

**Teknik & Miljø**

13. april 2016

Sags-ID: 15/5500

Sagsbehandler:

Eszter Knoll Andersen

**INDSIGELSESNOTAT - Lokalplan 321 – Erhverv nordvest for Indre Ringvej / Vesterbrogade**

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger, der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Forslag til Lokalplan 321 – Erhverv nordvest for Indre Ringvej / Vesterbrogade. Planforslaget har været i høring i perioden fra den 10. februar til den 6. april 2016. Der er indkommet tre henvendelser:

1. Underskriftsindsamling, Ulla og Peter Ladeby, Ansgarsvej 5, 7000 Fredericia
2. dansk development a/s, Morten Juul Hansen, Dosseringen 10, 2. sal, 5300 Kerteminde, mjh@danskdevelopment.dk, 61 33 70 80
3. BaneDanmark, Stine Hansen, Lumbyesvej 34, 7000 Fredericia, stha@bane.dk, 82 27 20 22
4. Redaktionelle rettelser, Teknik & Miljø, Fredericia Kommune

Skemaet er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Afsender / Dato** | **Bemærkninger og indsigelser (resumé)** | **Vurdering** | **Indstilling** |
| **1 - Ulla og Peter Ladeby samt underskriftsindsamling**  **31. marts 2016** | *Indsigelse fra beboere på Ansgarsvej 5-21, 31-33 og Vesterbrogade 48*  *Beboerne ønsker ikke en ekstra dagligvarebutik i umiddelbar nærhed af boligerne, begrundet i:* |  | |
| Støj:  Støj aften, dag og nat fra trafik, varelevering, ventilation og gøende hunde herunder specielt fra varelevering og ventilation i aften- og nattetimer er til gene. | Teknik & Miljø vurderer med hensyn støj:  Der er udført en støjredegørelse for projektet, hvori der redegøres for dag-, aften- og natperioden. Teknik & Miljø vurderer på denne baggrund, at støjgrænserne ved boligerne på Ansgarsvej vil være overholdt for så vidt angår projektet i lokalplan 321, når det sikres at:   * lastbilernes køleanlæg og bakhorn ikke er i drift under vareleveringen * der sættes støjkrav til leverandør af køle og ventilationssystemer * det er i beregningerne forudsat at kildestyrken for disse anlæg ikke overstiger følgende:   - Ventilation: LwA= 75 dB(A)  - Køleanlæg: LwA= 70 dB(A)  Vilkårene angivet i støjredegørelsen præciseres i lokalplanens redegørelse. | Indsigelsen er allerede delvis imødekommet i lokalplanen og præciseres yderligere. |
| Rystelser:  Fra forøget varelevering/lastbiltrafik. | Teknik & Miljø vurderer, at mængden af tung trafik i store træk vil være uændret i forhold til den nuværende anvendelse som postterminal og dermed ikke generere yderligere rystelser. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| Trafik:  Kaotisk trafikal situation i krydset vil forværres og betyde risiko for ulykker for for eksempel cyklister. | Teknik & Miljø har i forbindelse med miljøscreeningen vurderet, at anlæggelse af en ny dagligvarebutik vil give øget persontrafikmængde. Det vurderes samtidig, at denne trafikmængde ikke er så stor, at det overstiger krydsets og Indre Ringvejs kapacitet. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| Beboerne ønsker ikke, at der planlægges for en ny dagligvarebutik i umiddelbar nærhed af boligerne. | Teknik & Miljø vurderer, at forholdene samlet set omkring støj, rystelser og trafik ikke overskrider grænseværdierne og derfor ikke hindrer, at der kan planlægges for en dagligvarebutik i lokalplanområdet. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| Alternativt:  I tilfælde af at lokalplanen gennemføres, ønsker indsigerne, at der opføres en støjmur i skel mod Indre Ringvej for at mindske generne. | Teknik & Miljø vurderer med hensyn til alternativet, at opførelse af en støjmur i skel afledt af vedtagelsen af lokalplan 321 ikke er relevant, da lokalplanen ikke i sig selv afkaster gener mod Ansgarsvej i en sådan grad, at det måtte kræve en afværgeforanstaltning jf. støjredegørelsen. | Forslaget imødekommes ikke. |
