|  |  |
| --- | --- |
| Notat | DATO 20.01.2015 |

# Indkomne høringssvar til forudgående høring om forslag til Lokalplan 336 Erhverv og detailhandel ved Vejlevej, Thygesminde

# Foroffentlighedsfase fra 25. november – 10. december 2014.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Afsender** | **Bemærkning** | **Administrationens indstilling** | |
| **Indstilling** | **Vurdering** |
| **1** | Modtaget 9.12.2014  Marianne Staugaard, Thygesmindevej 59 st th, 7000 Fredericia  [mstaugaard@mail.dk](mailto:mstaugaard@mail.dk)  [staugaardm@gmail.com](mailto:staugaardm@gmail.com) | Da jeg er en af de heldige, der bor på Thygesmindevej, blev jeg faktisk lidt trist til mode, da jeg modtog Jeres mail vedr. lokalplan for Vejlevej/Bredstrupvej/Sønderbygård.  Vi har været så priviligeret, at bo et sted med så mange smukke grønne områder, og alligevel stadig tæt på indkøb og by!  At det vil for mig være en katastrofe, hvis man vælter vores smukke naturhegn ud til Vejlevej, og at vores smukke udsigt vil blive erstattet af en 10 m høj betonklods.  Samtidig har dette naturhegn også den fordel, at det dæmper for trafikstøjen fra Vejlevej!  Spørgsmålet er om det overhovedet er lovligt at fjerne for Naturstyrelsen?  Samtidig forstår jeg ikke, hvorfor man bliver ved med at bygge nyt? Når vi f.eks. har det gamle Ide Møbler, der står tomt, samt en ryddet grund hvor det tidligere Vestcenter lå?  Jeg håber virkelig, at der vil blive taget hensyn til os beboere i området! | Medfører ingen ændringer | Vi har med lokalplanforslaget ikke til hensigt at rydde det levende hegn i lokalplanområdets nordlige del ind mod den eksisterende bebyggelse ved Thygesmindevej. Et af lokalplanens formål er bl.a. at sikre afskærmende beplantning mod nord, herunder det eksisterende hegn.  Den selvgroede bevoksning ud mod Vejlevej (matriklerne 274l, 356a, 165a, m.fl.) kan blive ryddet, hvis disse grunde med tiden bliver bebygget. Den mulighed eksisterer også i den gældende lokalplan (lokalplan 210).  Vedr. borgerens undren over, at der arbejdes på at muliggøre et plangrundlag så der kan opføres ny bebyggelse i området, når der står flere tomme bygningskomplekser i området kan det fremhæves at det ofte handler om at de eksisterende bygningsmasser ikke passer til det nye formål, ligesom at der kan være forhold vedr. ind- og udkørsel som bevirker, at det kan være hensigtsmæssigt at bygge nyt. I den forbindelse kan det oplyses, at den nu tomme grund ved Vestcentret bliver bebygget igen, idet der netop er udarbejdet en ny lokalplan for området (Lokalplan nr. 329 – Vestcentret, Center og erhvervsområde ved Vejlevej).  Svar sendt den 18.12.2014 og den 20.1.2015. |
| 2 | 26.11.2014  Hans Sandager  Frijord ApS  Vejlevej 130 B  7000 Fredericia  [hans@sandager.com](mailto:hans@sandager.com) | I brev af 24. november 2014 anmodes jeg om at komme med forslag til punkter til eventuel ny lokalplan.  Inden jeg evt. gør dette vil jeg gerne anmode om svar på følgende spørgsmål:  Spørgsmål nr. 1.  Hvad er den egentlige baggrund for ønsket om udarbejdelse af ny lokalplan til erstatning af lokalplan 210.?  Spørgsmål nr. 2.  Hvad er baggrunden for at der bliver arbejdet med ny lokalplan for hele området mellem Sønderbygård og Bredstrupvej, og ikke kun for det areal der ejes af Fredericia Kommune og mit areal? Stort set alle ander arealer inden for området er udbygget, og vil derfor ikke i praksis blive berørt af en eventuel ny lokalplan.  Spørgsmål nr. 3.  Er det i forbindelse med Fredericia Kommunes salg af matr. nr. 1 dc og 1e fra købers side en betingelse at lokalplan 210 ændres således at der kan bygges butik på 4.200 m2 på arealet?  Spørgsmål nr. 4.  Af referat fra møde i By- og Teknikudvalget 10. juni 2014 fremgår at der p.t. er uudnytte kvote på 6.135 m2. og at 4.000 m2 af disse vil blive benytte i forbindelse med det af køber planlagte byggeri af en butik. Betyder dette at der så til fordeling mellem samtlige resterende ikke bebyggede arealer i erhvervsområdet inden for lokalplan 210 vil være mulighed for i alt at bygge butikker på 2.135 m2 ?.  