

Fra den 19. december 2017 til den 22. januar 2018 var forslag til lokalplan nr. 493 samt forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017 - 2029 i offentlig høring. I løbet af høringsperioden modtog forvaltningen 24 indsigelser. Derudover blev der, den 9. januar, afholdt borgermøde i Frederiks. Debatten på borgermødet og indholdet i indsigelserne omhandlede hovedsageligt,

- argumentationer for og imod en ny dagligvarebutik i Frederiks,
- forslaget om at give adgang til det nye boligområde via Brorsonsvej,
- til- og frakørsel til butikken kundeparkering og vareindlevering,
- trafikikkerheden langs Solvænget.

Dette bilag redegør for, hvordan indsigelserne har resulteret i en række ændringer i planforslagene.

Argumentation for og imod ny dagligvarebutik i Frederiks

Både på borgermødet og i høringssvarene har forvaltningen modtaget både positive og negative tilkendegivelser i forhold til planerne om at give mulighed for at etablere en dagligvarebutik ved Solvænget 1. Indsigelserne imod etableringen af en dagligvarebutik påpeger, at der ikke er kundegrundlag til to dagligvarebutikker i Frederiks.

Forvaltningen vil i denne henseende påpege, at der med det nuværende plangrundlag er rummelighed til at etablere en ny dagligvarebutik i Frederiks. Frederiks bymidte har en detailhandelsramme på 5.000 m² og med 2.564 m² detailhandel registreret i byens bymidte, er der inden for bymidten rummelighed til at etablere yderligere 2.436 m² detailhandel i bymidten.

I realiteten begrænser denne mulighed sig dog til delområde III i lokalplan nr. 370 (se oversigtskortet i bilag 1), hvor der gives mulighed for op til 2.500 m² detailhandel. Dvs. at den resterende rummelighed for detailhandel Frederiks, er reserveret til lokalplan nr. 370.

Muligheden for at etablere op til 2.500 m² detailhandel indenfor lokalplan 370 blev vedtaget, da den daværende 'Min Købmand' i Frederiks havde et ønske om at udvide sin butik. Dette skete dog aldrig, og købmanden er sidenhen lukket. I dag er registreret 0 m² detailhandel indenfor lokalplan nr. 370. Det er derfor uhensigtsmæssigt, at 2.500 m² ud af Frederiks samlede ramme på 5.000 m² detailhandel, er reserveret i lokalplan nr. 370.

I det første forslag til tillæg nr. 13 i Kommuneplan 2017 - 2029 blev der lagt op til give mulighed for detailhandel udenfor lokalplan nr. 370, ved at hæve detailhandelsrammen for Frederiks fra 5.000 m² til 7.500 m². I indsigelse nr. 13 bliver dette påklaget. Med henvisning til planlovens §11e, stk. 3, gives der udtryk for, at planforslaget ikke redegøre tilstrækkeligt for behovet for en udvidelse af detailhandelsrammen.

Forvaltningen anerkender, at det ikke er hensigtsmæssigt at udvide detailhandelsrammen for Frederiks, når kun halvdelen af den nuværende ramme er udnyttet. Derfor udvides detailhandelsrammen for Frederiks ikke i det nye forslag til kommuneplantillæg nr. 13. I stedet har forvaltningen udarbejdet et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370. Formålet med dette lokalplantillæg er at reducere det maksimale bruttoetageareal, i lokalplan nr. 370, fra 2.500 m² til 1.000 m² detailhandel. Dermed frigives 1.500 m² til detailhandel, der kan anvendes andetsteds i Frederiks.

Forslaget om at give adgang til det nye boligområde via Brorsonsvej

I det oprindelige lokalplanforslag fremgik det, at der skulle etableres vejforbindelse mellem det nye boligområde og Nørregade via Brorsonsvej. Flere af beboerne fra Brorsonsvej har gjort indsigelse mod denne del af planforslaget. Da Brorsonsvej er en privat fællesvej, har forvaltningen valgt at imødekomme ønsket om at få denne del af planforslaget ændret.

I det reviderede lokalplanforslag er adgangen til boligområdet ændret således, at der kun må etableres vejadgang til boligområdet fra Solvænget. I stedet for at forbinde vejen med Brorsonsvej, skal vejen gennem boligområdet afsluttes med en vendeplads. Fra vendepladsen og ud til Brorsonsvej skal etableres en sti, der giver fodgængere og cyklister adgang til Nørregade via Brorsonsvej.

Trafiksikkerhed og til- og frakørsel til butikkens parkeringsområde og vareindlevering

En del har gjort indsigelser rettet imod trafikken langs Solvænget. Særligt har indsigelserne omhandlet de mange vejtilslutninger til Solvænget, der ligger langs s-svinget imod krydset til Nørregade og Søndergade (se oversigtskort i bilag 1). Baggrunden for disse indsigelser er, at der, i det oprindelige lokalplanforslag, var planer om at etablere en ud- og indkørsel, til det nye butiksområdes parkeringsareal, i s-svinget ved Solvænget. I indsigelserne argumenteres for, at disse planer vil medføre trafikkaos og forringe trafiksikkerheden grundet den øgede trafikmængde og ringe udsigtsforhold.

I planforslaget lægges der op til, at en del af den eksisterende bebyggelse genanvendes til en ny dagligvarebutik med indgangsfacade og parkeringsareal ud imod Nørregade. Forvaltningen vurderer derfor, at det ikke er muligt at rykke indkørslen til butiksområdets parkeringsareal.

Dog anerkender forvaltningen, at det ikke er optimalt med en ekstra vejtilslutning, i s-svinget ved Solvænget. Derfor lægger det nye lokalplanforslag op til, at der skal etableres ensrettet kørsel indenfor butiksområdets parkeringsareal. Dermed flyttes udkørsel fra kundeparkeringspladsen til butiksområdets anden vejtilslutningen, hvor der også vil forekomme vareindlevering. Dermed flyttes udkørsler fra butiksområdets kundeparkering længere op af Solvænget, hvor udsigtsforholdene er meget bedre.

Trafikforholdene udenfor lokalplanområdet kan ikke reguleres med lokalplanen. Indsigelserne har dog medvirket til at gøre forvaltningen opmærksom på en række trafikale forhold, der bør forbedres langs Solvænget.

Forvaltningen vil indstille til politisk behandling, at der afsættes penge til etablering af et fortov, der løber langs Solvænget fra Nørregade og indtil stien, der løber i en nordvest gående retning, øst for lokalplanområdet.

Forvaltningen vil derudover arbejde på at finde frem til en trafikløsning, der kan reducere antallet af ud- og indkørsler, omkring s-svinget ved Solvænget.