| **2 – Dansk**  **Development**  **6. april 2016** | § 1  Bestemmelse vedr. anvendelse ønskes ændret   * *fra* at muliggøre ”højst én dagligvarebutik” samt ”forhindre etablering af udvalgsvarer” * *til* at muliggøre ”etablering af dagligvarehandel”. | Teknik & Miljø vurderer, at anvendelsesbestemmelsen ”højst én dagligvarebutik” samt ”forhindre etablering af udvalgsvarer” er i overensstemmelse med den vedtagne indstilling til igangsætning af lokalplanen.  I forbindelse med igangsætningen blev der redegjort for effekten af yderligere dagligvare- og udvalgsvarebutikker indenfor lokalplanområdet med baggrund i Gang i byen-strategien.  Gang i byen-strategien, oprindeligt detailhandelsplanen, peger på, at Byrådet med fordel kan arbejde for at koncentrere butikkerne i bymidten af hensyn til byens nuværende størrelse og købekraft for ikke at udvande oplevelsen af butiksudbuddet. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| § 4  Bestemmelse vedr. udstykning ønskes ændret   * *fra* at grunden ikke må udstykkes * *til* at regulering af udstykning helt udgår. | Teknik & Miljø vurderer, at intentionen med lokalplanen er at etablere én større enhed på grunden, ligesom der i dag er tale om én dominerende bebyggelse.  Lokalplanens formål og indhold lægger derfor ikke op til flere, mindre enheder, som skaber behov for at grunden skal kunne udstykkes. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| § 5.4  Bestemmelse vedr. stiforbindelse ønskes præciseret, så den beskriver en konkret stiforbindelse fra Indre Ringvej til det aktuelle projekts hovedindgang. | Teknik & Miljø vurderer, at præciseringen uhensigtsmæssigt fastlåser lokalplanens udnyttelsesmuligheder i forhold til en alternativ disponering af bebyggelse på grunden. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| § 5.5  Bestemmelse vedr. antal handicapparkeringspladser ønskes fastsat til to. | Teknik & Miljø vurderer, at angivelse af handicapparkeringspladser reguleres ved anden lovgivning og derfor ikke bør fastsættes med lokalplanen. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| § 10.5  Bestemmelse vedr. størrelse af skiltning ønskes øget   * *fra* højst 9 m2 * *til* højst 15 m2. | Teknik & Miljø vurderer, at størrelsen af skiltning kan korrigeres. Lokalplanen muliggør relativt store bygningsfacader, som vurderes fortsat vil se harmoniske ud, hvis skiltningen øges fra at skulle holdes indenfor en rektangel på 9 m2 til en rektangel på 15 m2. | Indsigelsen imødekommes. |
| § 10.7  Bestemmelse vedr. størrelse på pyloner ønskes øget   * *fra* 1½ m bredde og 6 m højde * *til* 2 m bredde og 8½ m højde | Teknik & Miljø vurderer, at de højst tilladte dimensioner på pyloner er passende for lokalplanområdet og ikke bør øges.  Det vurderes, at lokalplanområdet er sammenligneligt med lokalplanområderne 301 Udvidelse af Rema1000 og 319 Bydelscenter ved Nymarksvej, som ligger i tæt bymæssig kontekst.  Der tillades ikke større pyloner i lokalplan 301 og lokalplan 319, dimensionerne er endda mindre. Bestemmelserne i lokalplan 329 for Vestcentret, som ligger i en mindre bynær kontekst, tillader heller ikke større pyloner, når de nyetableres.  Det vil derfor være i overensstemmelse med Teknik & Miljøs praksis at dimensionere pylonerne i forhold til den *aktuelle* kontekst, som lokalplanen ligger i, og ikke en øget størrelse. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| § 10.8  Bestemmelse vedr. flagning ønskes ændret   * *fra* ingen reklameflag og flagborge * *til* tilladelse til opsætning af flagrække på 12 m højde eller flagborge af tre flag.   Begrundelsen er at adskillige andre butikker reklamerer med flag. | Teknik & Miljø vurderer, at byggeri indenfor lokalplanområdet har tilstrækkelig mulighed for at blive markeret tydeligt med skiltning og pyloner.  Flagalléer og flagborge vil få området til at se diffus og rodet ud og ikke gavne det samlede indtryk af nærområdet.  Det vurderes, at lokalplanområdet er sammenligneligt med lokalplanområderne 301 Udvidelse af Rema1000 og 319 Bydelscenter ved Nymarksvej, som ligger i tæt bymæssig kontekst.  