Spørgsmål nr. 5.  I dagspressen er oplyst at den ene af de 2 påtænkte butikker bliver Biltema. Er dette korrekt og hvilken type varer vil blive forhandlet i den anden butik ?.  Spørgsmål nr. 6.  Af referat fra udvalgsmøde d. 10. juni 2014 fremgår at der forventes vejadgang med samme placering som nuværende indkørsel til Vejlevej nr. 100. Lokalplan 210 bestemmer, at kommende vejadgang til hele erhvervsområdet kun må ske med en vejadgang og at denne skal anlægges på min ejendom som vist på lokalplanens kortbilag 1. Er det en betingelse for kommunens salg af arealet at lokalplanen også tilsidesættes på dette område? |  | Svar til spørgsmål nr. 1.  Lokalplanens område er i dag omfattet af delområde B i lokalplan 210 og er udvalgt til erhvervsformål i miljøklasse 1-3 samt til dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og butikker med pladskrævende varer f.eks. autoforhandlere. Ifølge Planloven må butikker på mellem 2-000 og 5000m2 med pladskrævende varer ikke være i samme planområde som udvalgsvarebutikker Ifølge kommuneplan 2013-2025 må der derfor ikke være butikker til pladskrævende varer. Der vil derfor før eller siden blive nødvendigt at lave en ny lokalplan, for at bringe områdets anvendelse i overensstemmelse med kommuneplanen.  Lokalplanens udarbejdelse er aktualiseret pga.af et ønske fra projektudvikler af Vejlevej 100 beliggende på matrikel nr. 1e og 1dc, Fredericia Stadsjorder, som gerne vil opføre 2 store udvalgsvarebutikker på Vejlevej.  Der ønskes opført to butikker på i alt 4.200 m2, hvoraf butiksarealet udgør 2 x 2.000 m2. Butikkerne har fælles indgang fra en foyer og hver butik etableres med egen kasselinje. De resterende 200 m2 ønskes anvendt til personale- og velfærdsfaciliteter mv.  De planlagte butikker forventes at få et forholdsvist stort kundeopland. Butikkerne handler med varer, hvor det er vigtigt, at der er god adgang med bil. Det er oplyst, at der til butikskædens andre butikker kommer 200.- 300.000 kunder årligt. Butikskæden ønsker derfor ikke en placering i bymidten.  Ifølge den gældende lokalplan nr. 210 er det ikke muligt at lave udvalgsvarebutikker på op til 2000m2, hvorfor en realisering af bygherrens ønske medfører at der skal udarbejdes en ny lokalplan.  Det er Byrådets ønske at lokalplanen skal sikre, at området kan udvikles til et endnu mere attraktivt erhvervs- og centerområde som en del af det eksisterende aflastningscenter til midtbyen. Det er byrådets ønske at skabe en god rollefordeling mellem bymidten og butiksområdet ved Vejlevej hvor mindre udvalgsvarebutikker koncentreres i bymidten og hvor Vejlevejsområdet især forbeholdes store butikker.  Svar til spørgsmål nr. 2.  Ja , vi kunne have valgt at lave en lokalplan kun for det areal der ejes af Fredericia Kommune og dit areal. Men som du kan se på vedlagte kort er der en række mindre ejendomme i området mellem Bredstrupvej og Delphin. Disse ejendomme kunne på sigt komme i spil som mulige placeringer for nye virksomheder.  Svar til spørgsmål nr. 3  Der skal opføres to butikker a 2000 m2 plus 200 m2 til personalefaciliteter.  Svar til spørgsmål nr. 4  Ja, pt er der en kvote på 2.135 m2 tilbage, men kommunen håber på at en tidligere tildelt men ubrugt kvote på 4000 m2 kommer i spil senest ved udgangen af 2015.  Svar til spørgsmål nr. 5.  Der ønskes opført to Biltema-butikker. Butikkerne har fælles indgang fra en foyer og hver butik etableres med egen kasselinje.  Svar til spørgsmål nr. 6.  Kommunen er opmærksom på dette forhold og lokalplanforslaget planlægges at skulle vise 3 adgangsmuligheder fra Vejlevej på strækningen vest for Bredstrupvej. Den ene den eks. overkørsel til Toft Møbler, den anden som fælles adgang til matrikel 1dc og 1e og den 3. til din ejendom matr 1hh. For at kunne afvikle trafikken bedst mulig skal der etableres kanaliseringsanlæg på Vejlevej og disse skal indpasses i forhold til indkørslen til forretningerne syd for Vejlevej over for din ejendom. Adgangen til din ejendom vil derfor formentlig blive ved den vestligste del af matr. 1hh.  Svar sendt den 1.12.2014. |
