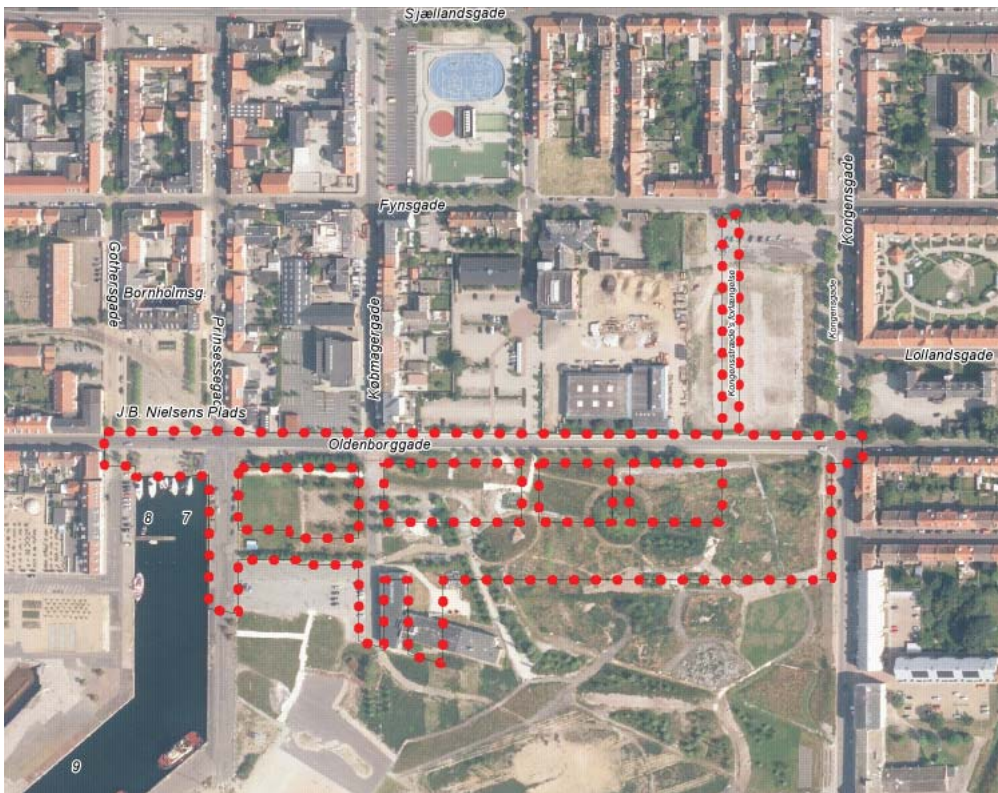




LOKALPLAN 330

Oldenborggadekvarteret,
FredericiaC

Tillæg 3 til
Kommuneplan 2013 - 2025



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje og stier, friarealer o.s.v. inden for lokalplanens område.

Ifølge lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte, at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er, at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser. Men det er alene Byrådet, der står med den endelige afgørelse, når lokalplanen skal vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

En lokalplan består af 2 afsnit. I **“Redegørelse”** er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til anden planlægning.

I sidste afsnit følger **“Bestemmelser”**, der indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom, og endelig lokalplanens retsvirkninger.

LOKALPLAN 330

Oldenborggadekvarteret, FredericiaC

Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 - 2025

Redegørelse

Formål	4
Eksisterende forhold	10
Fremtidige forhold	14
Forhold til miljøet	26
Tekniske anlæg og forsyning	29
Forhold til anden planlægning og lovgivning	30
Bilag A Ikke-teknisk resume af miljørapport	39
Lokalplanens retsvirkninger	42

Bestemmelser

§1 Formål	45
§2 Område	45
§3 Anvendelse	45
§4 Veje, stier, parkering, promenader og broer	46
§5 Vandarealer	48
§6 Tekniske anlæg og forsyning	49
§7 Klima og miljø	50
§8 Bebyggelsens omfang og placering	50
§9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	52
§10 Karnapper, altaner og altangange	53
§11 Støj	53
§12 Skiltning og belysning	54
§13 Ubebyggede arealer	55
§14 Terrænregulering	55
§15 Grundejerforening	55
§16 Ophævelse af lokalplaner	55
§17 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	56
§18 Vedtagelsespåtegning	56

Kortbilag:

Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning	
Kortbilag nr. 2: Luftfoto af lokalplanområdet	
Kortbilag nr. 3: Eksisterende forhold	
Kortbilag nr. 4: Fremtidige forhold	
Kortbilag nr. 5: Byrum, brug af kanal	
Kortbilag nr. 6: Illustrationsplan	
Bilag B Miljørapport	
Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 - 2025 for Fredericia Kommune	



Udviklingsplanen og lokalplanområdet på et luftfoto af bymidten set fra sydvest- udviklingsplanens

Formål

Denne lokalplan har til formål at muliggøre første etape af udbygningen af FredericiaC området. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af udviklingsplanen ”Kanalbyen ved Lillebælt”, der viser planen for områdets udvikling til en ny bydel. Der vil blive udarbejdet lokalplaner for de forskellige etaper, indtil hele området er lokalplanlagt for den nye bydel. Se udviklingsplanen på FredericiaC’s hjemmeside: www.fredericiac.dk.

Som første del af udviklingen af FredericiaC-området ønsker arealudviklings-selskabet FredericiaC P/S at anlægge en kanal med broer samt den infrastruktur, der giver adgang til den del af byområdet der ligger omkring Oldenborggade. Det er lokalplanens formål at muliggøre dette.

Samtidig skal lokalplanen give mulighed for opførelse af den første karré i området ved hjørnet af Oldenborggade og Kongensgade med boliger, erhverv i miljøklasse 1 – 2, kultur, fritidsfaciliteter, offentlig og privat service, restaurant/café samt et overdækket parkeringsanlæg.



område er hvidtonet, og lokalplanområdet er fremhævet med en rød flade

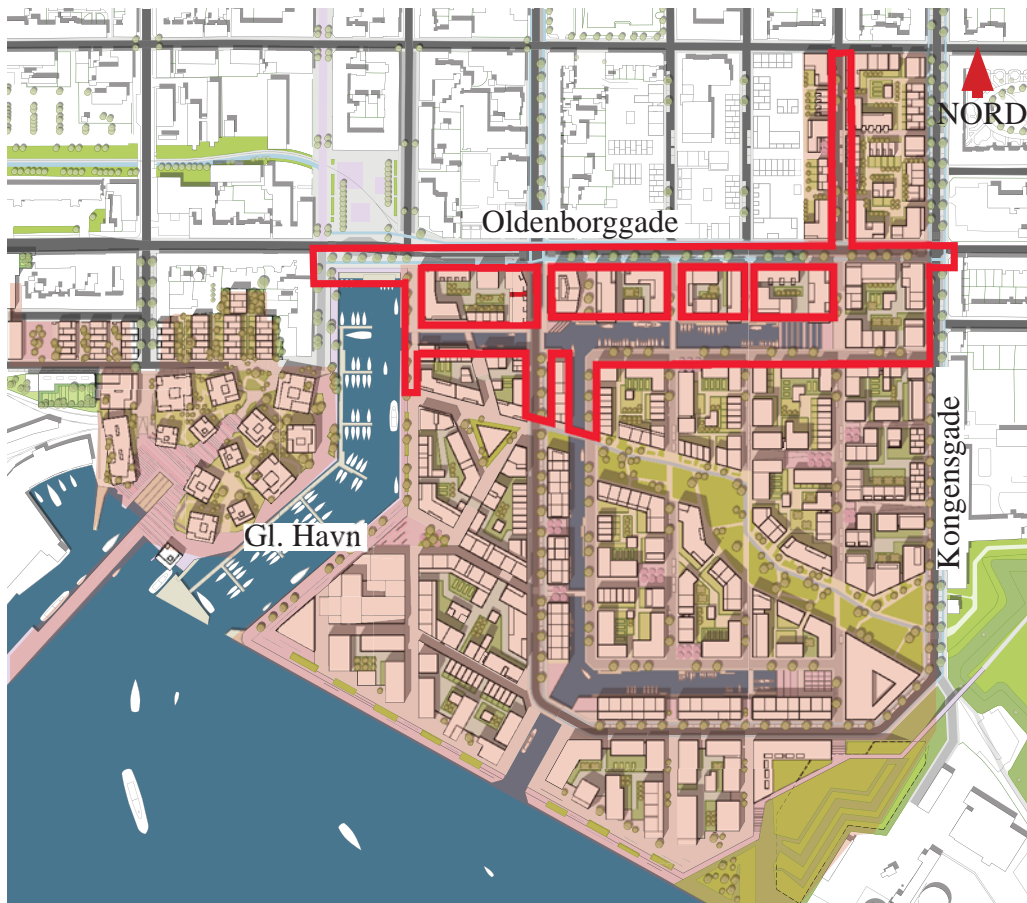
Lokalplanen skal sikre en god sammenbinding af lokalplanområdet med den eksisterende by ved Oldenborggade/Kongensgade, så den nye bydel bliver en naturlig udvidelse af den eksisterende bymidte indenfor voldene. Derfor giver lokalplanen også mulighed for at ændre vejprofilet på Oldenborggade på den østlige del af gaden. Lokalplanen skal også sikre offentlighedens adgang til vandet.

Da bydelen ligger ved vandet, stiller lokalplanen krav om at sikre området mod fremtidig forhøjet vandspejl i Lillebælt som følge af klimaforandringer.

Der er udarbejdet en miljørapport med en miljøvurdering af lokalplanens påvirkning af miljøet. Miljørapporten fremgår af bilag B. Et ikke teknisk resumé fremgår af bilag A på side 37.

Baggrund

I efteråret 2012 offentliggjorde arealudviklingselskabet FredericiaC P/S en samlet udviklingsplan for hele FredericiaC området. FredericiaC området er på ca. 20 ha og ligger med en placering mellem den eksisterende bymidte i Fredericia indenfor voldene og Lillebælt. Sideløbende med udarbejdelse af



Udviklingsplanen som blev offentliggjort i 2012 er udarbejdet af KCAP Architects&Planners og Vandkunsten. Området er markeret med en rød flade. Lokalplanområdet er indrammet med en rød streg. De fire indrammede karreer er ikke en del af lokalplanområdet, og kan først bebygges når der er lavet en ny lokalplan for dem

Udviklingsplanen har Fredericia Kommune udarbejdet og vedtaget Kommuneplantillæg nr. 18 til Kommuneplan 2009 – 2021, der fastlægger rammerne for udviklingen af FredericiaC området. Kommuneplantillægget er efterfølgende indarbejdet i den nye kommuneplan, så det nu er en del af Kommuneplan 2013 - 2025 for Fredericia Kommune.

Udviklingsplanen og kommuneplanen er styringsredskaber til indfrielsen af de unikke potentialer, FredericiaC har for at blive en enestående, spændende og levende ny bydel, som ligger i direkte forlængelse af fæstningsbyen.

Som det fremgår af udviklingsplanen er visionen for FredericiaC, at skabe en attraktiv og moderne bydel, der åbner Fredericia by mod Lillebælt og samtidig respekterer Fredericias unikke historie.

Visionen er konkretiseret i fem punkter:

- Historien, den moderne bybygning og arkitektur mødes og skaber nytænkning.
- By- og livskvalitet og udviklingsmuligheder går hånd i hånd.
- Byens borgere og aktører deltager aktivt i byudviklingen.



Den eksisterende bys struktur føres videre i den nye bydel. I FredericiaC området, markeret med rødt på kortet, tilføjes kanaler og et tværgående grønt bånd, som skaber en rekreativ forbindelse gennem den nye bydel fra Kastellet. Dermed skabes mulighed for en grøn forbindelse til volden mod vest.

- Fredericia bliver katalysator for Trekantområdets udvikling i konkurrence med hovedstadsområdet.
- Bæredygtighed, både mht. økonomi, miljø, social- og sundhedsmæssigt, indgår i planlægningen og løsninger.

Udviklingsplanen er en bearbejdning af flere forslag fra en forudgående konkurrenceproces, hvor der undervejs i processen var dialog med interessenter og borgere. Med udviklingsplanen er de bedste elementer fra konkurrenceforslagene videreført til en ny samlet plan for områdets udvikling.