I disse lokalplaner er det ligeledes ikke tilladt at opsætte reklameflag og flagborge. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| § 11.4  Bestemmelse vedr. udendørs opholdsarealer ønskes ændret   * *fra* 5 % af etagearealet * *til* 50 m2. | Teknik & Miljø vurderer, at der ikke findes nærliggende rekreative eller grønne arealer, som egner sig til ophold.  For at reducere kravet om udendørs opholdsarealer, som led i lokalplanens bestemmelser, skal der  kunne udpeges alternative, egnede rekreative eller grønne arealer, som i givet fald også ville gælde for en alternativ udnyttelse af lokalplanområdet. | Indsigelsen imødekommes ikke. |
| **3 –**  **BaneDanmark**  **18. februar 2016** | *BaneDanmark har indsendt bemærkninger til lokalplanforslaget. Bemærkningerne har dels karakter af henvisning til andre love, bemærkninger til forhold udenfor lokalplanområdet, privatretlige anliggender og forhold, som lokalplanen bør behandle.* |  | |
| *Henvisning til andre love* |  | |
| Jernbaneanlæg skal overholde gældende regler. | Teknik & Miljø vurderer, at lokalplanen ikke omfatter jernbaneanlæg. | Bemærkningen tages til efterretning. |
| Jernbanespor, tilhørende anlæg, deres anvendelse, mv. skal tåles. | Teknik & Miljø vurderer, at forholdet reguleres af anden lovgivning.  Bemærkningen indskrives i lokalplanens redegørelse. | Bemærkningen tages til efterretning. |
| *Bemærkninger til forhold udenfor lokalplanområdet / privatretlige anliggender* |  | |
| Hvis byggeriet udført på baggrund af lokalplan 321 medfører uhensigtsmæssig færden omkring og på jernbanearealet gør BaneDanmark opmærksom på, at de vil bede ejer af matr. nr 76b Fredericia Private Ejendomsjorders betale det. | Teknik & Miljø vurderer, at forholdet omkring uhensigtsmæssig færden på og omkring jernbanearealet ligger udenfor lokalplanområdet, og at det er privatretsligt.  Bemærkningen videresendes til bygherre. | Bemærkningen tages til efterretning. |
| Den private fællesvej på matr. nr.e 76d og 76h Fredericia Private Ejendomsjorders benyttes i mindre grad af BaneDanmarks produktionsafdeling, som ikke stiller høje krav til tilstanden. BaneDanmark ønsker derfor ikke at få øgede udgifter til vejen. | Teknik & Miljø vurderer, at forholdet ligger udenfor lokalplanens område, og at det er privatretligt.  Bemærkningen videresendes til bygherre. | Bemærkningen tages til efterretning. |
| *Forhold indenfor lokalplanens rammer* |  | |
| Byggeri mv. skal indrettes, så det kan tåle *støj* og *vibrationer* fra jernbanen | Teknik & Miljø vurderer, at lokalplanen tager forbehold for *støjpåvirkning* via henvisning til gældende støjgrænser indendørs og udendørs på bygninger samt udearealer. | Bemærkningen er imødekommet med eksisterende bestemmelser. |
| Teknik & Miljø vurderer, at det er hensigtsmæssigt at præcisere bestemmelsen om bebyggelses placering for at undgå uhensigtsmæssig påvirkning fra *vibrationer*.  Ifølge ”Støj og vibrationer fra jernbaner” kapitel 7, Miljøstyrelsens vejledning fra 1997 skal bebyggelse placeres min. 50 m fra jernbanestrækninger.  Tekst tilføjes i lokalplanens § 8. | Bemærkningen imødekommes med en præciserende tekst i lokalplanen. |
| Lys, facadebeklædning mv., som kan være til gene for jernbanedriften kan ikke tillades. | Teknik & Miljø vurderer, at det er formålstjenligt at præcisere dette i § 6.2, hvor udendørs belysning reguleres samt i § 10.2, hvor belysning af skilte, logoer mv. reguleres. | Bemærkningen imødekommes med præciserende tekster i lokalplanen. |
| Grundvandssænkning kan ikke tillades | Teknik & Miljø vurderer, at der ikke er behov for grundvandssænkning i forbindelse med byggeriet. | Bemærkningen imødekommes med en præciserende note i lokalplanen. |
| **4 - Redaktionelle rettelser** | Lovhenvisningen i lokalplanens bestemmelsesdel er forældet. |  | Lovhenvisningen tilrettes efter gældende lov. |