

21. januar 2015

Sags-ID:

13/11755

Sagsbehandler:

Sine Rauff Schultz

**Teknik og Miljø**

**INDSIGELSESNOTAT**

Forslaget til ”Lokalplan 329 Vestcentret, Center- og erhvervsområde ved Vejlevej” har været fremlagt i offentlig høring fra 22. oktober til 17. december 2014.

Ved høringsperiodens udløb var der fremsendt høringssvar fra følgende:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nr.** | **Navn** | **Adresse (ejendomme)** | **E-mail** |
| **1** | Rune Kjældgaard  (Bygherre på Vestcentret) | Venusvej 10 | [rk@norcap.dk](mailto:rk@norcap.dk) |
| **2** | Steen Sandgaard  på vegne af Kirk & Thorsen | Venusvej 10A  7000 Fredericia | [sandgaard@vinding-gruppen.dk](mailto:sandgaard@vinding-gruppen.dk) |
| **3** | Olaf Nielsen  (Rådgiver i forbindelse med ejendomsdannelsen vedr. matr.nr. 1fx Fredericia Stadsjorder) | Venusvej 10 | [on@lifa.dk](mailto:on@lifa.dk) |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Afsender** | **Bemærkning** | | **Teknik & Miljøs kommentarer og indstilling** |
|  | **Indsigelse mod minimumsstørrelse på butikker** | | |
| 1 + 2 | Indsigelse mod lokalplanens § 3.5 ”Bruttoetagearealet til butiksformål for den enkelte butik skal minimum være 500m2”.    Indsiger ønsker, at bestemmelsen om minimumstørrelser udgår af lokalplanen. Han mener at minimumsstørrelsen er begrænsende for områdets fremtidige udvikling og at det vil gavne butiksområdet hvis der vil være mulighed for at indpasse små butikker mellem de store.  Desuden mener indsiger, at han købte det tidligere Vestcenter i den tro, at det ville være muligt at bygge både små og store butikker i området, da den tidligere lokalplan muliggjorde dette.  Efter møde med indsiger ændres indsigelsen til et ønske om at ændre formuleringen af bestemmelsen til:  *”Bruttoetagearealet til butiksformål for den enkelte butik skal som udgangspunkt være 500m2.”*  Indsigers begrundelse: at indsætte ”som udgangspunkt” vil give kommunen mulighed for at vurdere ved hvert enkelt tilfælde, om butikken er ønsket i Vestcentret. | *Imødekommes ikke.*  **Udkast til byrådets vurdering og svar:**  For at sikre, at området langs Vejlevej ikke bliver en direkte konkurrent til midtbyen har vi formuleret en minimumsstørrelse på butikker. Således planlægges området for de butikker, der kan være svære at indpasse i bymidten og som ofte handler med varer af en størrelse, hvor det vil være en fordel med parkering i direkte tilknytning til butikkerne.  At indsætte ”som udgangspunkt” i bestemmelsen som foreslået af Rune Kjældgaard kan komme til at betyde, at kommunen vil få vanskeligt ved at forhindre en given butik, som efter kommunens vurdering vil konkurrere for meget med bymidten.  Indsiger har tydeliggjort at han ikke ønsker lokalplanen i fornyet høring hvilket er krævet, hvis minimumsbestemmelsen fjernes helt fra lokalplanen.  Indsigelsen imødekommes derfor ikke.  **Afledte ændringer:**  På s. 8 efter afsnit tre indsættes følgende tekst:  Nye butikker skal være mindst 500m2. Området skal således forsat anvendes til større butiksenheder, der er svære at indpasse i bymidten. Derved sikres, at området reelt er et supplement til detailhandlen i Fredericia midtby frem for en konkurrent til de mindre butikker i bymidten. | |
|  | **Tilføjelser til lokalplanen om eksisterende lovlig anvendelse og genudlejning af butikker under 500m2** |  | |
| 2 | Hvis minimumsstørrelserne bibeholdes i lokalplanen ønsker indsiger, at det præciseres, at eksisterende lovlige butikker kan forsætte som hidtidig med mulighed for også at genudleje butikslokaler under 500m2.  Indsiger mener, at der fremtidigt kan opstå tvivl om muligheden for genudlejning af et ledigt lejemål under 500m2, hvilket kan resultere i tomme butikslokaler. | Imødekommes  Udkast til byrådets vurdering og svar:  Ønsket fra indsiger er en præcisering af gældende formulering. Derfor tilrettes planen herefter.  Afledte ændringer:  Note Ad 3,5 ændres til følgende:  Eksisterende lovlige butikker, med et bruttoetageareal under 500m2, kan forsætte som hidtidig med mulighed for genudlejning. | |
