

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018-21 d. 21-01-2021

Mødedato Torsdag d. 21. januar 2021 kl. 13:00

Mødested Skype-møde

Indholdsfortegnelse

Ændring i byudviklingsprojekt mellem Markedspladsen og Brønnersvej i Faaborg.....	3
---	---

Punkt 29: Ændring i byudviklingsprojekt mellem Markedspladsen og Brønnersvej i Faaborg

01.02.05-P16-13-20

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 10. marts 2020 (pkt. 80) at igangsætte planlægningen for et byudviklingsprojekt i Faaborg mellem Brønnersvej og Markedspladsen. Udvikler ønsker nu at udvide projektet i forhold til de hidtidige beslutninger. Der skal derfor træffes beslutning om, hvorvidt der kan arbejdes videre med et ændret projekt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen beslutter, hvorvidt de udvidede projektønsker kan indgå i den videre planproces.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har tidligere (10. marts 2020 pkt. 80) behandlet ansøgning om omdannelse af erhvervsbygninger på Markedspladsen 7 til butikker samt udbygning med en række servicefunktioner ved Herregårdscetret i Faaborg. Realisering af udviklingsprojekt kræver revision af kommuneplanens detailhandelsplanlægning for Faaborg samt lokalplan og vurderinger i overensstemmelse med miljøvurderingsloven. Sagsfremstilling og referat kan ses i bilag 1.

Sagen frem til nu

Efter igangsættelsen af planlægningen har projektet været i udsendt i foroffenlighedshøring, hvor der også blev afholdt borgmøde d. 2. september 2020. Efterfølgende traf Teknik- og Miljøudvalget afgørelse om miljøvurdering den 22. oktober 2020 (pkt. 179), og arbejdet med udarbejdelsen af udkast til miljørapport for det ansøgte projekt blev igangsat. Udvikler orienterede i november 2020 forvaltningen om de ønskede ændringer, som nu fremlægges. Ændringerne har betydning for indholdet af miljøvurderingen, og udarbejdelsen blev derfor sat i bero.

De ønskede ændringer

Projektet ønskes nu udvidet med

- ny tilbygning til Markedspladsen 7 på ca. 1.200 m²
- tilbygningsmulighed på Markedspladsen 15 på 1.800 m²
- uændret kvadratmeterantal i det nuværende Herregårdscetret (den nuværende Jysk butik reduceres ikke i modsætning til i det hidtidige projekt).

Disse ændringer resulterer blandt andet i større parkeringsarealer, mindre flytning af vej mod øst, samt et eventuelt større anlæg til håndtering af overfladevand. Disse ændringer er væsentlige ift. den igangsatte planlægning. Ændringerne fremgår af bilag 2: projektskitser.

	Igangsatt projekt	Nyt projektønske	Difference
Markedspladsen 7			
Areal i alt stueetage	7.145 m ²	ca. 8.500 m ²	1.355 m ²
Til detailformål	ca. 7.000 m ²	7.300 m ²	300 m ²
Herregårdscenter/Jysk			
Areal i alt stueetage	900 m ²	1.198 m ²	298 m ²
Til detailformål	900 m ²	1.198 m ²	298 m ²
Markedspladsen 15			
Areal i alt	3.382 m ²	ca. 5.200 m ²	ca. 1.800 m ²
M² i alt	11.427 m²	14.898 m²	3.471 m²
M² til detailformål	7.900 m²	8.498 m²	598 m²

Tabellen viser opgørelse over adresser med ønskede ændringer og bygger på tal fra BBR samt udviklers projektskitser.