| **3** | Modtaget 25.11.2014  Louise E. Jensen  [salix@profibermail.dk](mailto:salix@profibermail.dk) | Jeg bor på Thygesmindevej.  Jeg vil gerne fremsætte en anmodning om at i, når byggeriet går igang, ikke rydder hegnet og fælder de store træer mellem Thygesmindevej og Vejlevej. Jeg har markeret det med en sort pil, på vedhæftede billede over området.  Jeg holder meget af at bo på Thygesmindevej fordi her er så grønt og fredeligt. Hvis træerne og buskene bliver ryddet vil jeg ikke blot få forringet min udsigt men også få en hel del støj fra Vejlevej.  Jeg håber at i vil have med i jeres overvejelser at vi her på vejen er meget glade for vores træer og at i lader dem stå.  Derudover vil jeg også udtrykke min undren over at der skal bygges igen på Vejlevej, når det nye megacenter på Vejlevej står halvtomt, det gamle Ide Møbler står tomt og forfalder og grunden hvor Vestcenteret lå ligger bar.  Kan man ikke bruge nogle af de eksisterende bygninger/grunde i stedet for hele tiden at bygge nyt og lade det gamle stå og forfalde?  Håber i vil være lydhøre overfor min anmodning om at lade vores træer være. | Medfører ingen ændringer | Vi har med lokalplanforslaget ikke til hensigt at rydde det levende hegn i lokalplanområdets nordlige del ind mod den eksisterende bebyggelse ved Thygesmindevej. Et af lokalplanens formål er bl.a. at sikre afskærmende beplantning mod nord, herunder det eksisterende hegn.  Den selvgroede bevoksning ud mod Vejlevej (matriklerne 274l, 356a, 165a, m.fl.) kan blive ryddet, hvis disse grunde med tiden bliver bebygget. Den mulighed eksisterer også i den gældende lokalplan (lokalplan 210).  Vedr. borgerens undren over, at der arbejdes på at muliggøre et plangrundlag så der kan opføres ny bebyggelse i området, når der står flere tomme bygningskomplekser i området kan det fremhæves at det ofte handler om at de eksisterende bygningsmasser ikke passer til det nye formål, ligesom at der kan være forhold vedr. ind- og udkørsel som bevirker, at det kan være hensigtsmæssigt at bygge nyt. I den forbindelse kan det oplyses, at den nu tomme grund ved Vestcentret bliver bebygget igen, idet der netop er udarbejdet en ny lokalplan for området (Lokalplan nr. 329 – Vestcentret, Center og erhvervsområde ved Vejlevej).  Svar sendt den 18.12.2014 og den 20.1.2015. |
| **4** | Modtaget 5.12.2014  Hans Sandager  Vejlevej 130 B  7000 Fredericia  mobil 27 10 52 01 | Fredericia Kommune har i brev af 24. november 2014 anmodet om mine eventuelle bemærkninger i anledning af kommende arbejde med udarbejdelse af ny lokalplan blandt andet omfattende min ejendommen matr. nr. 1 hh, Vejlevej 120.  Nuværende retstilstand:  For området gælder nu lokalplan nr. 210 fra 2001 og Kommuneplan 2013-2025. Jeg har forstået, at ønsket om udarbejdelse af ny lokalplan har sammenhæng med Fredericia Kommunes salg af ejendommen Vejlevej 100, og at salget af denne er betinget af, at der i ny lokalplan gives mulighed for større butiksenheder. Jeg har som ejer af Vejlevej 120 ikke noget imod at der åbnes mulighed for dette, således at områdets generelle udvikling kan blive fremmet.  Anvendelsesmuligheder:  Gældende lokalplan nr. 210 giver blandt andet mulighed for, at der på arealet Vejlevej 120 kan blive opført butik til handel med dagligvarer og udvalgsvarer.  I brevet af 24. november 2014 er kun nævnt at området udlægges til “ centerformål i form af udvalgsvarerbutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service samt virksomheder som 2 større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorerhverv og lignende funktioner.” Dagligvarer er ikke nævnt.  