



Kommissorium for Lokalplan nr. 329 Vestcentret, center- og erhvervsområde ved Vejlevej

I. Motivation/baggrund for projektet

Årstiderne Arkitekter har på vegne af Rune Kjældgaard, NorCap a/s ansøgt om, at der udarbejdes en ny lokalplan for Vestcentret. Rune Kjældgaard, NorCap a/s har opkøbt Vestcentret og ønsker at nedrive eksisterende bygninger og opføre en ny centerbebyggelse.

Baggrunden for en omdannelse af området er bl.a., at den eksisterende centerbebyggelse ikke er tidssvarende og attraktiv i forhold til både udformning, karakter og funktion af et centerområde. Lokalplanen vil skabe mulighed for at etablere et sammenhængende projekt, som vil kunne samle områdets funktioner og parkeringsarealer og skabe et attraktivt centerområde for både handlende og erhvervsdrivende. Der planlægges opført en bebyggelse til dagligvarebutikker og 3-4 store udvalgswarebutikker. Dette projekt vil ikke kunne rummes inden for den gældende lokalplan for området, og det er derfor ønsket, at der gennemføres en ny lokalplan for området.

Projektbeskrivelse

Projektet omfatter ejendommen matr. nr. 1fx, Fredericia Statsjorder, beliggende Venusvej 10, hvor det eksisterende Vestcenter i dag ligger.

For at sikre en sammenhæng i området, og for at sikre ensartede byggelinjer mod Vejlevej, medtages matr. nr. 288d, 288c, 1fx, 1gk, 284t Fredericia Stadsjorder i lokalplanområdets afgrænsning.

Hele lokalplanområdet afgrænset af Vejlevej, Jupitervej, Venusvej og Teglværksvej udgør et samlet areal på ca. 5,35 ha.

Ejendommen hvor det eksisterende Vestcenter ligger er ifølge BBR registreret til at være 18.221 m². Den eksisterende bebyggelse inden for ejendommen planlægges nedrevet og erstattes af en ny bebyggelse til bl.a. dagligvare- og udvalgsvarehandel.

Der opføres præcist det samme antal etagekvadratmeter til detailhandel, som den eksisterende bygning rummer. Hvilket vil sige 6855 m².

Den nye bebyggelse planlægges som en samlet bebyggelse og der udlægges et sammenhængende parkeringsareal, i samspil med nabobebyggelserne. Den nye bebyggelse planlægges opført med en sammenhængende facadelinje, således at der skabes en klar struktur og retning i området i forhold til de primære færdsels- og parkeringsarealer. Indgange til bebyggelserne planlægges orienteret mod parkeringsarealerne.

I lokalplanen fastlægges byggelinjer imod de omgivende Veje: Vejlevej, Venusvej og Jupitervej.

Lokalplanområdet vejforsynes fra Vejlevej, Venusvej og Jupitervej.

Med projektet fastholdes eksisterende vejadgange, ligesom områdets karakter mod Vejlevej med to rækker parkeringspladser omkring en intern vej, beliggende parallelt med Vejlevej bibeholdes.



Varelevering til det nye Vestcenter kommer til at ske fra Venusvej ad eksisterende overkørsel. Og her etableres manøvreareal til vareindlevering syd for den nye bebyggelse således manøvrearealet er synligt fra Venusvej.

Lokalplanområdet ligger inden for Kommuneplanramme nr. V.C.1. i Kommuneplan 2013- 2025 Fredericia Kommune og lokalplanen overholder kommuneplanen.

I kommuneplanens rammer udlægges området til centerområde i form af et aflastningscenter. Indenfor området kan der etableres butikker, offentlig og privat service, herunder blandt andet fitnesscenter, og området kan anvendes til virksomheder, som kun giver ringe eller middel påvirkning af omgivelserne, dvs. virksomhedsklasse 1-3, f.eks. større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorerhverv og lignende funktioner.

Området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 60. Heraf dog max 6855 etagekvadratmeter til detailhandel.

Bebyggelse må opføres i max 3 etager med en bygningshøjde på max 10 meter.

Kommuneplanen sætter følgende retningsgivende parkeringskrav for hele området:

- 1 p-plads pr. 20 m² etageareal til dagligvarebutikker
- 1 p-plads pr. 30 m² etageareal til udvalgswarebutikker.
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer.
- 1 p-plads pr. bolig.

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene.

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, eller ved fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.