|  | **Adgangsforhold varelevering til eksisterende butik** |  | |
| 2 | Stiller forslag om, at minimum 2 parkeringspladser foran porten til butikken ”Babyudstyr” friholdes til brug for varelevering og afhentning af affaldscontainere.  Mellem den pågældende ejendom og det tidligere Vestcenter var en passage, der blev brugt som adgangsvej for afhentning af affald og til varelevering.  I lokalplanen udlægges en del af denne passage til parkeringsareal. Indsiger mener at arealet er småt til fremadrettet at fungerer til varelevering. | *Imødekommes ikke*  **Udkast til byrådets vurdering og svar:**  Passagen mellem den eksisterende bygning og det fremtidige parkeringsareal skal ifølge tinglyst servitut ad 31.03.2011 friholdes til et areal til flugtvej med en bredde på minimum 1,30 meter.  Passagen friholdes i lokalplanforslaget i en bredde på 1,80 meter. Således overholdes de tinglyste krav til flugtvejen langs bygningen.  Af trafiksikkerhedsmæssige hensyn må der ikke være lastbiltrafik mellem de to bygninger, den eksisterende bygning på matr.nr. 1gk Fredericia Stadsjorder og det nye Vestcenter på matr.nr. 1fx.  Fremadrettet vil det være muligt at få leveret vare fra bygningens østlige side, hvor lastbiler kan parkere uden at komme i konflikt med parkerede personbiler.  Såfremt vareleveringen forsat ønskes fra bygningens vestside, vurderes afstanden på 1,3 meter tilstrækkelig som manøvreareal for en palleløfter.  Således fastholder byrådet lokalplanforslagets udlagte parkeringsareal mellem de to bygninger.  **Afledte ændringer:** Ingen | |
|  | **Ejendomsmæssig opdeling ved udstykning til sokkelgrunde eller ved udstykning til ejerlejligheder** |  | |
| 3 | Forslag om supplerende bestemmelser i forhold til den etapevise udvikling af området, hvilket vil kræve en ejendomsmæssig opdeling ved udstykning eller ejerlejligheder.  Konkret foreslås, at der suppleres med bestemmelser eller noter, der præciserer følgende:    Til § 5.1 foreslås tilføjet følgende meningsdannelse:  *Det kan tillades, at de enkelte parceller udstykkes som sokkelgrunde.*    Til § 8.6 foreslås tilføjet følgende meningsdannelse:  *Hvis en ejendom udstykkes i sokkelgrunde kan en ideel andel af fællesarealet indregnes i bebyggelsesprocenten, forholdsmæssigt efter bruttoetageareal.  Andelen fastlægges i en tinglyst servitut*. | *Imødekommes*  **Udkast til byrådets vurdering og svar:**  Bygherre ønsker en etapevis udvikling af området. Lokalplanens udformning medfører, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at den ejendomsmæssige opdeling etableres ved udstykning af sokkelgrunde.    Udstykning af sokkelgrunde strider ikke mod lokalplanens formål eller intentioner. For at forebygge fremtidige dispensationer fra planen ved et ønske om udstykning i sokkelgrunde, foreslås at planens bestemmelser præciseres, så det er helt klart, at det ikke kræver dispensation fra byggeloven at udstykke sokkelgrunde.  **Afledte ændringer:**  § 5.1 *Ingen grund må udstykkes mindre end 1000m2*. udtages af lokalplanen.  I stedet indsættes en ny tekst som § 5.1, med følgende formulering:  Det kan tillades, at de enkelte parceller udstykkes som sokkelgrunde.    Til § 8.6 tilføjes følgende:  Hvis en ejendom udstykkes i sokkelgrunde kan en ideel andel af fællesarealet indregnes i bebyggelsesprocenten, forholdsmæssigt efter bruttoetageareal.  Andelen fastlægges i en tinglyst servitut. | |