Indenfor hele udviklingsplanens ca. 20 ha store område er der plads til ca. 1.000 boliger, 2.500 indbyggere, 2.800 arbejdspladser og i alt et bruttoetageareal på 265.000 m². Bruttoetagearealet fordeles med ca. 50% til boliger, ca. 40% til erhverv (heraf 15.000 m² som detailhandel) og ca. 10% til kultur/offentlige



Luftfoto af det samlede byudviklingsområde hvor de tidligere industribygninger er under nedrivning

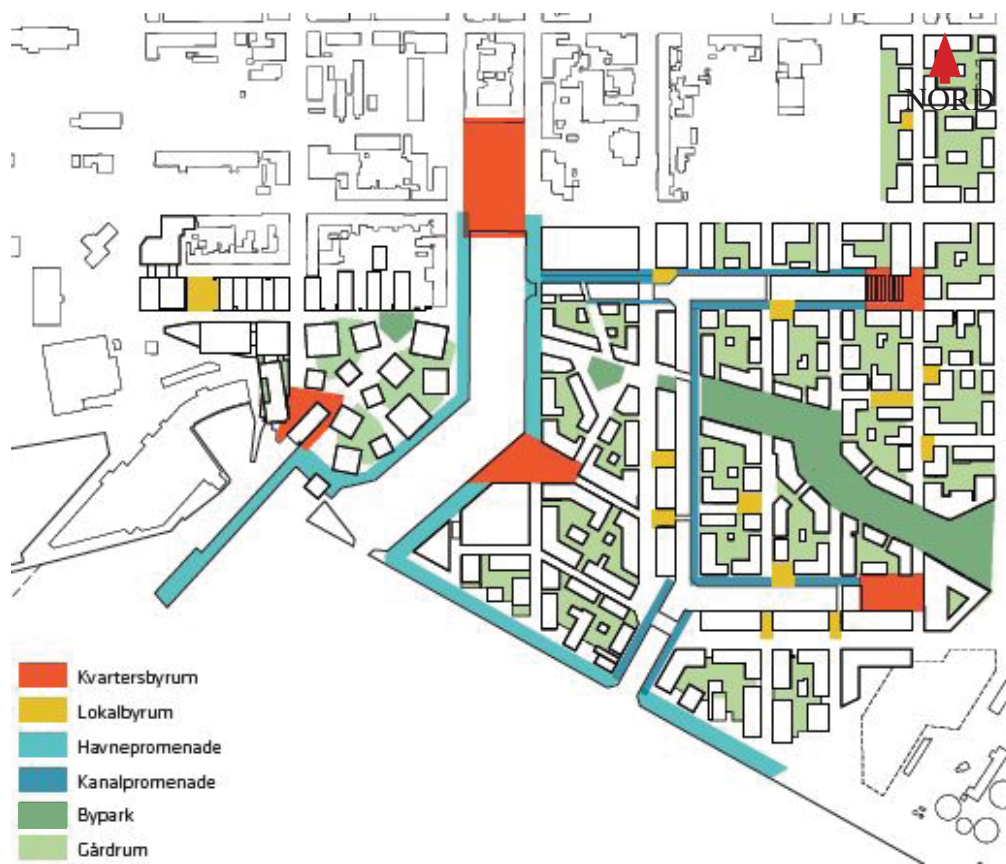
formål. Blandingen af funktioner skal medvirke til at skabe en bydel med variation. Det er hensigten, at det skal blive en tæt bydel, med byliv, varierede aktivitets- og rekreative muligheder i de forskellige byrum. Området ligger nabo til Kastellet, et stort, sammenhængende grønt område og badestranden ved Østerstrand.

Hovedstrukturen i udviklingsplanen udgøres af i alt 3 nye kanaler og en videreførelse af de nord-sydgående gader i den eksisterende bys renæssance byplan.

Kanalerne tilfører bydelen kvalitet ved, at man i de forskellige kvarterer har nærheden til vandet og kan bruge vandet til forskellige aktiviteter.

En del af udviklingsplanens hovedstruktur er også den tværgående grønne park, der forbinder området med Kastellet mod øst. Parken er placeret hvor voldanlægget tidligere har ligget mod Lillebælt, og kan medvirke til at skabe sammenhæng fra den nye bydel til den grønne ring i form af voldanlægget omkring midtbyen.

Videreførelsen af gader ned gennem området til Lillebælt betyder, at udsigtslinjerne fra byen ned gennem området bevares, så man fra byens gader fortsat har udsigt til vandet. Det betyder også at den nye bydel ved vandet ligger i naturlig forlængelse af den eksisterende bydel. Dermed sker udviklingen af den nye bydel i respekt for byens historiske byplan og kulturarv.



Udviklingsplanen og de forskellige byrum

Bygningerne placeres i karréer, med facader i gadelinjerne efter samme model, som i den eksisterende bymidte. I karréerne opdeles bygningernes facader med forskellige facadehøjder og udformninger, så hver karré fremtræder opdelt med flere, individuelle bygninger. Karréerne bliver mere åbne end dem der er i den eksisterende bymidte, og dermed skabes større sammenhæng mellem karréernes gårdrum og byrummene imellem karréerne.

Hovedparten af områdets parkering placeres i overdækkede parkeringsanlæg, så overfladeparkering begrænses i bydelen og arealer i stedet kan bruges til byrum og grønne opholdsarealer.

Oven på parkeringsanlæggene integreret i karréerne etableres der opholdsareal til hver karré. Friarealerne i området får forskellig karakter. Der udlægges et opholdsareal i hver karré som er dedikeret til bebyggelsen i karréen. Karréerne udformes så der bliver offentlig gennemgang i gårdrummene fra de omgivende gader.

Næsten alle karréer i udviklingsplanen ligger enten ud til vand i form af en kanal, ved Gl. Havn eller Lillebælt, eller ud til den tværgående, grønne park. Man kan opholde sig ved kanalerne eller i parken, gå, løbe cykle langs kanalerne og i parken, eller bruge kanalerne til vandaktiviteter og parken til boldspil, sport mv.

Terrænet i området hæves til kote 2,50 DVR90, for at imødekomme et stigende havspejl som følge af ændringer i klimaet. I den forbindelse sikres det, at der bliver en god overgang mellem det eksisterende terræn omkring Oldenborggade og udviklingsplanens område.

Prinsessegade syd for Oldenborggade vil i forbindelse med realisering af udviklingsplanen ændres fra en vej med bilkørsel til en havnepromenade, og Kastelsvej nedlægges som vej.

Historie

FredericiaC området har tidligere været et industriområde, hvor størstedelen af arealet var i brug til gødningsvirksomheden Kemira (senere Yara). Ved hjørnet Prinsessegade/Oldenborggade ved Gl. Havn har der ligget en trælastvirksomhed. Vest for Gl. Havn har der ligget et skibsværft. I 2004 begyndte Yara afvikling af sine aktiviteter i området og herefter nedrivning af industribygningerne, med henblik på salg af grunden til byudvikling. Området var på det tidspunkt tæt bebygget med store industribygninger, der blokerede byens udsigt og adgang til Lillebælt.

Eksisterende forhold

Eksisterende forhold er vist på kortbilag 3.

Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3 ha placeret i FredericiaC områdets nordlige kant op mod den eksisterende by nord for Oldenborggade. Området afgrænses mod nord af J. B. Nielsens Plads og bebyggelse langs Oldenborggade samt en del af Fynsgade, mod øst af Kongensgade, mod syd af det eksisterende arealanlæg til midlertidige aktiviteter samt Kastelsvej og mod vest af Gl. Havn og hjørnet Gothersgade/Oldenborggade.

Områdets omgivelser

Den del af byen, lokalplanområdet ligger i, er præget af at være under udvikling. Hidtil har det været her hvor byen delte sig imellem karré byen med sine boliger og centerfunktioner og havnen hvor virksomhederne lå med adgang for ud- og indskibning.

Området nord og øst for lokalplanområdet er karakteriseret ved en blanding af karrébebyggelse, virksomheder og tidligere industribygninger, der nu bliver anvendt til Den Kreative Skole og Musical Akademi. Der er også blevet opført nyt etagebyggeri til boliger ved Kongensgade ved siden af Musical Akademiet.

Nord for lokalplanområdet ligger J.B. Nielsens Plads, hvorfra der ad Gothersgade er forbindelse op til bymidten. Det er også her der er mulighed for at føre en grøn stiforbindelse op til voldanlægget mod vest via et nedlagt banetracé. Vest for området ligger Gl. Havn.



Leg på de grønne bakker med Lillebælt i baggrunden. Området er allerede nu i brug til mange fritidsaktiviteter

Zonestatus

Området er i byzone. Ved trappeanlægget i bunden af Gl. Havn er den nederste del søterritorie. Der sker ingen zoneændringer som følge af lokalplanens vedtagelse.

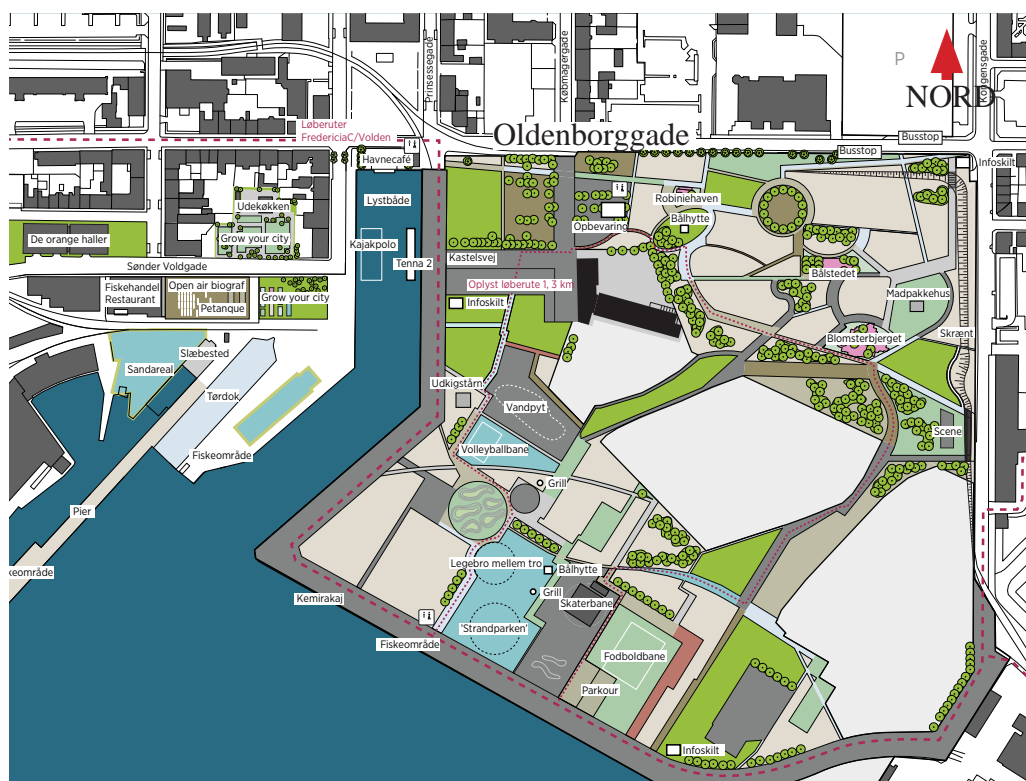
Anvendelse

Da arealudviklingselskabet FredericiaC P/S overtog udviklingsområdet efter gødningsvirksomheden Yara, og alle de gamle industribygninger var fjernet, besluttede FredericiaC at åbne hele området, så der blev adgang til det for offentligheden. I den forbindelse blev der etableret overflader, anlæg og aktivitetsmuligheder, der gør det muligt at bruge området til midlertidige aktiviteter frem til realisering af den nye bydel.

Gradvist vil FredericiaC området udvikles i overensstemmelse med udviklingsplanen og kommuneplanen, og det midlertidige anlæg vil forsvinde i takt med, at der graves kanaler og anlægges broer og veje samt opføres ny bebyggelse

Lokalplanområdet er det første sted, hvor det midlertidige anlæg erstattes af byggeri. Det er hensigten, at de ubebyggede arealer syd for lokalplanområdet fortsat bruges til midlertidige aktiviteter.

I forbindelse med byggemodning og bebyggelse vil der være fokus på at de ubebyggede områder fortsat kan anvendes til midlertidige aktiviteter i hele områdets udbygningsperiode.



Planen viser det anlæg, der blev etableret i 2010 til midlertidige aktiviteter. Efterhånden som området udvikles til en ny bydel vil anlægget reduceres for til sidst helt at forsvinde når den nye bydel er fuldt udbygget

Bebyggelse og anlæg

Yara påbegyndte afvikling af gødningsfabrikken i 2004. De sidste bygninger blev revet ned i 2010. Der er en enkelt kontor- og mandskabsbygning tilbage. En del af bygningen ligger i lokalplanområdet. Bebyggelsen nedrives i forbindelse med etablering af kanalen. Bygningerne har ingen bevaringsværdi.