I lokalplanen etableres større samlede p-pladser for et område. Det eksisterende antal parkeringspladser for matriklen hvor Vestcentret ligger forøges med lokalplanen fra ca. 150 p-pladser til ca. 240 p-pladser. På en baggrund nedsættes parkeringskravet som følger:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til dagligvarebutikker
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til udvalgswarebutikker.
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer.



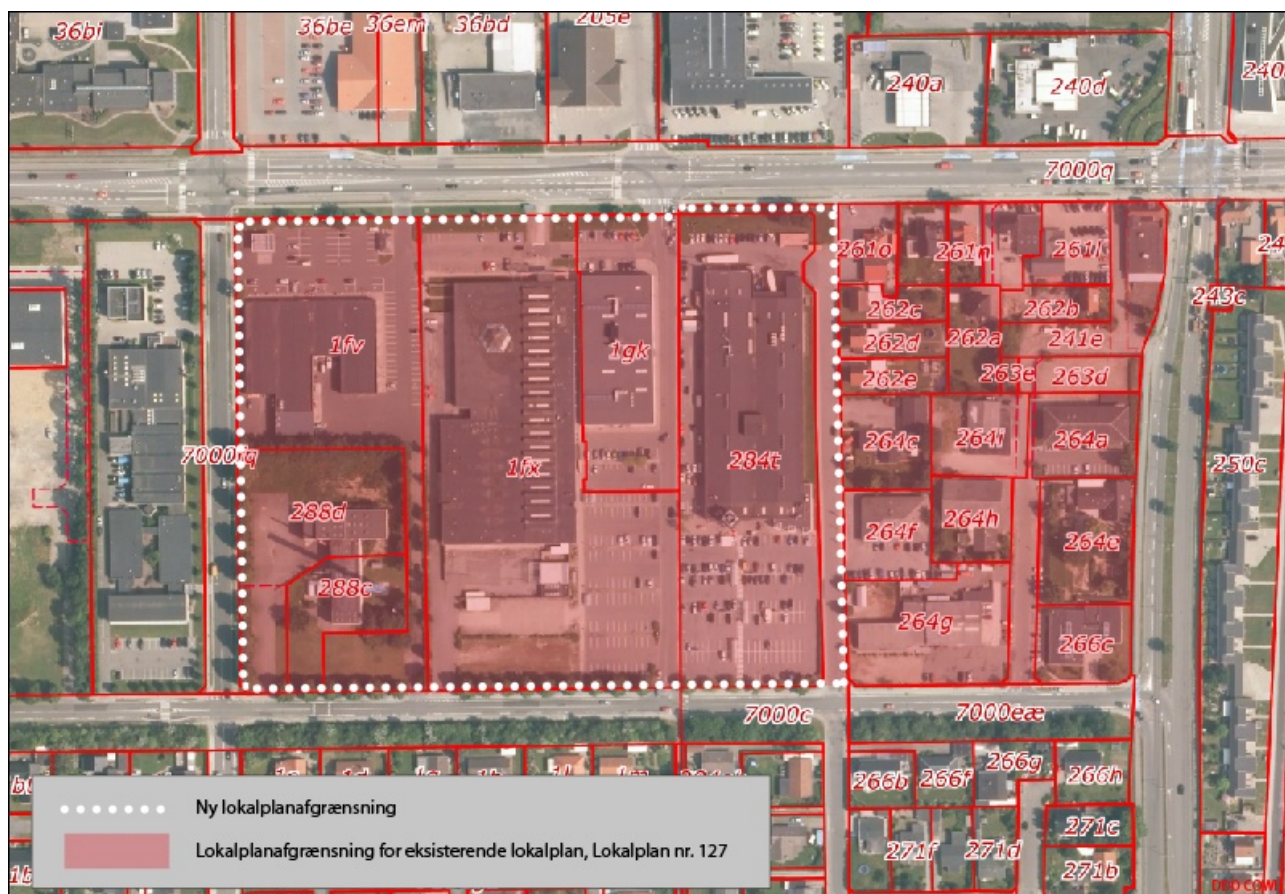
2. Formål

Det er formålet med lokalplanen at:

