

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018-21 d. 12-10-2021

Mødedato Tirsdag d. 12. oktober 2021 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 21, Faaborg - Ekstraordinært

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Byudviklingsprojekt mellem Brønnersvej og Markedspladsen - Genbehandling af afværgeforanstaltninger.....	4
Godkendelse af protokol.....	7

Punkt 221: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-19-17

Beslutning

Godkendt.

Punkt 222: Byudviklingsprojekt mellem Brønnersvej og Markedspladsen - Genbehandling af afværgeforanstaltninger

09.40.05-P16-1-20

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede i juni, på hvilke vilkår den kommende kommune- og lokalplan for byudviklingsprojektet mellem Brønnersvej og Markedspladsen i Faaborg skal udarbejdes (pkt. 162, 8. juni 2021). Efter henvendelse fra Sparekassen Sjælland/Fyn har borgmesteren og udvalgsformanden for Teknik- og Miljøudvalget besluttet, at sagen skal genbehandles. Sparekassen ønsker at fastholde, de muligheder, de har i den nuværende planlægningen samt ny mulighed for mindre butikker. Forvaltningen er blevet bedt om at opstille forskellige scenarier for den videre planlægning. Der skal træffes beslutning om, hvilket scenarie, der skal arbejdes videre med, samt hvilke muligheder, der skal indgå heri.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalg anbefaler kommunalbestyrelsen at beslutte, hvilket scenarie der skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for. Hvis scenarie B vælges, skal det besluttes hvilke af punkterne 1- 4 der skal imødekommes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at de potentielle konsekvenser af revision af detailhandelsplanlægningen for Faaborg, som skal muliggøre byudviklingsprojektet mellem Brønnervej og Markedspladsen, skal belyses i en miljøvurdering inden, der træffes beslutning om planernes indhold. En miljøvurdering skal blandt andet indeholde forslag til afværgeforanstaltninger, som har til formål at mindske de afledte konsekvenser af en plan eller et projekt.

Udkast til miljøvurdering af det ønskede projekt for byudvikling mellem Brønnersvej og Markedspladsen samt beslutning om planindhold og hvilke afværgeforanstaltninger, der skal indgå i planerne, blev behandlet på kommunalbestyrelsens møde d. 8. juni 2021 (punkt 162) som bilag 3. Det er vedlagt denne sag som bilag 1: Udkast til miljøvurdering for erhverv, byliv, landskab og kulturarv.

Forvaltningens scenarier for den videre planlægning er opstillet i bilag 2. Scenarierne er udarbejdet med afsæt i Sparekassens ønsker til fremtidige muligheder.

Kommunalbestyrelsen besluttede i juni en række afværgeforanstaltninger, som vil have betydning for den samlede ejerkreds i området. Afværgeforanstaltningernes formål er at sikre hensynet til bylivet i bymidten og landskabs- og kulturarvsinteresserne mod Sundet og bakkerne.

Nedenstående afværgeforanstaltninger har betydning for Sparekassens udviklingsmuligheder:

- Minimumsbutikstørrelsen hæves fra de nuværende 500 m² til 800 m².
- Det bestemmes hvilke typer udvalgsvarebutikker, der kan ligge i området, så der fremadrettet kun kan placeres butikker, der forhandler varer indenfor kategorierne bolig, have, bil og fritid

- Ingen mulighed for bebyggelse på den østlige side af den gennemkørende vej
- Ingen mulighed for udvidelse af Markedspladsen 15

Forvaltningens vurderinger og indstillinger vedr. ovenstående afværgeforanstaltninger fremgår af bilag 3: Anbefalede afværgeforanstaltninger og indstillinger fra pkt. 162/8juni 2021. De punkter, der har betydning for ovenstående foranstaltninger, er nu markeret med gult og indeholder resultatet af den politiske behandling fra juni.

SCENARIER

I bilag 2 er baggrunden for de besluttede afværgeforanstaltninger beskrevet. Bilaget indeholder også en redegørelse for Sparekassens muligheder i dag, og hvilke muligheder de har med de 2 forskellige scenarier. I nedenstående er de 2 scenarier skitseret samt hvilke afværgeforanstaltninger, der skal tages stilling til. Scenarie A og B er kun forskellige, hvis det besluttet at ét eller flere af punkterne 1- 4 under scenarie B skal indarbejdes i planerne.

Scenarie A

Der holdes fast i kommunalbestyrelsens beslutning fra juni 2021. Det vil sige, at Herregårdscenteret bliver underlagt de samme bestemmelser som resten af området.