Detailhandel

Både det hidtidige projekt og de nye ønsker kræver en større ændring af den hidtidige planlægning for detailhandel Faaborg. Samlet er der i Kommuneplan 2019 i Faaborg udlagt 10.000 m² til ny butiksareal i planperioden 2019-2031, hvoraf 2.000 m² af disse er allokeret til rammeområdet Faa.C.11, der omfatter området mellem Brønnersvej og Markedspladsen. Det igangsatte projekt vil tilføre ca. 7.000 m² detailhandel til området. Det nye projekt med en foreslået tilbygning i området kan øge de tilførte detailhandelskvadratmeter med yderligere 1.000 m². Ud fra udviklers oplysninger er der i det nye projektforslag opgjort et butiksareal på ca. 7.300 m² for Markedspladsen 7 og den nye tilbygning. Ændringen i butiksarealet her er ikke en væsentlig ændring ift. det oprindelige projekt, men med tilbygningen efterlades der et lejemål (lejemål 5) inde i Markedspladsen 7 på ca. 1.000 m², som udvikler oplyser han ønsker at udleje til lager eller lignende. Hvis der ikke sættes en øvre grænse for, hvor mange detailhandelskvadratmeter, der tilføjes området, vil lejemål 5 også kunne benyttes til detailhandel, hvilket vil betyde, at der tilføres ca. 8.300 m² til området. Tabellen ovenfor illustrerer situationen, hvor planerne begrænser butiksarealet på Markedspladsen 7 til 7.300 m².

Parkering

De indtegnede parkeringsarealer på den nye projektskitse opfylder de vedtagne parkeringsnormer i Kommuneplan 2019 for de forskellige anvendelseskategorier; udvalgswarebutikker, kontorer, klinikker, restaurationer mv. Kommunens parkeringsnormer for butiks-, kontor- og serviceerhverv er sammenlignelige med de fleste kommuner i Danmark.

Den nye projektskitse tager udgangspunkt i de oplysninger udvikler har givet på nuværende tidspunkt. Ønskes der en ændret anvendelse af nogle lejemålene, kan det betyde krav om flere eller færre p-pladser. Hvis de ca. 1.000 m² i lejemål 5 på Markedspladsen 7, som pt. påtænkes til lagerfunktion, i stedet benyttes til butik eller kontor/service erhverv vil kravet til parkering blive større end det skitserede. Afhængigt af virksomhedens art kan aktiviteten afstedkomme trafikale og støjrelaterede udfordringer.

Det øgede antal kvadratmeter i området og de deraf afledte større parkeringsarealer, betyder en reduktion af det grønne område mellem Sundvejen og projektområdet. Det vil have en påvirkning på landskabet og oplevelsen af dette, når man færdes i området samt ved ankomst til Faaborg fra nord og øst. Påvirkningen af landskabet er en af de ting, der skal vurderes i forbindelse med miljøvurderingen af projektet og planerne.

Overfladevand

De øgede antal kvadratmeter og de afledte større parkeringsarealer betyder også, at en større del af området vil blive befæstet. Det betyder, at der er mindre areal, vandet kan nedsive på, og det kan derfor have betydning for håndteringen af overfladevand i området.

Vurdering af forhold om overfladevand og håndteringen af det, er en væsentlig del af miljøvurderingen. Det er fortsat en forudsætning for realiseringen af projektet, at der kan findes nulløsning. Det vides fortsat ikke om det er muligt.

Miljøvurdering

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 22. oktober 2020 (pkt. 179), at der skal udarbejdes miljøvurdering af det samlede projekt. De nye ændringer af projektet har betydning for miljøvurderingen, og bør derfor indgå i denne. Ændringerne i projektet ændrer ikke resultatet af den tidligere miljøscreening eller indholdet af afgrænsningsnotatet for miljøvurderingen, som har været i høring hos berørte myndigheder. Ændringerne vurderes kun at have betydning for de temaer, som allerede er medtaget i miljøvurderingen.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at øget bygningsmasse, detailhandelsareal og befæstede arealer i form af parkeringsarealer kan påvirke bymidtestrukturen og afvandringsforhold samt oplevelsen af landskab og købstadsprofil yderligere ifht. til det tidligere besluttede. Såfremt der er politisk opbakning til at lade udvidelsen af det ansøgte byudviklingsprojekt indgå i den videre planproces, skal udvidelserne indgå i udkast til miljøvurderingen. Her vil omfanget af påvirkning blive vurderet, hvorefter kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om planforslagernes indhold jf. beslutningen af 10. marts 2020 (pkt. 80).

Beslutning

René Dyrberg Jørgensen fraværende under punktet.

Et flertal i udvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at det nu foreliggende udvidede projekt medtages i miljøvurderingen som beslutningsgrundlag for videre planlægning.

Brian Bisgaard stemmer imod.

Bilag

Bilag 1 - sagsfremstilling fra igangsættelsessag

Bilag 2 - Ny og tidligere projektskitse