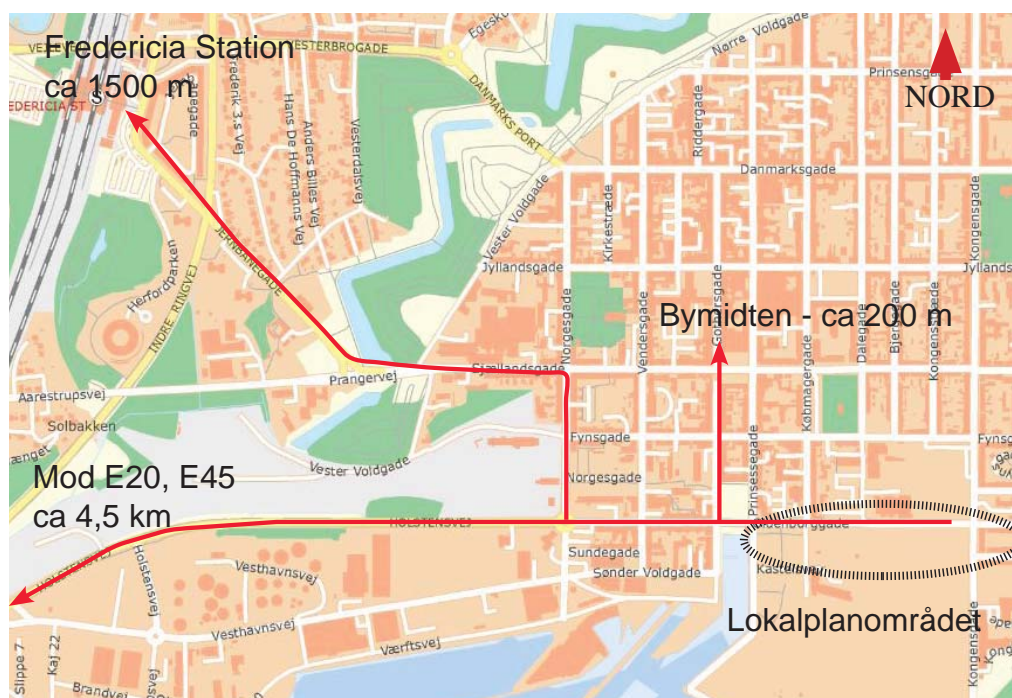
Syd for Oldenborggade ved Gl. Havn ligger Havnegrillen. Havnegrillen kan blive liggende i området indtil der etableres anlæg til klimatilpasning.

Eksisterende landskab og natur

Der er et terrænspring fra hjørnet Oldenborggade/Kongensgade ned til arealet på ca. 6 meter. Den øvrige del af lokalplanområdet er relativt fladt.

Arealet er anlagt med et midlertidigt landskab, som giver mulighed for, at man kan bruge området til forskellige aktiviteter sideløbende med at området etapevis udvikles til en ny bydel.

Der er allerede nu byliv i området, idet området bruges til mange forskellige aktiviteter. Det midlertidige landskab er opdelt af stier, der følger retningerne fra de tidligere industribygninger i området. I den nordlige del af området ved Oldenborggade følger stierne anlægget fra en tidligere park, Karolinelunden



Lokalplanområdets placering i forhold til motorvej, togstation og bymidte

der har ligget på stedet. Stierne og felterne imellem har forskellige belægnings-typer: asfalt, sand, græs, muslingeskaller, flis, jernplader og lignende materia-ler. Materialerne refererer til områdets havnekarakter, og det at der er tale om et midlertidigt anlæg.

Der er plantet forskellige træer i området som et forsøg på at undersøge hvilke træsorter, der kan vokse med den salt- og vindpåvirkning der er på stedet. Træ-erne er plantet med rodklumpen i net, så det er muligt at flytte dem, efterhånden som området bebygges. Efterhånden er der ligeledes opstået en del naturlig beplantning i området.

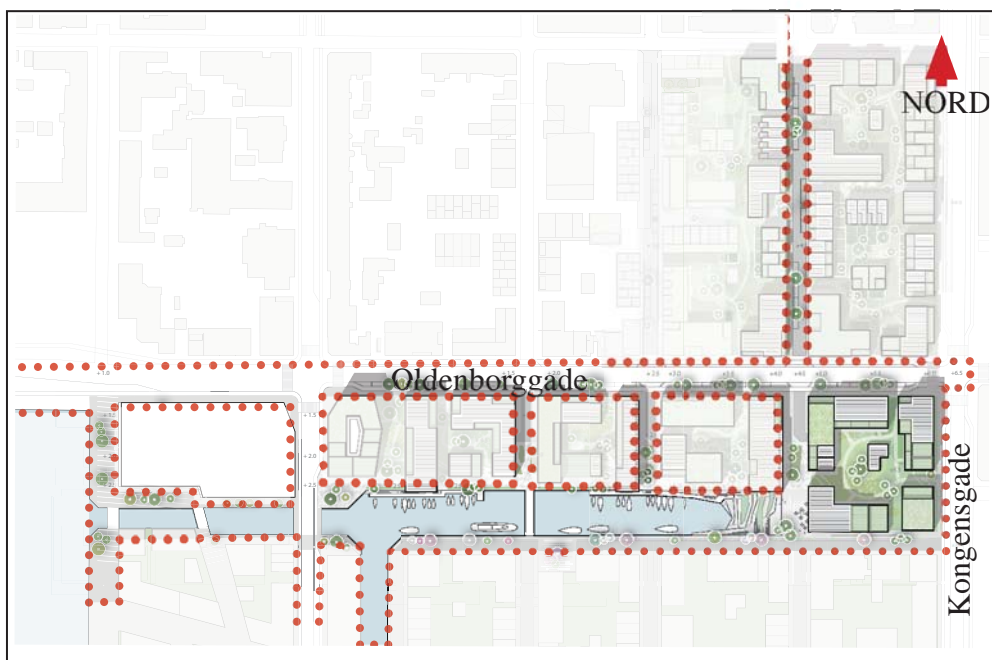
Eksisterende trafikale forhold

Oldenborggade forbinder lokalplanområdet med byens overordnede vejnet. Herfra er der hurtig adgang til motorvejsnettet og Fredericia Banegård. Oldenborggade er også en central adgangsvej til bymidten. Den del af Oldenborggade, der ligger mellem Gothersgade og Kongensgade, er en del af lokalplanområdet.

Mod øst ligger lokalplanområdet op til Kongensgade, som bliver central i for-hold til vejforsyning af de senere etaper af udviklingen af FredericiaC området.

En del af Prinsessegade, som løber langs med Gl. Havn samt en del af Kastels-vej, som ligger som en sidevej til Prinsessegade, er en del af lokalplanområdet.

Fra lokalplanområdet til banegården er der 1,5 km. Det tager ca. 20 minutter at



Lokalplanen giver mulighed for anlæg af gader, kanal, kanalpromenader, træbrygger i kanalen og et trappeanlæg i bunden af kanalen samt den første karré med bebyggelse. Planen viser både det byggeri lokalplanen giver mulighed for, og det byggeri (nedtonet) der kan bygges senere når der er udarbejdet lokalplaner for de øvrige etaper (fremstår som "huller" i lokalplanområdet)

gå til stationen eller ca. 5 minutter på cykel. Området er forsynet med en busrute i Oldenborggade, der kører op gennem midtbyen og videre til togstationen.

Fremtidige forhold

Fremtidige forhold er vist på kortbilag 4 og 5.

Anvendelse og disponering

Lokalplanen muliggør første etape af udviklingsplanen "FredericiaC – Kanalbyen ved Lillebælt". Lokalplanen giver mulighed for anlæggelse af den første kanal parallelt med Oldenborggade med promenader og pladser, samt første del af den sydgående kanal. Lokalplanen muliggør også første del af den overordnede fordelingsvej og fire lokale veje, der skal vejforsyne karréerne mellem Oldenborggade og kanalen, samt karréen nord for Oldenborggade. Der anlægges også en lokal vej parallelt med kanalen sydligst i lokalplanområdet. Denne vej skal vejforsyne den del af udviklingsområdet, der i fremtidige lokalplaner kan opføres syd for kanalen.

Samtidig giver lokalplanen mulighed for opførelse af den første karré i lokalplanområdet ved hjørnet Kongensgade/Oldenborggade. De øvrige karréer der kan opføres på hver side af Oldenborggade (en nord for Oldenborggade og fire



Rejst plan af en karré. Tegningen er et eksempel, der viser variation i etagehøjder fra 3 til 5 etager. I midten af karréen er der et parkeringsanlæg integreret i terrænet med opholdsareal ovenpå. Der kan også placeres f.eks. offentlige funktioner eller kultur i midten af karréen, for at skabe aktivitet i gårdrummet.

karréer syd for Oldenborggade) skal der efterfølgende udarbejdes lokalplaner for, der fastlægger bestemmelser for bebyggelse i karréerne.

I lokalplanområdet kan bebyggelsen anvendes til boliger, erhverv i miljøklasse 1 – 2, kultur, fritidsfaciliteter, offentlig og privat service, restaurant/café samt overdækket parkering iøvrigt jf. §3 i lokalplanbestemmelserne på side 43.

Lokalplanen giver også mulighed for ændring af vejprofilet på Oldenborggade, så der kan etableres nye overkørsler til de nye interne veje samt etableres parallel parkering kombineret med grønne zoner med beplantning.

Generelt tilsigter lokalplanen, at der skabes et område med byrum og veje, der giver mulighed for ophold og læ, samt at området får en grøn karakter med beplantning i byrum og gårde samt tagterrasser. Bygninger kan opføres med flade tage, der kan gøres aktive med tagterrasser, beplantning til forsinkelse af regnvand og solceller til produktion af strøm.

Bebyggelse og anlæg

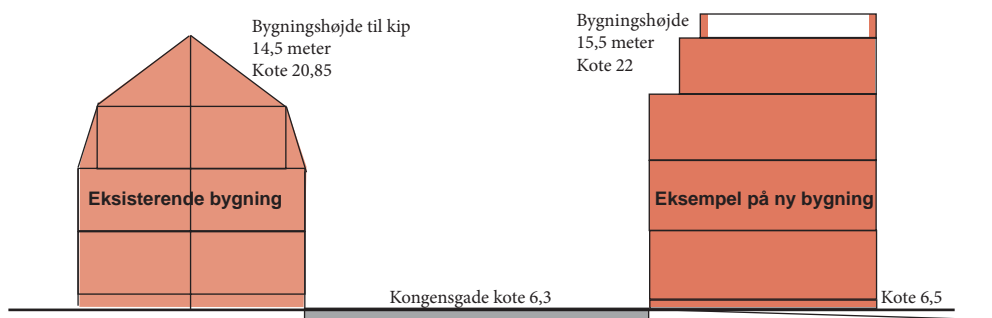
Bebyggelse placeres i en karré ved Oldenborggade/Kongensgade med facade i gadelinje mod de omgivende veje. Parkering etableres overdækket inde i karréen, og ovenpå parkeringsanlægget etableres et grønt opholdsareal. Karréen opføres med åbninger eller porte i facadebebyggelsen, der giver mulighed for

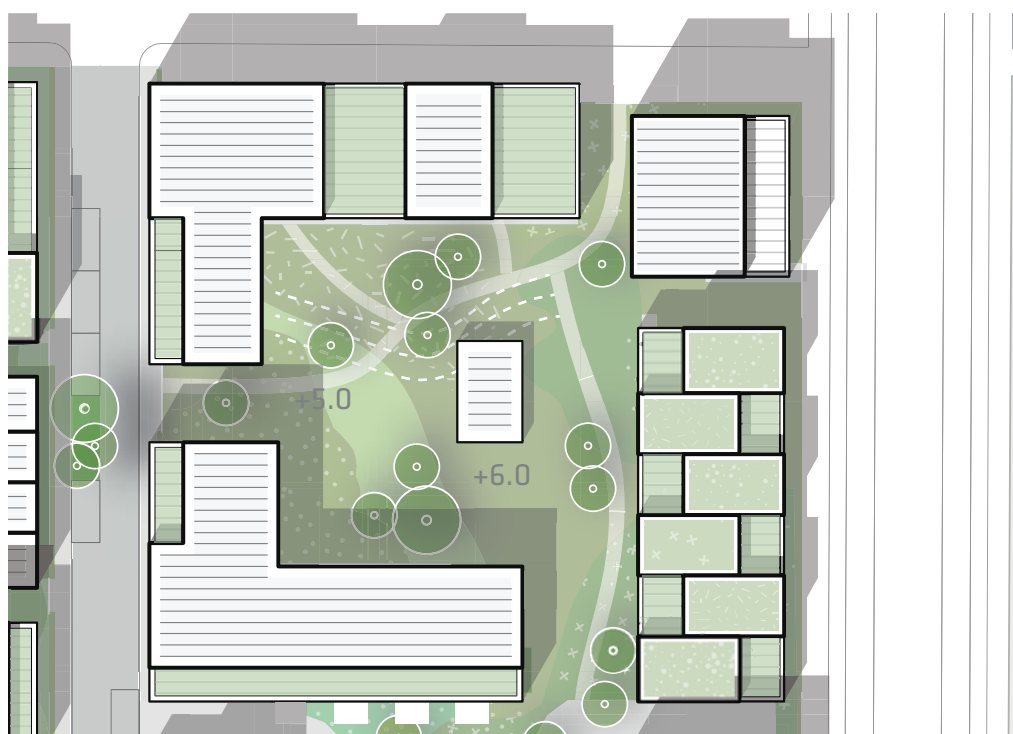


Her vises to visualiseringer sat ind i foto. Visualiseringerne viser omfang af nyt byggeri lokalplanen giver mulighed for på hjørnet af Oldenborggade/ Kongensgade, men ikke den fulde bygningshøjde. Visualiseringerne viser ikke hvordan ny bebyggelse skal se ud. Det øverste foto, visualiseringen er sat ind i, er taget fra Oldenborggades nordside set mod øst. Det øverste foto er taget med digitalt kamera, brændvidde 42 mm. Det nederste foto, er taget på Kongensgade midt i kørebanen set mod syd. Fotoet er taget med digitalt kamera, brændvidde 32 mm.