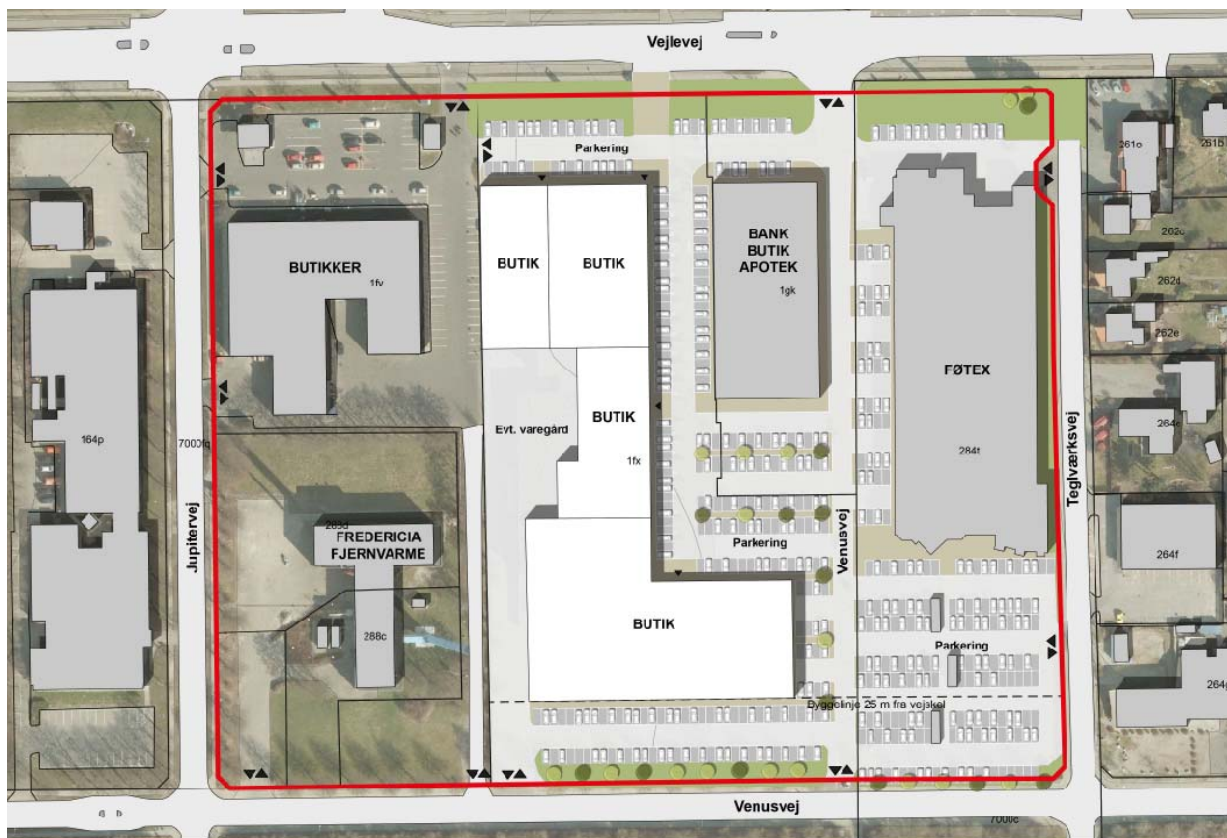
- fastlægge områdets anvendelse til centerformål i form af et aflastningscenter til midtbyen, fortrinsvis rettet mod større butikker,
- fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering, samt anlæg af parkeringspladser og til- og frakørselsveje,
- fastlægge retningslinjer for udformning af bebyggelsen og ubebyggede arealer,

3. Produkt(er)

Slutproduktet er en lokalplan for matr.nr. 1fv, 288d, 288c, 1fx, 1gk, 284t alle Fredericia Statsjorder, der afgrænses som markeret på illustrationen herunder.



Illustrationsplanen herunder viser et eksempel på hvordan et byggefelt kan placeres og udnyttes.



4. Succeskriterier

- Lokalplanen skal være så præcis, at såvel administration som offentlighed kan forstå, hvad der kan ske i området (bestemmelser) og hvilke intentioner, der er for området (redegørelse).
- Lokalplanen er formuleret så præcist, at det ikke er nødvendigt at dispensere fra den.

5. Projektets organisering og afgrænsning

Projektejer: Peter Krongaard Kruse, konstitueret planchef Plan & Byg.

- Iværksætter udarbejdelsen af lokalplanen.
- Træffer beslutning på centrale tidspunkter i løbet af udarbejdelsen af planen.
- Står til rådighed som sparringspartner.
- Står for lokalplanens politiske gennemførelse.
- Bidrager til evaluering af den endelige plan og udarbejdelsesproces.

