgende arbejder ud fra.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>
<p>Trafikale forhold</p> <p>Afsender stiller sig undrende overfor, at kommunen angiver at krydset mellem Gl. Landevej og Snaremoesevej forventes at blive udbygget til fordel for trafikafviklingen samt at kommunen efter lokalplanens vedtagelse vil undersøge om der er fordele i at udbygget et kryds mellem Strevelinsvej, Gl. Landevej og Snoghøj Landevej.</p> <p>Afsender opfordrer til, at alle disse trafikale forhold belyses inden vedtagelse af lokalplanen.</p>	<p>Ombygningen af krydset Snaremoesevej/Gl. Landevej til signalanlæg pålægges udvikleren af grunden med hjemmel i lov om offentlige veje.</p> <p>Ombygningen af krydset Strevelinsvej/Snoghøj Landevej fra T-kryds til F-kryds undersøges i forbindelse med den trafikale analyse, der igangsættes for Snoghøj Landevej og det tilstødende vejnet.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>

Afsender (2)		
<p>Trafikale forhold</p> <p>Den markante stigning af trafikken på Gl. Landevej og Snarelosevej er til gene for indsigere af følgende årsager:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det hindrer ofte overkørsel fra afsenders ejendom til Gl. Landevej grundet trafikken ad Gl. Landevej, som opstaves i krydset til Snarelosevej. - Busstoppestedet mod nord for afsenders overkørsel, som ligger relativt tæt på krydset, er en hindring for gæsteparkering og manøvrering. - Siden busstoppestedet er etableret har der været hærværk på postkasse og skraldespand. 	<p>Krydset Gl. Landevej/Snarelosevej skal ved etablering af en ny dagligvarebutik ombygges til signalanlæg. Dette forventes at give en mere smidig og effektiv afvikling af trafikken. I morgen- og eftermiddagstimerne vil der dog fortsat kunne forekomme tæt trafik, så tæt på krydset.</p> <p>Parkering på Gl. Landevej er generelt ikke ønskeligt på en vej af denne type med en del gennemgående trafik. Kommunen vil derfor ikke arbejde for at forbedre parkeringsforholdene. Det vurderes ikke at busstoppestedet har betydning for mulighederne for at køre til og fra ejendommen.</p> <p>Hærværk ol. skal meldes til politiet.</p>	<p>Ingen ændringer.</p>
<p>Støj</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den tiltagende trafik, som er markant ved et gadehjørne med bremsning og igangsætning, opleves meget generende i haven (opholdsarealerne). - Lastbiler gasser op på Snarelosevej mod industriområdet, trafikken er impulsiv for at kunne afvikles og opleves voldsom. - " Lige efter kommer bussen, der har holdt på stille på Snarelosevej og gasser op for at dreje ned ad Gl. Landevej, inden den næste bil forhindrer den i at svinge til venstre." 	<p>Der er udarbejdet en støj-handlingsplan, som bearbejder nogle af de veje, som er omkringliggende for området.</p> <p>Støjhandlingsplanen fortæller, at der kan tillades støj op til 58dB for boligområder og opholdsarealer udenfor ved nye arealers anvendelse og ved planlægning af støjfølsom arealanvendelse.</p> <p>Udklip fra Støjhandlingsplanen: Hvornår gælder kravene om støjfækkelse <i>Krav om støjfækkelse gælder kun for ny planlægning. Det vil sige, når der skal udarbejdes en ny lokalplan for et område. Hvis der i forvejen er en gældende lokalplan, der giver muligt for at anvende ejendommen inden for et støjbelastet område til en støjfølsom anvendelse, fx et nyt parcelhus, er det fortsat muligt.</i> <i>(side 29)</i></p> <p>Hvad kan du selv gøre mod støj? <i>Som enkelt person er det ikke let at gøre noget ved trafikstøj. Men hvis du er støjplaget i din bolig kan du overveje om følgende råd kunne hjælpe hos dig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Støjsolering af din bolig. Udskiftning af utætte vinduer og døre kan have en stor støjdæmpende effekt inde i din bolig.</i> • <i>Overvej om du fx kan flytte soveværelserne til den ende af boligen, som vender væk fra støjilden.</i> • <i>Du kan opsætte en støjskærm i haven, hvis lokalplanen for dit område tillader det.</i> 	<p>Ingen ændringer.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Hvis det ikke er muligt at støjskærme hele haven, så kan du måske skabe stillerum omkring din terrasse, eller andre steder i haven, hvor du ønsker at sidde i ro. <p>Du kan kontakte en akustiker, hvis du ønsker råd og vejledning til hvordan du bedst bekæmper støjen i netop din bolig. (side 30)</p>	
<p>Bygningsmasse</p> <p>Afsender har på det seneste bemærket, at der er kommet sætnings-skader flere steder i husets sokkel, hvilket der ikke har være i de mere end 40 år, han har boet i huset.</p>	<p>Huse der er funderet korrekt skal kunne tåle at der kører trafik på veje langs grunden. Sætningsskader kan skyldes mange forhold så som øget nedbør, tørke, dårlig fundering eller øget last.</p>	Ingen ændringer.