Tegningen herunder er et snit, der viser den eksisterende bygning på hjørnet Oldenborggade/Kongensgade sammenlignet med en ny bygning lokalplanen giver mulighed for at opføre på modsatte hjørne. Snittet viser den maksimale bygningshøjde i 4 etager lokalplanen giver mulighed for på dette hjørne af den nye karré der kan opføres i lokalplanområdet.





Et eksempel på hvordan gårdrummet inde i karréen kan udformes med stier og beplantning

offentlig gennemgang gennem karréens gårdrum, så der opstår smutveje, der både kan styrke bylivet og give nem adgang til kanalen og byrummene fra gårdrummet, og for gående fra gaderne omkring lokalplanområdet.

Bygninger kan opføres i maks. 4- 5 etager, så der skabes variation i karréens bebyggelseshøjder. På hjørnet Oldenborggade/Kongensgade må byggeri opføres i maks. 4 etager. Længere mod vest, væk fra Kongensgade hvor terrænet er ligget lavere, må byggeri opføres i maks. 5 etager. Tagterrasser tælles ikke som en etage. Indgange til bygninger skal placeres mod gader, hvilket også kendetegner den eksisterende by. Indgangsdørene i facader skal medvirke til at opdele bygningernes underfacader, og færdslen ind og ud ad dørene medvirker dermed til at skabe liv i byrummene omkring karréen.

For at klimatilpasse lokalplanens område, hæves terrænet til minimum kote 2,50 DVR90. I den forbindelse skal lokalplanen sikre, at der skabes en god overgang til det eksisterende byområde, særligt i den vestlige del af lokalplanområdet, hvor den eksisterende by ligger i en lavere kote.

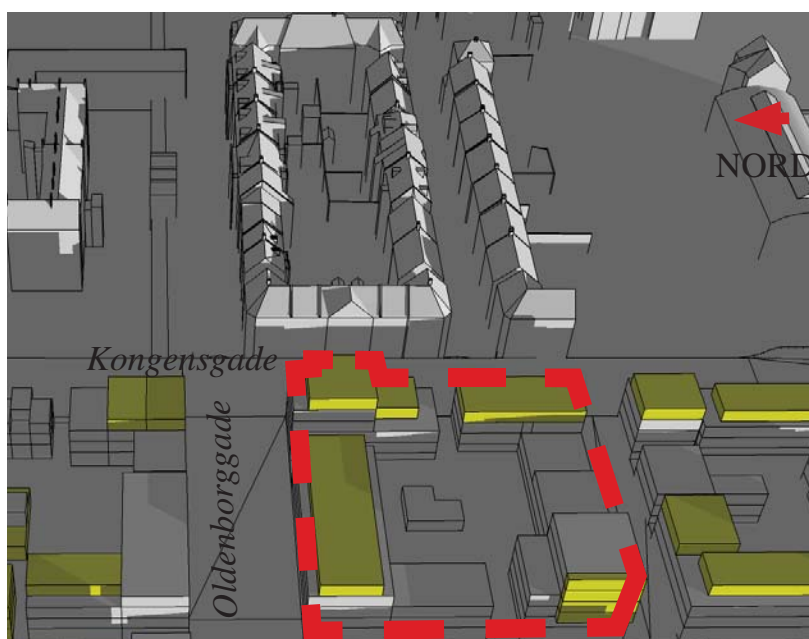
Mod Gl. Havn afsluttes terrænet med en plint, også i kote 2,50 DVR90. Plinten rundt om Gl. Havn er med til at sikre den eksisterende bymidte mod oversvømmelser fra havet.

Plinten etableres så den er forberedt til at blive ført rundt om Gl. Havn, og derfra videre til den planlagte bebyggelse vest for havnen, der også sikres til

Skyggediagrammer, der viser den skyggepåvirkning ny bebyggelse kan få på Kongensgade og nabobebyggelse i december og i marts.

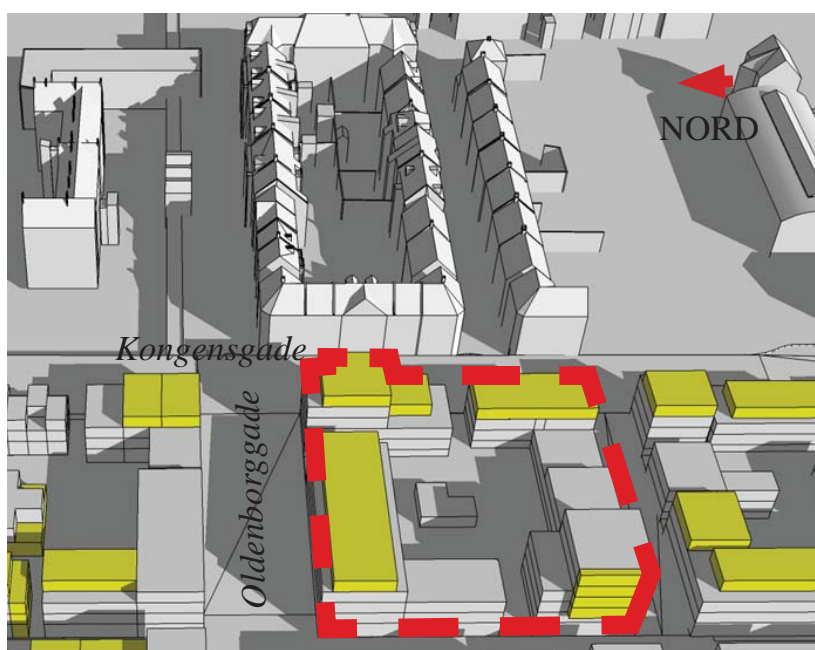
Det er kun den karré, der er indrammet med rødt, lokalplanen giver mulighed for opførelse af. De karréer, der er vist ved siden af, vil først kunne opføres senere i forbindelse med nye lokalplaner. De øverste etager er vist med gult.

Der er nærmere redegjort for skyggepåvirkning i den miljørapport, der ledsager lokalplanen.



Den 21. december - årets korteste dag klokken 15.00.

Solen går ned klokken 15.50.



Den 21. marts - forårsjævndøgn

Solen går ned klokken 18.25.



Illustrationen viser en mulig udformning af byrummet omkring kanalen

kote 2,50 DVR90. Plinten etableres med afstand til kajkanten og udformes med siddemuligheder, så den også fremstår som byrumsinventar, der kan bruges til ophold ved vandet. Funktioner som kultur, offentlig og privat service, restaurant/café m.m. skal placeres i de nederste etager i bygningerne, så de kan medvirke til at skabe byliv i de omgivende byrum.

Boliger placeres ovenpå de øvrige funktioner, hvor de ikke forstyrres af færdslen til de udadvendte funktioner.

Bygningers udformning

Ny bebyggelse skal med facadeopdeling og variation i højder have en skala, der passer til bymidtens bygninger.

Samtidig skal det være en moderne og tidsvarende bebyggelse, hvor bygningerne ikke er en kopi af bymidtens eksisterende bebyggelse, men repræsenterer den tid de er opført i både i arkitektur og valg af materialer. Bygninger kan opføres med flade tage, der kan indrettes med tagterrasser, solcelleanlæg eller beplantning. Facader kan varieres med altaner og karnapper.

Karréens facader skal opdeles både ved variation af bygningshøjder og udformning af facader med variation af materialer og bygningsdetaljer som f.eks. karnapper, med den hensigt at undgå lange, monotone facader.



Eksempler på indretning af gårdrum med en karakter af natur



Dyrkning kan integreres i gårdrummets beplantning, så man blander pryd og nytteplanter

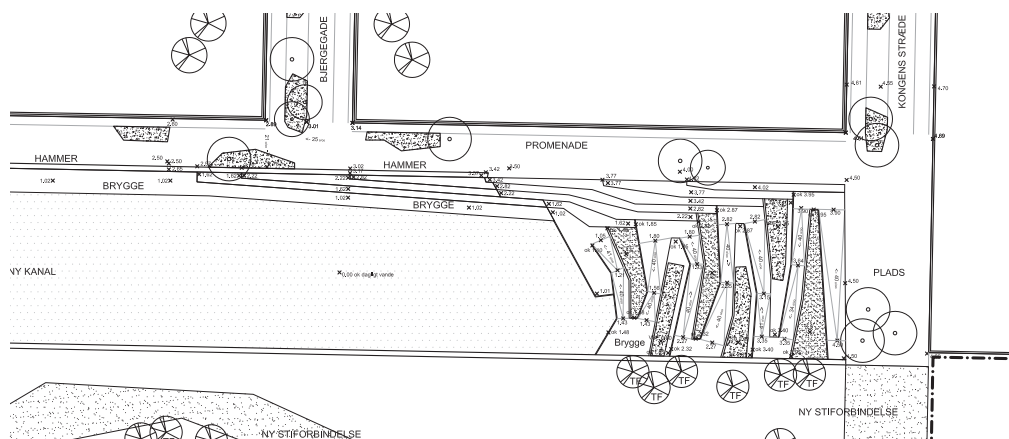
Facader kan beklædes med beplantning, og der må dyrkes på facader og tage samt på karréens opholdsareal, hvor der tilføres ny jord. Dyrkning kan bidrage til lokal produktion af fødevarer og skabe sociale fællesskaber på tværs for brugerne. Det medvirker også til at skabe et grønt bymiljø. Regnvand kan genbruges til vanding af planter.

Byrum, fri- og opholdsarealer

I lokalplanområdet etableres der byrum i form af en kanal og promenader, pladser omkring kanalen, og der skal etableres stiforbindelser gennem karréens åbninger mod de omgivende veje. Alle kan krydse karréens gårdrum, hvilket er med til at skabe forbindelseslinjer mellem den nye bydel og den eksisterende by.

Gl. Havn og kanal

Gl. Havn, kanalen og promenaderne langs vandet samt pladserne, bliver de centrale byrum i lokalplanområdet og stederne giver mulighed for byliv med



Plan over kanalafslutningen med trappeanlæg ned til vandoverfladen.



Snit af kanalafslutningen med trappeanlæg ned til vandoverfladen.

forskellige aktivitetsmuligheder. Ved afslutningen af kanalen anlægges en plads kombineret med et trappeanlæg ned til vandet, der giver mulighed for adgang fra kanalpromenaden til vandspejlet, men som også fungerer som et sted til ophold, vist på snittet herover.

Trappeanlægget fungerer som en del af byrummet og optager samtidig et terrænspring fra kanalkanten til vandspejlet i kanalen. På nordsiden af kanalen anlægges der ved en af gangbroerne et mindre trappeanlæg med adgang til vandet.

Langs den nordlige kanalpromenade etableres der træbrygger med mulighed for ophold ved vandet og man kan lægge mindre både til langs kanalens sider.

Træbryggerne anlægges med ramper, så der er tilgængelighed for alle til kanalen.

Kanalen må bruges til forskellige vandaktiviteter som f.eks. kajak/ kano og mindre både, men også til fiskeri.

Trafikale forhold

Områdets trafikstruktur giver mulighed for, at man med bil kan komme rundt i området, og at man som fodgænger og cyklist kan komme sikkert og trygt rundt både via veje, stier og promenader.