Jeg vil som ejer af Vejlevej 120 protestere imod eventuel forringelse af rammevilkårene for denne ejendom. Dagligvarerhandel må ske fra kommende byggeri på min ejendom både i henhold til gældende lokalplan nr. 210 og i henhold til Kommuneplan 2013-2025. Det vil være ganske urimeligt, såfremt Fredericia Kommunes ønske om at få afhændet arealet Vejlevej 100, og den kommende købers krav om lokalplanændring, også skal medføre forringelse af værdien af min ejendom i form af væsentlig indskrænkning i fremtidige anvendelsesmuligheder.  Jeg forventer derfor, at det kommende lokalplanforslag også kommer til at indbefatte mulighed for udførelse af såvel dagligvare- som udvalgsvarehandel.  Af mail af 1. december fremgår, at det af By- og Teknikudvalget d. 10. juni 2014 er besluttet, at der af en uudnyttet kvote på 6.135 m2 skal tildeles 4.000 m2 til det kommende byggeri på den grund Fredericia Kommune sælger. Det betyder i praksis, at kvoten frem til udgangen af 2015 stort set er opbrugt. Konsekvensen af denne beslutning er således, at jeg er ejer af et areal hvorpå byggemulighederne er meget begrænsede, hvis de overhovedet er der. På trods af dette, er grundarealet pålagt ejendomsskatter, som var det et jordareal med mulighed for byggeri.  Butiksstørrelser:  Efter nugældende lokalplan nr. 210 er butiksstørrelser begrænset til højst 3.000 m2 til dagligvarerbutikker og 1.000 m2 til udvalgsvarebutikker. Jeg kan forstå at der lægges op til at udvalgsvarebutikker må opføres med maksimum op til 2.000 m2. Jeg har ikke noget imod, at dette maksimum hæves. Heller ikke den meget imødekommende administration der påtænkes med Vejlevej 100, har jeg noget at indvende imod. Jeg forventer, at samme fortolkning også vil blive anvendt, såfremt en privat grundejer søger tilladelse til byggeri.  Af referat fra udvalgsmødet 10. juli 2014 fremgår, at det skal overvejes at fastsætte minimumsstørrelse for butikker. Den gældende lokalplan indeholder ikke nogen nedre grænse, kun en øvre. Indsættelse af minimumsstørrelse vil under alle omstændigheder øge hindringerne for opstart af nye virksomheder. Som iværksætter vil kravet til større varelager, større personale og større lokaleudgifter, det være sig terminsydelse eller lejebetaling, under alle omstændigheder gøre det sværere at starte ny virksomhed. Det kan så være den hindring der medfører at iværksætteren vælger i stedet at etablere sig i Kolding. Det kan ikke være i Fredericia Kommunes interesse. Vælges det alligevel at indsætte bestemmelse om minimumsstørrelse på kommende butikker, mener jeg ikke dette minimum bør sættes højere end 200 m2 pr. butik. For mange butikstyper vil dette areal være rigeligt til at dække behovet.  Vejforhold:  I materialet om det kommende byggeri er anført, at der forventes 200-300.000 kunder årligt. Trafikbelastningen vil, såfremt dette holdet stik, komme til at stige væsentligt. Allerede nu har vi ofte problemer med udkørsel fra Sønderbygård. Landbrugsmæssig udkørsel sker næsten altid af Stoustrupvej. Der opstår hyppigt farlige situationer. Mit forslag er, at byskiltet flyttes tættere på den “nye” rundkørsel i Stoustrup. Som det er nu, speeder bilerne kraftigt op ved byskiltet for kort efter at bremse ned ved rundkørslen. Bliver byskiltet flyttet nogle få hundrede meter mod vest, vil trafikken blive mindre hidsig, og det vil alt andet lige blive lettere at komme ud på Vejlevej. Dobbelt optrukket linie helt frem til rundkørslen vil også være en hjælp, og det vil forøge trafiksikkerheden.  Vedligeholdelse, arkitektur, helhed:  Til min tilfredshed kan jeg se, at det generelt i lokalplaner anføres, at der lægges vægt på arkitektonisk smukke løsninger. Det gælder såvel bygninger som skiltning og grønne områder.  Den indsats, der fra kommunens side blev gjort med at bringe orden i skiltningen langs Vejlevej, kan også trænge til en gentagelse og en opstramning. |  | Administrationens forslag til foreløbigt svar:  Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser om minimumsstørrelse på 500 m2 som en opfølgning på detailhandelsanalysen. For ikke at sprede dagligvarehandlen i Vestbyen yderligere er muligheden for dagligvarebutikker ikke medtaget i lokalplanen.  Afventer udvalgets beslutning. |