Scenarie B

Der oprettes et separat delområde, der omfatter Herregårdscenteret. Inden for delområdet kan der laves bestemmelser, der kun gælder for Herregårdscenteret. Der skal tages politisk beslutning om, man ønsker at give mulighed for:

1. Alle typer udvalgswarebutikker.

I dag kan alle typer udvalgswarebutikker placeres i Herregårdscenteret. Ved at tillade alle typer udvalgsvarer fastholdes de nuværende muligheder indenfor varekategorier.

2. Mindre butiksstørrelser på enten a: 250 m² eller b: 500 m². *

I dag er minimumsgrænsen 500 m²

3. En større ramme til detailhandel ved at hæve det samlede antal kvadratmeter for nye butiksarealer fra 7000 m² til 9000 m², så lokaler i Herregårdscenteret, der i dag benyttes til andet end detailhandel, kan omdannes til detailhandel. **

Der er i dag udlagt 2000 m² til nye detailhandelskvadratmeter i hele kommuneplanrammeområdet. De 2000 m² er først til mølle, så Sparekassen har ikke en umiddelbar ret til at udvikle 2000 nye butikskvadratmeter i Herregårdscenteret. Alle aktører inden for kommuneplanrammens afgrænsning kan få del i de 2000 m². Den nuværende ramme på 2.000 m² er ved politisk beslutning om igangsætning af planlægningen for boxbutikkerne mv. reserveret til Markedspladsen 7. En særskilt reservation af udbygningsramme til Herregårdscenteret i et separat delområde vil være en udvidelse af mulighederne for Herregårdscenteret ifht. i dag.

4. At udbygge Markedspladsen 15 i mindre skala ved at lade dem bygge op til en bebyggelsesprocent på max. 50.

Den mulighed har de i dag. Der er tale om en maksimal procentdel. Hvorvidt den kan udnyttes fuldt ud afhænger af projekt anvendelse osv. Vurdering heraf kræver konkret projekt.

*Sparekassen ønsker at opdele Jysk i to butikslokaler, hvor af den ene er 248 m².

Med realisering af projektet på Markedspladsen 7 forventes området at blive mere attraktivt pga. et større kundeflow. Den nuværende grænse på 500 m² er sat for at støtte op om bymidten som det primære handelsområde ved at sikre, at de butikker, der almindeligvis vil placere sig i en bykerne ikke placerer sig i Herregårdscentret. Konsekvenserne af en lavere minimumsbutiksstørrelse er beskrevet i miljøvurderingsudkastets scenarie 3 - bilag 1.

**Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet i juni ikke at imødekomme ønske fra ejer af Markedspladsen 9 og 13 om at udvide det samlede antal kvadratmeter til nye butiksarealer i området, både for så vidt angår indretning af butikker i eksisterende byggeri og nybyggeri. Hverken en specifik reservation af butikskvadratmeter til Herregårdscentret eller andre kan anbefales af forvaltningen, da den samlede udbygningsramme for Faaborg er 10.000 m² jf. kommuneplanens. Målet med kommuneplanens detailhandelsplanlægning er at fastholde by- og handelslivet i den centrale bymidte. Konsekvenserne af en udvidelse fra 7.000 til 9.000 m² detailhandel er delvist indeholdt i miljøvurderingsudkastets scenarie 3, bilag 1, hvori omdannelse af biblioteket på 1.600 m² til butiksarealer indgår. Dvs. ud over biblioteket er der en rummelighed på 400 m² til butiksformål. Det vurderes ikke, at der vil være behov for en ny analyse/vurdering af konsekvenserne, hvis det vælges at ændre rammen for detailhandel.

Vurdering og anbefaling

Forvaltningen anbefaler med afsæt i bilag 3, at beslutningen fra juni fastholdes, og at der udarbejdes planlægning beskrevet som scenarie A.

Beslutning

Udvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen scenarie B med punkterne 1, 2b og 4 som grundlag for det videre arbejde med forslag til kommuneplantillæg og ny lokalplan for området.

Bilag

Bilag 1 Udkast til miljøvurdering erhverv, byliv, landskab og kulturarv

Bilag 2 Notat scenarier for videre planlægning Faa.C.11

Bilag 3 Anbefalede afværgeforanstaltninger og forvaltningens indstillinger

Punkt 223: Godkendelse af protokol

00.01.00-G01-19-17

Beslutning

Godkendt.