For at sikre at den kommende bebyggelse mellem Oldenborggade og den nordlig kanal en tilfredsstillende betjening med renovationskøretøjer, varebiler og lignende, skal det være muligt i fornødent omfang at køre med tunge køretøjer i lokalgader og på kanalpromenaden.”

Trafikforhold er nærmere beskrevet i den VVM redegørelse der er udarbejdet for ”Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC”

Oldenborggade

Der anlægges overkørsler til nye vejforbindelser ind i lokalplanområdet fra Oldenborggade. Oldenborggades profil ændres, så der foruden to kørebaner, fortov og cykelsti i begge sider af vejen også bliver plads til langsgående kantstensparkering i den sydlige side af vejen. Imellem parkeringslommerne anlægges bede hvori der plantes træer. Der etableres svingbaner på Oldenborggade ved Købmagergade og Kongensgade. Den bebyggelse lokalplanen giver mulighed forventes at medføre en trafikstigning på ca. 425 ÅDT i PE (årsdøgnstrafik i personbilsenheder). Beregningen af trafiktilvæksten er baseret på de trafikmønstre vi kender idag. Når hele FredericiaC området og planerne for bymidten er realiseret, forventes det, at der vil være en trafikmængde på den østligste del af Oldenborggade på ca. 7.200 ÅDT i PE (årsdøgnstrafik i personbilsenheder). Figur 1 og 1a på side 25 viser vejprofil på Oldenborggade to forskellige steder.

Købmagergades forlængelse

I forlængelse af Købmagergade anlægges den centrale fordelingsvej i den fremtidige bydel med vejtilslutning fra Oldenborggade. Vejen udlægges med 2 kørebaner, cykelsti og fortov i begge sider samt kantstensparkering i den ene side. Vejen skal foruden at være den fremtidige, centrale fordelingsvej ind i området også kunne bruges til vareforsyning af detailhandelsbutikker i området vest for lokalplanområdet ud mod Gl. Havn. Figur 2 på side 25 viser snit i Købmagergades forlængelse.

Lokale veje

Der udlægges areal til fire lokale veje med adgang fra Oldenborggade. Vejene er placeret i lige linje med Dalegade, Bjerregade og Kongensstræde, som nu ender ved Fynsgade knap 200 m nord for lokalplanområdet.

På sigt vil det være muligt at forlænge strukturen med de nord-sydgående veje



Trafikdiagram - trafikstruktur i lokalplanområdet og betjening af byggefelterne, når området ved Oldenborggade er udbygget

ned gennem byudviklingsområdet, så Dalegade, Bjerpegade og Kongensstræde bliver gennemgående ned til Lillebælt. Der udlægges areal til en øst-vestgående lokal vej fra Kongensgade, langs kanalens sydlige side, som giver adgang til fremtidig bebyggelse syd for kanalen. Lokale veje vil fungere som "shared space". Der vil ikke være nogen klar opdeling af vejprofilen til biler, cykler og gående, men der vil være fredeligt holdte zoner eksempelvis langs facader, som muliggør ophold. Figur 3 på side 25 viser snit i lokale veje. Dog anlægges Kongensstræde forlængelse som byens øvrige veje med fortov i hver side og to kørebaner .

Fra de lokale veje bliver der adgang til overdækkede parkeringsanlæg, som integreres i bebyggelsens gårdrum og opholdsarealer. De lokale veje giver også adgang for gående til promenaderne og kanalen.

Lokale veje indrettes som "lege-opholdsområde".

Kastelsvej

En del af Kastelsvej der ligger op til ejendommen Kastelsvej 5 er med i lokalplanområdet. Denne del af vejen nedlægges, der hvor der bliver udlagt til en ny vej til området i Købmagergades forlængelse.

Prinsessegade

Den del af Prinsessegade der ligger indenfor lokalplan området bliver nedlagt som en vej med bilkørsel og overgår til at være en offentlig havnepromenade til gående, cykler etc.

Parkering

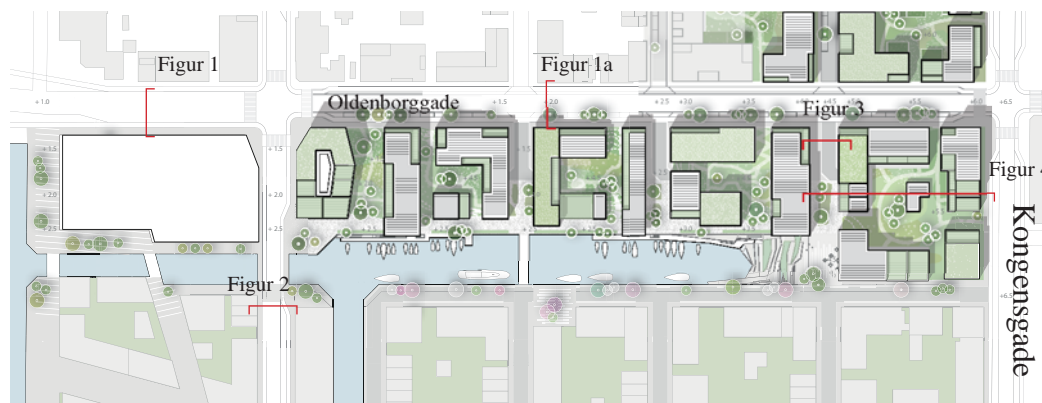
I FredericiaC området arbejdes der med to former for overdækkede parkeringsanlæg: større parkeringsanlæg, der dækker parkeringsbehovet for flere karréer og parkering lokalt i den enkelte karré.

I lokalplanområdet skal etableres et større overdækket parkeringsanlæg, der dækker parkeringsbehovet for flere karréer. Foruden parkeringsanlægget integreret i karréen skal der i mindre omfang etableres parkering på veje. Parkeringsanlægget skal integreres i bebyggelsen og terrænet så det fra omgivende veje kun fremstår synligt som indkørsler i karréens facade. Ovenpå parkeringsanlægget skal anlægges opholdsareal til bebyggelsen i karréen. Figur 4 nederst på siden viser princip for parkering med opholdsareal og bebyggelse ovenpå.

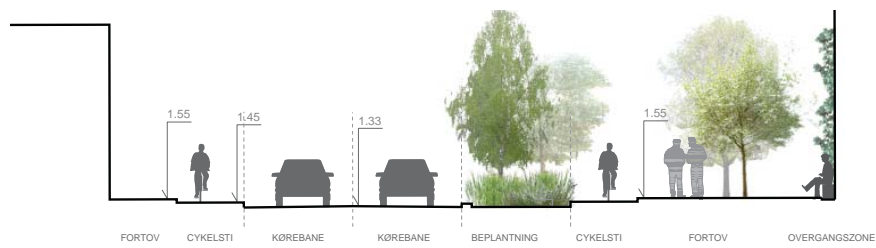
Der skal etableres et mindre antal p-båse som længdeparkering på de lokale veje samt på Oldenborggade. Der skal etableres samlet 75 parkeringspladser indenfor lokalplanens byggefelt/areal til parkering/opholdsareal, hvilket er mere end kommunens vejledende retningslinjer. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres op til 150 p-pladser, hvis man opfører overdækket parkering i to etager. De overskydende parkeringspladser må bruges til at dække parkeringsbehov i efterfølgende lokalplaner.

Promenader

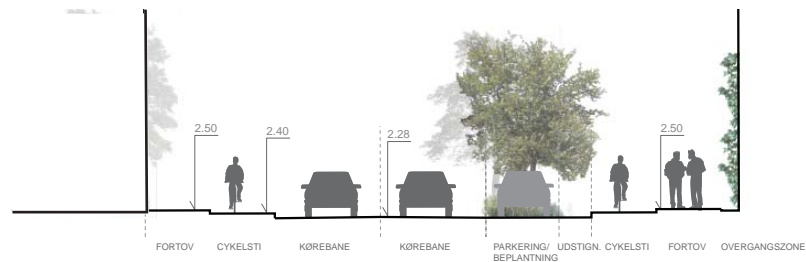
De offentligt tilgængelige promenader langs Gl. Havn og kanalerne giver, især på de åbne arealer, mulighed for aktiviteter af forskellig karakter, mens de grønne zoner med læ- og skyggegivende beplantning indbyder til ophold og afslapning. Promenaderne er til fodgængere, cyklister, rulleskøjter mv.



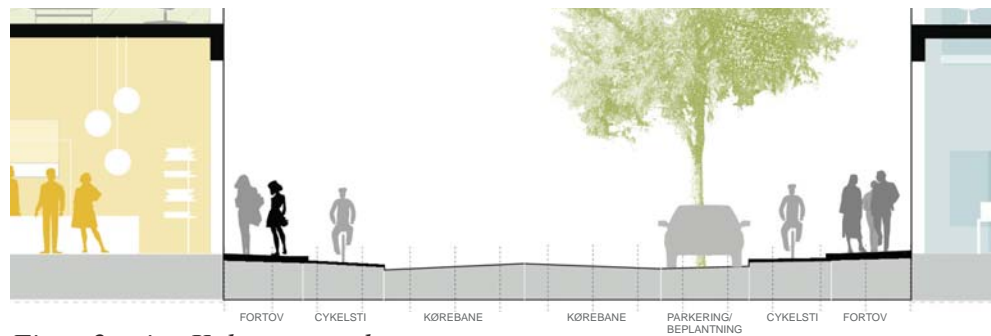
Plan over området, der viser placering af snit i figurerne 1 til 4



Figur 1 snit i Oldenborggade - 21 meter bredt vejprofil



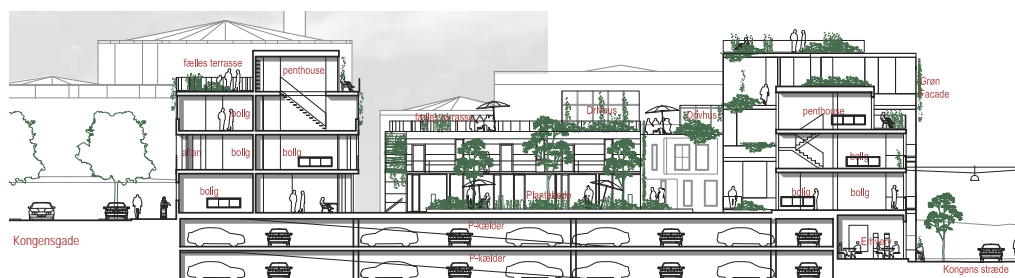
Figur 1a snit i Oldenborggade - 18 meter bredt vejprofil



Figur 2 snit - Købmagergade



Figur 3 snit - lokalgade



Figur 4 snit i karréen der viser parkeringsanlæg integreret i bebyggelse og terræn med opholdsareal ovenpå

For enden af kanalen anlægges en plads, hvorfra der er adgang til vandspejlet i kanalen via et landskabeligt trappeanlæg. Der er adgang til pladsen og kanalen fra Oldenborggade og Kongensgade via de nye veje samt stier gennem karréen.

Cykler

Cyklen skal være et naturligt valg til transport, og derfor er det vigtigt at sikre, at der er tilstrækkelig cykelparkering til rådighed med den rigtige placering i nærheden af steder hvor cykelture starter og slutter. Antallet af cykelparkeringspladser skal opfylde kommunens normer og halvdelen af pladserne skal etableres indenfor byggefeltet og overdækket parkering/opholdsareal vist på kortbilag 4.

Fodgængere

FredericiaC skal i høj grad være fodgængernes bydel. Derfor er der valgt løsninger, som gør det nemmere at være fodgænger i FredericiaC området:

- Direkte (korte og trygge) forbindelser med oplevelser og opholdsmuligheder undervejs (ved vandet, langs promenaderne, i det grønne, på pladserne og i gårdrummene)
- Byrum med optimal solorientering og læ for vind i byrum
- Tilgængelighed for alle – også kørestolsbrugere, blinde, børn og ældre mv.

I lokalplanområdet skabes der gode gangforbindelser langs kanalen fra Oldenborggade og Kongensgade, og gangbroer giver mulighed for at krydse kanalen. Tilgængelighed til de offentlige byrum skal generelt udføres i overensstemmelse med DS 3028.

Forhold til miljøet

VVM

I forbindelse med udarbejdelse af den samlede udviklingsplan for hele FredericiaC området ”Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC”, er der udarbejdet en VVM redegørelse. VVM redegørelsen omfatter også lokalplanområde 330.

VVM redegørelsen er udarbejdet på baggrund af grundige undersøgelser og beregninger af de forskellige miljøforhold, der bl.a. er beskrevet i dette afsnit. Det fremgår også af VVM redegørelsen, hvordan man kan håndtere og imødekomme de forskellige miljøforhold i overensstemmelse med gældende lovgivning og retningslinjer på området. VVM redegørelsen kan fås ved henvendelse hos Fredericia Kommune, By & Erhverv.