Projektleder:

Sine Rauff Schultz (ss735), planlægger Plan & Udvikling

- Udarbejder og sikrer aktivtets-, tids-, og ressourceplan.
- Inddrager projektejer ved centrale beslutninger og informerer om lokalplanens status.
- Ansvarlig for proces og produkt.



Projektdeltagere:

Uffe Bjerregaard (teub), planlægger Plan & Byg

- Sparring i udarbejdelse af planen.
- Kvalitetssikring af det endelige planforslag.
- Sparring i udarbejdelse af planen.
- Kvalitetssikring af det endelige planforslag.

Projektgrupper:

Lokalplangruppen

- Analyse af planen og div. input til projektleder
- Sparring til projektleder
- Bidrag til evaluering af den færdige plan.

Miljøvurderingsgruppen

- Miljøvurdering af planen.
- Div. Input til projektleder.

6. Tidsramme

November 13	Opstartsmøde
November 13	Ansøgningsskema modtaget fra bygherre/konsulent inkl. udfyldt miljøoplysningskema
December 13	Behandling af principiel forespørgsel/ansøgning Udarbejdelse af projektbeskrivelse/kommissorium
Februar 14	Principgodkendelse i By- og Teknikudvalget, beslutning om udarbejdelse af lokalplan
Feb/marts 14	Lokalplanforslag udarbejdes/råskitse konsulent samt screening, evt. MV, VVM og KP-tillæg
Marts/april 14	Høring af interne grupper samt eksterne myndigheder
Juni 14	Politisk behandling af lokalplanforslag
Juli 14	Offentlig høring i 8 uger
September 14	Behandling af indsigelser
September 14	Tilretning af lokalplanforslag og høring af interne grupper
November 14	Politisk behandling, Endelig vedtagelse af lokalplanen
December 14	Offentliggørelse
December 14	Klagefristen udløber



Der tages forbehold for tidsplanen, såfremt

- der opstår uforudsete problemstillinger, der skal forhandles med andre myndigheder, organisationer eller andre,
- Opgavens kompleksitet og omfang viser sig at være større end først antaget,
- bygherrens konsulent ikke overholder aftalte afleveringsfrister eller modtaget materiale ikke er fyldestgørende,
- Byrådet vedtager andet end Økonomiudvalgets indstilling,
- arbejdes fremgang forhindres af projektleder eller nøgle-personers sygdom eller anden forfald eller hastopgaver af uforudset omfang,
- projektejer, kommunens ledelse eller politikere beslutter andet end aftalt i kommissoriet.

7. Økonomi/ressourcer

Kommunen bidrager til lokalplanen ved projektdeltagernes arbejde. Der er i årsprogrammet afsat 325 timer til opgaven, herunder udkast til tidsplan, miljøoplysningsskema samt udkast til lokalplan (tekst, bestemmelser og kortbilag), som skrives ind i Umbraco.

Ansøgers konsulenter Årstiderne Arkitekter udarbejder udkast til lokalplanforslag.

8. Evaluering af projektet

Lokalplanarbejdet kvalitetssikres løbende – både af projektleder, lokalplangruppe og via den interne høringsproces, inden den sendes ud i offentlig høring.

Projektleder, i samarbejde med projektejer og lokalplanformanden har ansvar for intern evaluering af tids- og ressourceforbrug i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

Lokalplanarbejdet (proces og produkteffekt) evalueres af projektejer og projektleder umiddelbart efter lokalplanens vedtagelse og i forbindelse med den efterfølgende byggesagsbehandling, med henblik på at samle erfaringer til optimering og forbedring af teamets lokalplanprocedure og kvalitetssikring af fremtidige lokalplaner. Ansvar for at sikre igangsætning af en evaluering af planen er projektejerens.

Tjekliste for evaluering i projektskabeloner under projekter på medarbejderportalen bruges som støtte i evalueringen med udgangspunkt i følgende: 1. Projektets produkt. 2. Projektets proces (tidsplan og ressourceforbrug, proces og indbyrdes arbejdsfordeling, samarbejde med projektejer og eksterne samarbejdspartnere (rådgivere, leverandører mv.). 3. Projektets effekt. 4. Formidling af den gode historie (Hvordan kan andre få glæde af eventuelle positive effekter (kortsigtede og langsigtede) som projektet har haft?