Jordforurening

Lokalplanområdet har været brugt til industriformål i mere end 100 år. I forbindelse med at FredericiaC har udarbejdet en udviklingsplan for området, er forureningen kortlagt på baggrund af en historisk gennemgang af de tidligere



Kanalpromenader og trappeanlæg i bunden af kanalen. Illustration fra udviklingsplanen

aktiviteter, hvorefter der er foretaget orienterende forureningsundersøgelser.

I lokalplanområdet er der registreret forurening på vidensniveau 1 og vidensniveau 2.

I forbindelse med anlæg af kanal, veje, byggeri m.m., hvor der sker gravearbejder, jordflytning eller lignende skal forureningen undersøges mere detaljeret med henblik på en miljømæssig forsvarlig anvendelse og håndtering af forurennet jord.

Da området skifter anvendelse fra tidligere industri til mere miljøfølsomme anvendelser som boliger, kultur, offentlig og privat service m.m, skal der forud for alle typer anlægsarbejder og ændring af anvendelse søges om en §8 tilladelse efter Jordforureningsloven, med en nærmere beskrivelse af det ønskede anlægsarbejde/byggeri. Først når tilladelsen er meddelt, kan der påbegyndes anlægsarbejde i lokalplanområdet.

I forbindelse med terrænregulering til klimatilpasning af området hæves terrænet. Der tilføres ren jord de steder, hvor der kan ske dyrkning.

Jordforurening er nærmere beskrevet i VVM redegørelsen, for ”Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC”, samt den miljørapport der ledsager nærværende lokalplan.

Virksomheder - risiko

Sydøst for lokalplanområdet ligger Shell Havneterminal, som håndterer ind- og udskibning af olie og gasprodukter, og virksomheden betegnes som en risiko-virksomhed.

Sydvest for lokalplanområdet ligger A. Espersen (Rahbek). Virksomheden, der forarbejder fiskeprodukter, er betegnet som en risikovirksomhed. Erhvervshavnen ADP ligger længere mod vest og håndterer lastning og losning af bulk og containere samt havneaktiviteter.

Foruden beskrivelse af miljøforhold som lugt, støv og støj imellem virksomheder og miljøfølsomme anvendelser, skal der ved planlægning indenfor en planlægnings zone omkring risikovirksomheder også sikres en passende afstand mellem virksomheder og boligområder, rekreative områder, offentlige bygninger og andre områder, der er særligt følsomme. Planlægningszonen omkring Shell er 525 meter og omfatter lokalplanområdet. For A. Espersen (Rahbekfisk) er der fastsat en mindre planlægningszone, som ikke påvirker lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelse af VVM redegørelsen for ”Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC”, er der foretaget beregninger af den samfundsmæssige risiko som dokumenterer, at de funktioner, bebyggelse og anlæg som udviklingsplanen for FredericiaC og kommuneplantillægget giver mulighed for kan overholde de acceptkriterier Miljøstyrelsen Odense har fastsat.

Risikoforhold for lokalplanområdet er nærmere beskrevet i den miljørapport der ledsager lokalplanen og i Kommuneplan 2013 - 2015.

Virksomheder - støj

Aktiviteterne på Shell Havneterminal medfører støj af forskellig karakter.

I VVM redegørelsen for ”Udviklingsplan for FredericiaC - Kanalbyen ved Lillebælt” er der redegjort for, at støj fra aktiviteterne kan håndteres tilfredsstillende for hele udviklingsplanens område. Der er belyst støjforhold for aktiviteterne både hvor der ligger skibe ved kaj og hvor der ikke ligger skibe ved kaj.

Støj fra virksomheder medfører således ikke nogen reel konflikt mellem virksomheder og de anvendelser, denne lokalplan giver mulighed for.

Støjniveauet på denne første etape, overskrider ikke niveauet for den samlede udviklingsplan, der er redegjort for i VVM redegørelsen.

Støj fra virksomheder i forhold til lokalplanområdet er nærmere beskrevet i den miljørapport, der ledsager nærværende lokalplan.

Veje - støj

Lokalplanområdet påvirkes af trafikstøj for Oldenborggade, der er en del af byens overordnede vejnet. Beregninger, baseret på omfanget af bebyggelse og funktioner lokalplanen giver mulighed for, viser, at det byggeri nærværende lokalplan giver mulighed for at opføre, vil medføre en øgning af den samlede trafik i Oldenborggade med ca. 425 ÅDT i PE (årsdøgntrafik i personbilenheder), når byggefeltet i lokalplanområdet er fuldt udbygget. Den trafikøgning der sker som følge af denne lokalplan medfører kun en ubetydelig støjpåvirkning.

Trafikudviklingen i forhold til den samlede udviklingsplan er nærmere beskrevet i VVM redegørelsen for "Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC"

Det fremgår af VVM-redegørelsen at en 100 % forøgelse af trafikken svarer til et øget støjniveau på 3 dB og at dette er en hørbar ændring af støjniveauet.

Trafikken i Oldenborggade på den aktuelle strækning forventes at stige fra ca. 4.100 til ca. 7.200 i ådt. svarende til 75 % når FredericiaC og øvrige bymidteprojekter er realiseret. Beregningerne viser, at støjbelastningen ved facaden mod gaden i stuetagen er 63,5 dB med den eksisterende trafikbelastning og vil stige til 65,5 dB ved et fuldt udbygget FredericiaC område. Trafikstigningen medfører et øget støjniveau under 3dB hvilket ikke vil være hørbart, en konklusion der også fremgår af VVM-redegørelsen for "Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC"

I lokalplanområdet skal boliger og anden støjfølsom anvendelse opføres, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes på opholdsarealer, i bygningerne og på mindst en udendørs facade.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning, som fastlagt i Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan.

Energi

Området er omfattet af varmeplanen, og der vil være mulighed for tilslutning af området til eksisterende fjernvarmenet, men området kan også forsynes med energi fra egen produktion f.eks. fra solceller på tag.

Bygninger skal forberedes til tilslutning til vedvarende energi til elforsyning og opvarmning så evt. brug af fjernvarme kan udfases og energiforsyningen overgå til andre, vedvarende energiformer, f.eks. energi produceret af solceller.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem.

Overfladevand fra tage skal bortledes til recipient eller kan opsamles og genanvendes i bebyggelsen og til vanding af beplantning. Overfladevand fra belægninger: veje, pladser etc. skal bortledes til recipient (kanal) efter filtrering og evt. rensning. Filtrering kan ske gennem regnvandsbede, der medvirker til at skabe et grønt bymiljø.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden en installeret pumpe.

Tag og overfladevand fra lokalplanområdet kan som udgangspunkt ikke nedsives, da området er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 og 2.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Fredericia Kommunes gældende regulativer om affald.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen understøtter virkeliggørelsen af Kommuneplan 2013 -2025 for Fredericia Kommune.

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde B.C.2 ”Centerområde, syd for Oldenborggade, øst for Gl. Havn”, B.C.3 ”Centerområde, syd for Oldenborggade, Fisketorvet” for den vestlige del af området og B.BE.2 ”Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade” for den østlige del af området. Ifølge rammebestemmelserne må begge rammeområder i udviklingsperioden anvendes til midlertidige aktiviteter, lege- og opholdsområde, kultur- og idrætsaktiviteter mv.

Indenfor den del af lokalplanområdet, der ligger i rammeområde B.C.2, og B.C.3, er der i nærværende lokalplan mulighed for etablering af kanal og gader/stier mv., mens der i den del af lokalplanområdet, der ligger i rammeområde

B.BE.2, også kan opføres bebyggelse.

Lokalplanens bestemmelser i er overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for B.C.2 og B.C.3.

Ændrede kommuneplanrammer

Lokalplanens bestemmelser er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for B.BE.2 i forhold til anvendelsen og bebyggelsesmuligheder i karré 7+8.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg 3 til kommuneplan 2013 - 2025, der ledsager nærværende lokalplan.

Den angivne fordeling af byggeriet i karré 7+8 i Kommuneplan 2013 – 2025 er fastsat til maksimalt 7.900 m², fordelt med maksimalt 7.600 m² til boligformål og 300 m² til kultur, privat og offentlig service.

Der er imidlertid et ønske at få større fleksibilitet i lokalplanens anvendelsesbestemmelser indenfor det maksimale etageantal på 7.900 m².

Den anvendte fordeling på anvendelse, som fremgår af kommuneplanens rammer, ligger til grund for den risikoberegning der er foretaget som følge af, at hovedparten af det samlede udviklingsområde er omfattet af planlægningszonen omkring Shell Havneterminal.

Der er derfor foretaget en fornyet beregning af, om det er muligt at øge fleksibiliteten mellem de forskellige anvendelser indenfor lokalplanens område under forudsætning af, at den vægtede persontæthed i området ikke overstiger den, der ligger til grund for den oprindelige beregning af den samfundsmæssige risiko.

Kort der viser placeringen af karré 7+8. Karréerne er vist med rødt



Den fornyede beregning viser at fleksibiliteten kan forøges som følger, uden at den vægtede persontæthed øges:

Der kan i alt opføres maks. 7900 m² bruttoetageareal fordelt på følgende funktioner:

Maks. 7.900 m² bruttoetageareal til boligformål

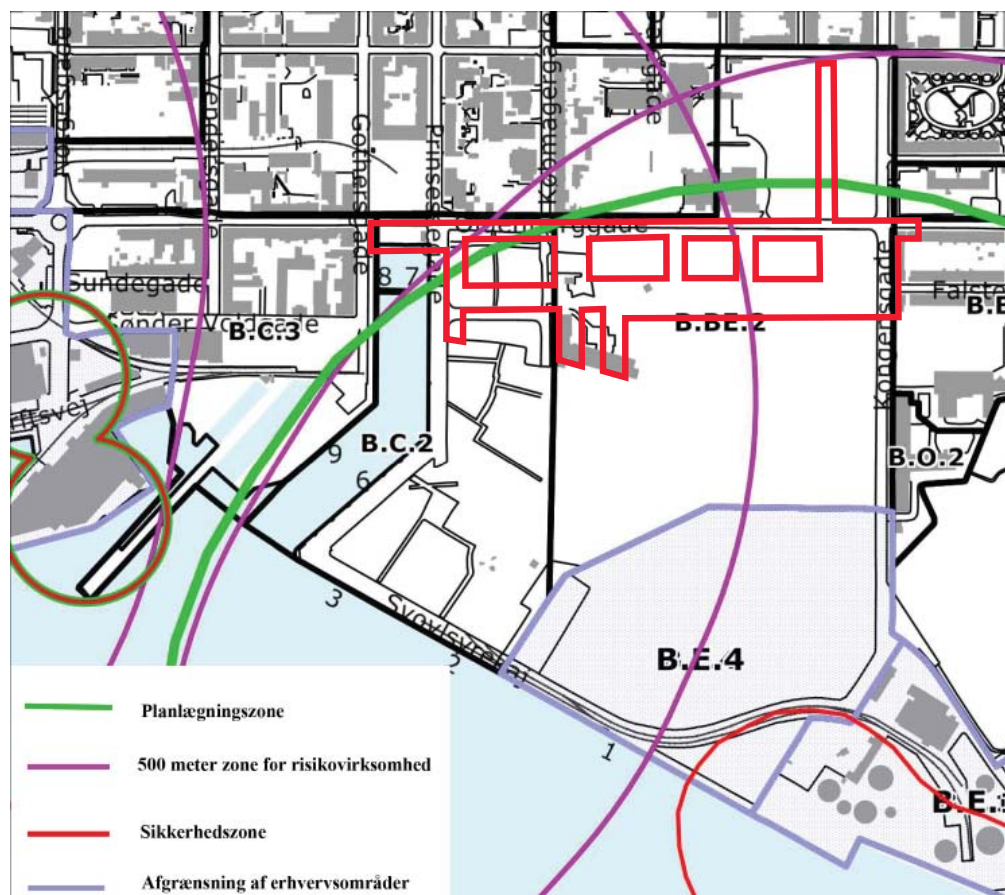
Maks. 350 m² bruttoetageareal til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig- og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.

Tallene kan ikke lægges sammen, men kombineres. F.eks: Udnyttes alle 350 m² til erhvervsformål, kultur m.m., kan der kun opføres 7.550 m² til boligformål.

Der er derfor udarbejdet et tillæg 3 til kommuneplan 2013 - 2025, med ovennævnte anvendelsesbestemmelser til erstatning af anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanen.

Tillæg 3 til kommuneplan 2013 - 2025 er indsat sidst i dette hæfte

Kort der viser kommuneplanens rammer og forskellige zoner i lokalplanområdet



Eksisterende lokalplaner

Dele af lokalplanområdet er omfattet af to eksisterende lokalplaner: Lokalplan nr. 164, Facader og skilte i Fredericia Bymidte, vedtaget af Fredericia Byråd den 2. august 1999, og lokalplan nr. 168, Havnepladsen, vedtaget af Fredericia Byråd den 12. april 1999. Begge lokalplaner ophæves indenfor lokalplanområde 330 med dennes vedtagelse.

Servitutter

Forud for udarbejdelse af lokalplanen, er der lavet en servitutgennemgang af området. I den forbindelse er alle servitutter med betydning for lokalplanen aflyst, og der er derfor ikke tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet.

Kulturarv og bevaring

Der er ingen bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet. Uden for lokalplanområdet, langs østsiden af Kongensgade og umiddelbart overfor lokalplanområdet er følgende bygninger registreret bevaringsværdige i kategori 4: Oldenborggade 52, Kongensgade 93,95,97,99 samt Falstersgade 1 og Oldenborggade 103. På vestsiden af Kongensgade inden for lokalplanområdet giver lokalplanen mulighed for opførelse af bebyggelse med en højde på 3 til maks. 5 etager. Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelses udformning skal være en nyfortolkning af den eksisterende bys bebyggelse. De bevaringsværdige bygningers bevaringsstatus påvirkes ikke af det nye byggeri eller anlæg lokalplanen giver mulighed for.

Museumsloven

I henhold til museumslovens §25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejde anmode VejleMuseerne om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

VejleMuseerne har foretaget en arkivalsk kontrol af området og konstateret, at man på luftfotos fra 2008 kan se, at der på hele området har stået bygninger til industri (Kemira). Dette medfører at der næppe ville være bevaret nogen for-tidsminder.

Hvis der under anlægsarbejde stødes på fund med arkæologisk/historisk interesse, skal arbejdet straks standses og VejleMuseerne kontaktes jf. museumslovens §27. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til museumslovens §26 og 27.

Habitatdirektivet

Lokalplanen er screenet i forhold til en evt. påvirkning af fredede eller truede arter, herunder arter, der er beskyttet efter habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 408 af 01/05/2007). Samlet vurderes, at lokalplanen ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder i de naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV litra a) eller ødelægger

de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Kystområder

Kystnær del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen direkte ud til kajkanten ved Gl. Havn mod vest og med en afstand på mellem ca. 200 til 400 meter til Lillebælt mod syd. Arealet mellem lokalplanområdet og Lillebælt anvendes nu til midlertidige aktiviteter. Der er spredt beplantning, skaterrampe, bålhuse mv. på arealet.

Der er bymæssig bebyggelse omkring lokalplanområdet i varierende højde og struktur mod nord, øst og vest. Når man ser ind på kysten fra Lillebælt er det havneanlæg med tanke, siloer og krananlæg øst for FredericiaC ved Skanseodde og vest for området i form af erhvervshavnens kraner, der er mest synlige. I baggrunden mellem havneanlæggene kan man se den eksisterende by, der ligger nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen viderefører den nord-sydgående vejstruktur fra den eksisterende by ned gennem lokalplanområdet, som muliggør kigget fra vejene ned til vandet og op til det grønne voldanlæg, der omkranser byen. Sigtelinjerne til vandet, der blev åbnet da Kemira blev revet ned, bevares i lokalplanens nye vejstruktur. Den direkte udsigt til Lillebælt vil forsvinde fra nogle af bygningerne omkring lokalplanområdet, men udsigten fra byens gadenet til Lillebælt friholdes.

Tidligere har området været udbygget med industrianlæg helt ud mod Lillebælt, som har udgjort en tæt, bebygget kant ud mod bæltet, og dermed været visuelt dominerende ift. oplevelsen af byens bebyggelsesfront og udsigt fra byen mod vandet. Industribebyggelsen har også lukket af for kiggene til vandet fra byens gadenet.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i lokalplanområdet med en maks. bygningshøjde på 3 til 5 etage, hvilket i højde og struktur passer til den eksisterende karré bebyggelse i byen. Da området ligger i baggrunden i forhold til havneanlæggene, og samtidig er lavere, vil det efter en fuld udbygning af lokalplanområdet fortsat være havneanlæg, der vil være mest synlig fra kysten. Den bebyggelse lokalplanen giver mulighed for, vil ligge i baggrunden i forhold til havneanlæggene, og være synlig i samme omfang, som den eksisterende bebyggelse, der nu ligger nord for lokalplanområdet.

Bebyggelsen vil ikke medføre en reel påvirkning af kysten, da lokalplanområdet ligger i forlængelse af den eksisterende, tætte bystruktur omkring Oldenborggade. Det vurderes på den baggrund, at bebyggelsen, ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil, og der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

Bebyggelsens visuelle påvirkning på byen og kystlinjen er nærmere beskrevet i den miljørapport, der ledsager lokalplanen. I VVM redegørelsen er det beskrevet hvordan udviklingen af hele FredericiaC projektet vil påvirke det bynære kystlandskab.

Klimatilpasning

En rapport udarbejdet af Naturstyrelsen og Kystdirektoratet i 2011 udpeger hvor i Danmark, der i fremtiden vil være risiko for oversvømmelse fra vandløb, søer, havet og fjorde i ekstreme tilfælde. Fredericia by er udpeget som potentielt truet af oversvømmelse fra bl.a. Lillebælt. Udpegningen betyder, at kommunen senest med udgangen af 2015 skal udarbejde en risikostyringsplan for, hvordan man vil håndtere oversvømmelse.

Fredericia Kommune er i øjeblikket igang med at udarbejde et kommuneplantillæg med retningslinjer for klimatilpasning. Indtil det kommuneplantillæg er vedtaget, gælder følgende kommuneplanretningslinjer:

Der må ikke udlægges arealer til en anvendelse, der hindrer tilpasning til klimaændringer på længere sigt.

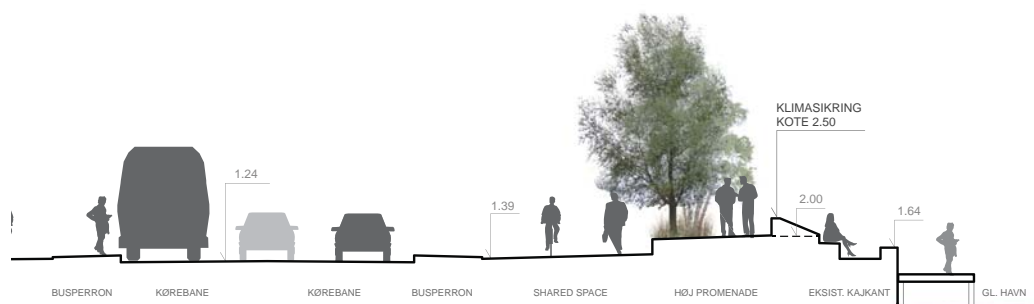
Nye byudlæg, etablering af nye bebyggelser eller ændret arealanvendelse i et oversvømmelsestruet område, som er udpeget jf. EU's oversvømmelsesdirektiv eller kommunernes klimatilpasningsplaner, kan kun ske, hvis nyt byggeri på nye arealer er klimatilpasset og dermed sikret mod oversvømmelse.

Retningslinje for håndtering af tag- og overfladevand

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Klimatilpasset lokalplanlægning

Nye lokalplaner skal redegøre for, hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringer (klimalokalplaner).



Snit gennem Oldenborggade og Gl. Havn, der viser anlæg der skal sikre bymidten mod oversvømmelse fra havet. Anlægget udformes så det også kan bruges rekreativt til ophold ved vandet

Af udviklingsplanen for FredericiaC fremgår det, at hele området terrænreguleres så det ligger i minimum kote 2,50 DVR90, således også lokalplanområdet for bebyggelsen ved Oldenborggade. Ved etablering af kanaler gøres det muligt at man på sigt kan sætte sluseporte i ved kanaltilslutningerne.

Lokalplanen giver også mulighed for etablering af klimatilpasning omkring Gl. Havn på kommunens areal. Det vil bidrage til at sikre midtbyen mod de oversvømmelser man har oplevet ved særlige vejr- og vindforhold.

Hermed vurderes den fremtidige bebyggelse både i lokalplanområdet og midtbyen at være sikret mod sjældne oversvømmelser fra Lillebælt, der antages at indtræde omkring hvert 500 år.

Klimatilpasning er nærmere beskrevet i den miljørapport der ledsager lokalplanen.

Kystdirektoratet

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en kanal med tilslutning til Gl. Havn, hvorfra der er adgang til Lillebælt. Den nederste del af trappeanlægget i bunden af Gl. Havn er omfattet af søterritoriet. Kystdirektoratet er myndighed i forhold til anlæg på søterritoriet og FredericiaC skal søge tilladelse til anlæg af kanalen med tilslutning til Gl. Havn forud for etablering.

Lov om Miljøvurdering

Som følge af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer skal planer der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet miljøvurderes.

På baggrund af en screening af lokalplanen efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse skal belyses nærmere i en miljøvurdering.

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- Støj fra nærliggende virksomheder
- Støv fra omgivelserne
- Påvirkning af marsvin ifm. anlægsarbejdet
- Håndtering af eksisterende jordforurening
- Udledning af overfladevand til Lillebælt
- Luftforurening fra omgivende virksomheder
- Lugt fra omgivende virksomheder
- klimatilpasning
- Påvirkning af omgivende bebyggelser ifm. anlægsarbejdet
- Kystlandskab
- Skyggepåvirkning af omgivelser

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der ledsager lokalplanen. I bilag A side 39 kan ses et resumé af vurderinger af miljøpåvirkningerne.

Sammenfattende redegørelse

Sammenfattende redegørelse

Når et planforslag har været ledsaget af en miljøvurdering skal Byrådets endelige vedtagelse af planer ledsages af en sammenfattende redegørelse for, hvorledes miljøvurderingen og de gennemførte høringsprocedurer har påvirket planen og beslutningen om at vedtage planen, samt det endelige overvågningsprogram.

Herunder er der derfor redegjort for:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen.
- Hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentligheden er taget i betragtning.
- Hvorfor planen er valgt på baggrund af opstillede alternativer.
- Hvorledes de væsentlige miljøpåvirkninger vil blive overvåget ved planens gennemførelse.

Integrering af miljøhensyn

Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af en del af et tidligere industriområde til det, der bliver starten på en ny bydel i forlængelse af Fredericias eksisterende bymidte indenfor voldene.

I forhold til det lokalplanen giver mulighed for, beskriver miljøvurderingen følgende emner:

- Der ligger virksomheder nabo til planlægningsområdet, og der er belyst miljøforhold i form af støj, luft, lugt og risiko, så der er sikkerhed for, at der ikke opstår miljøkonflikter.
- Der er belyst påvirkning af marsvin ifm. anlægsarbejdet.
- Området har tidligere været anvendt til industri, og af lokalplanen fremgår hvordan og hvilke vilkår der stilles for byggeri og jordhåndtering i forhold til eksisterende forurening jf. Jordforureningsloven.
- Der er undersøgt om afledning af overfladevand til Lillebælt kan ske uden at der ledes forurenede vand ud i bæltet.
- Da området ligger ved vandet er der taget særligt højde i lokalplanen for sikring af området mod fremtidige vandstandsstigninger.
- Der er beskrevet ramning af spuns og mulig afværgning af skader på omgivende bygninger.
- Det er beskrevet, hvilken påvirkning af eksisterende bebyggelse og landskab anlæg som realiseres efter lokalplanen vurderes at kunne have samt skygge fra byggeri i det omgivende område.
-

Miljørapportens og offentlighedsfasens betydning for planforslaget.

Miljørapporten

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af, at der er udarbejdet miljørapport. I forbindelse med udarbejdelse af ”Udviklingsplan for FredericiaC” og kommuneplanrammer, der optog bestemmelser i kommuneplanen for

at muliggøre projektudviklingen, blev der udarbejdet en VVM for projektet. I den forbindelse blev en række miljøforhold belyst, og man justerede sideløbende på den samlede plan for udvikling af projektet. Miljørapporten for lokalplanen ligger i høj grad i forlængelse af den VVM, og i forbindelse med miljørapporten blev udarbejdet har der ikke været behov for yderligere justeringer af planen.

Offentlighedsfasen

I offentlighedsfasen indkom der ikke bemærkninger til forhold der vedrører miljø og miljørapporten. Det betyder, at den gennemførte miljøvurdering ikke medfører, at der skal i lokalplanen. De miljøhensyn, der er taget ved udarbejdelse af lokalplanen, fremgår således stadig uændret af ”Ikke-teknisk resume” (bilag A) og miljøvurderingen (bilag B).

Der er indkommet bemærkninger/indsigelser til lokalplanen og der er foretaget mindre justeringer af lokalplanens bestemmelser og redegørelse som følge heraf.

Bemærkningerne/indsigelserne har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Hvor det er angivet i lokalplanen, at Trafikstyrelsen er myndighed på søteritoriet rettes det til Kystdirektoratet.
- I redegørelsens afsnit om ”Fodgængere” tilføjes, at tilgængelighed til de offentlige byrum skal udføres i overensstemmelse med DS 3028.
- I § 5.9 præciseres det, at eventuelle ramper skal etableres i overensstemmelse med DS 3028.
- I § 13.1 slettes ”himalaya birk”.

Øvrige bemærkninger/indsigelser medfører ikke ændringer af planerne, dog er nogle af dem allerede tilgodeset i det lokalplanforslag der har været offentliggjort.

Hvorfor er planen valgt?

Realiseringen af planen muliggør etablering af den første kanal i FredericiaC, etablering af veje, der skal vejforsyne karréerne mellem Oldenborggade og kanalen, karréen nord for Oldenborggade samt den del af udviklingsområdet, der i fremtidige lokalplaner kan opføres syd for kanalen.

Samtidig giver lokalplanen mulighed for opførelse af den første karré i lokalplanområdet ved hjørnet Kongensgade/Oldenborggade. Lokalplanen giver også mulighed for ændring af vejprofilet på Oldenborggade, så der kan etableres nye overkørsler til de nye adgangsveje samt etableres parallelparkering kombineret med grønne zoner med beplantning.

Alternativer til planen

Der har ikke været undersøgt alternative placeringer af de anlæg, denne lokalplan giver mulighed for, da planlægningen omhandler udnyttelsen af en del

af FredericiaC området og er en opstart på opfyldelse af udviklingsplanen for FredericiaC, som fastlægger hensigterne for udvikling af dette område.

Området på FredericiaC er det eneste område i Fredericia Kommune, der kan anvendes på den pågældende måde, så der er samspil mellem by, bolig og erhverv samt kanaler.

Såfremt området ikke anvendes til det lokalplanen giver mulighed for, vil det fortsat anvendes til det midlertidige aktiviteter, som det er anlagt med nu, hvilket også kaldes "0-alternativet".

Overvågningsplan

Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at opstille et overvågningsprogram for lokalplanen. Overvågningen af planens indvirkning vil ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med overholdelse af love og regler.

BILAG A Miljøvurdering - Ikke teknisk resume

Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etablering og drift af de i lokalplanen muliggjorte anlæg og om eventuelle alternativer. Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planen og konsekvenserne for miljø og mennesker. Miljørapporten skal endvidere udpege de miljøindikatorer det er relevant at overvåge, når planen gennemføres.

Lokalplanen skal muliggøre første etape af udbygningen af FredericiaC området, som indeholder et byggefelt, vejanlæg og kanaler.

Status

Planlægningen omhandler et område, der i dag udnyttes til midlertidige aktiviteter i form af bl.a. legepladser, grillpladser, skaterrampe og forskellige events samt ét eksisterende kontorbyggeri. Lokalplanområdet er en del af FredericiaC og omfattet af den samlede udviklingsplan for området, som FredericiaC P/S offentliggjorde i efteråret 2012. Der er i 2012 lavet en VVM-redegørelse for udviklingsplanen, denne VVM redegørelse danner grundlag for denne miljøvurdering.

Befolkning

Lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen omkring Shell Havneterminal, hvilket betyder, at der kan planlægges for boliger, erhverv mv. såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko er under et af risikomyndighedernes fastsat niveau. Den samfundsmæssige risiko er vurderet acceptabel for lokalplanområdet.

Menneskers sundhed

Områdets nye boliger ligger tæt ved eksisterende virksomheder i nærområdet,

der alle giver anledning til støj i omgivelserne. Der kan forventes en minimal overskridelse af de vejledende støjgrænser fra Shell Havne-terminal, men disse ligger indenfor det, der er dokumenteret i VVM-redegørelsen for den samlede udviklingsplan. Fra de øvrige virksomheder i nærområdet forventes de vejledende støjgrænser i lokalplanområdet at kunne overholdes.

Bebyggelsen i lokalplanområdet vil påføre skygger på nabobebyggelsen i Kongensgade, men skyggevirkningerne vurderes, at være af et omfang der er normalt for en bymidte.

Fauna

Området har frem til 2004 været anvendt til industrielle formål, og de sidste industribygninger blev fjernet i 2010 der er således ingen eksisterende dyre- og planteliv af betydning i området. Samlet vurderes, at lokalplanen ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder i de naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV litra a) eller ødelægger de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

De nærmeste marine Natura 2000 områder ligger ca. 17 km fra lokalplanområdet, og de er bl.a. udpeget pga. forekomsten af marsvin i områderne. Områderne ventes ikke at blive påvirket af anlægsaktiviteterne i Fredericia området, da afstanden er så relativt stor og ramning af spuns og fundamentspæle sker tørt. I driftsfasen ventes en øget trafik af joller og lystsejlere til lokalplanområdet, men da Lillebælt i forvejen er stærkt trafikeret med store skibe ventes den øgede trafik af småbåde ikke at give anledning til en forstyrrelse af marsvinene.

Jordforurening

Lokalplanområdet er forurenet som følge af mange års industriaktiviteter på arealet. Der er således behov for, at der laves mere detaljerede undersøgelser af jordforureningen i forbindelse med anlægsarbejdet, således at der kan laves en plan for håndtering af jorden. Jordhåndteringsplanen skal godkendes af kommunen. Kommende beboere og brugere af området skal sikres mod en blivende jordforurening ved at undgå kontakt med jorden og sikring af indeklimaet. Disse ting skal ligeledes godkendes af kommunen.

Overfladevand

Der er ingen eksisterende afløbsforhold, der kan anvendes ved realisering af lokalplanen. Der vil således blive etableret nye afløbsløsninger, der sikrer, at der ikke tilledes forurening til omgivelserne, bl.a. ledes regnvand fra veje og p-pladser ud til Lillebælt på en måde, så eventuelle olierester tilbageholdes. Der vil blive anvendt løsninger for lokal afledning af regnvand, således at regnvandet, der falder på tage o.l. kan være med til at skabe rekreativ værdi i lokalplanområdet.

Luft

De nærliggende virksomheder der vurderes at kunne give anledning til luftforurening er primært Shell Havneterminal. På baggrund af redegørelser og nærmere undersøgelser foretaget i forbindelse med VVM-redegørelsen for udviklingsplanen kan det konkluderes, at luftforureningen (herunder også lugt) vil være på et acceptabelt niveau i lokalplanområdet. Der arbejdes fortsat med at undersøge mulige forbedringer af luft- og lugtforureningen fra Shell Havneterminal.

A. Espersen (Rahbek) har tidligere eftervist, at de overholder de vilkår der er stillet til dem omkring lugtemissioner, og virksomhedens aktiviteter vurderes derfor ikke, at medføre væsentlige påvirkninger af lokalplanområdet. Det vurderes, at der lejlighedsvist kan være lugt- og støvemissioner fra Fredericia Havn, i forbindelse med håndtering af løsvare og oplag på havnen. Påvirkningen ventes at være minimal i lokalplanområdet, da det ligger relativt langt fra havneaktiviteterne.

Klima

Lokalplanområdet ligger i et område, der er i risiko for oversvømmelser i forbindelse med de fremtidige vandstandsstigninger som følge af klimaændringer. For at sikre området mod fremtidige oversvømmelser, hæves lokalplanområdet til 2,50 meter over havets overflade, og der etableres barrierer langs Gl. Havn.

Materielle goder

I forbindelse med ramning af spuns og fundamentspæle er der en risiko for, at der kan ske sætningsskader på omgivende bygninger. Der vil derfor være behov for at der i forbindelse med anlægsprojekterne foretages en nærmere vurdering af dette og at der træffes de nødvendige foranstaltninger for at reducere eller undgå skader.

Bebyggelse og landskab

VVM-redegørelsen konkluderer, at den samlede udviklingsplan betyder, at der sker en sammenkobling af den historiske bymidte og vandet, og at udviklingsplanen har en positiv indvirkning på kulturarven, da FredericiaC området bindes sammen med den historiske bymidte. Det vurderes ligeledes, at udviklingsplanen har en positiv indvirkning på landskabet, da planen bidrager til at genskabe den grønne forbindelse rundt om Fredericia midtby. Således vurderes det, at lokalplanen ikke vil få nogen negative konsekvenser på landskab og bebyggelse.

Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke gennemføres vil området fortsat blive anvendt til de etablerede midlertidige aktiviteter og der vil således ikke blive etableret kanaler, boliger og erhverv.

Andre undersøgte alternativer

Da planlægningen omhandler udnyttelsen af det konkrete lokalområde, er der ikke undersøgt alternativer.

Overvågning

Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at lave et decideret overvågningsprogram for lokalplanen. Overvågningen af planens indvirkning vi ske gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af love og regler.

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. Planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at forholdet ikke er i strid med planens principper eller formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

LOKALPLAN nr. 330

Oldenborggadekvarteret, FredericiaC

Kortbilag:

- Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning
- Kortbilag nr. 2: Luftfoto af området
- Kortbilag nr. 3: Eksisterende forhold
- Kortbilag nr. 4: Fremtidige forhold
- Kortbilag nr. 5: Byrum, brug af kanal
- Kortbilag nr. 6: Illustrationsplan

Område:

Lokalplanens område omfatter følgende matrikelnumre:

del af 696t, del af 704ha, 7000cø (Oldenborggade), del af 7000dc (Oldenborggade), del af 7000af (Gothersgade), del af 7000ax, Prinsessegade, del af 7000ct (Købmagergade), 7000dd (Oldenborggade ved J. B. Nielsens Plads), del af 7000az (Kastelsvej), del af 7000bc (Kongensgade), del af 802 (Prinsessegade) alle af Fredericia Bygrunde, del af søterritoriet samt alle parceller, der efter den 24.02.2014 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

I henhold til planloven (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 fastsættes hermed følgende bestemmelser:

§1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til et byområde med blandede byfunktioner, boliger, erhverv, offentlig- og privat service, kulturelle og rekreative funktioner,
- at fastlægge områdets infrastruktur med placering af veje, stier og parkering samt kanaler, herunder vej- og gangbroer, kaj promenader og rekreative pladser, som tilsammen definerer byrummene i det nye byområde,
- at fastlægge placering af byggefelter og grønne fri- og opholdsarealer,
- at muliggøre en ændring af vejprofilet i Oldenborggade, så vejens anlæg tilpasses de trafikale funktioner, som det nye byområde medfører,
- at muliggøre etablering af anlæg til sikring mod oversvømmelse ved Gl. Havn, og
- at sikre offentlighedens adgang til vandet.

§2 Område

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, omfatter følgende matrikler:

del af 696t, del af 704ha, 7000cø (Oldenborggade), del af 7000dc (Oldenborggade), del af 7000af (Gothersgade), del af 7000ax, Prinsessegade, del af 7000ct (Købmagergade), 7000dd (Oldenborggade ved J. B. Nielsens Plads), del af 7000az (Kastelsvej), del af 7000bc (Kongensgade), del af 802 (Prinsessegade) alle af Fredericia Bygrunde, del af søterritoriet samt alle parceller, der efter den 24.02.2014 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§3 Anvendelse

§3.1 Lokalplanområdet anvendelse fastlægges til blandede byfunktioner med infrastrukturanlæg i form af veje, stier, kanaler, kanalpromenade, pladser og parkeringsanlæg, boligformål, erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig- og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.

Lokalplanområdet må ikke anvendes til detailhandel.

Der må opføres maks. 7900 m² bruttoetageareal ialt. Bebyggelse til parkering, renovation, cykler, tekniske anlæg mv. indgår ikke i bruttoetagearealet.

§3.2 Bruttoetagearealet kan opdeles på følgende funktioner, dog må der tilsammen ialt kun være 7900 m² bruttoetageareal:

a) Maks. 7.900 m² bruttoetageareal til boligformål

b) Maks. 350 m² bruttoetageareal til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig- og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.

Udnyttes alle 350 m² til anvendelser beskrevet i § 3.2 b) kan der kun være 7.550 m² til boligformål jf. § 3.2 a)

§3.3 Ved blanding af de forskellige funktioner i bygninger, må erhverv, kultur, fritidsfaciliteter, offentlig og privat service samt café/restaurant mv. jf. §3.2 b) ikke placeres ovenpå boliger.

(Bestemmelsen har til hensigt at søge udadvendte funktioner placeret nederst i bygninger ved blanding af flere funktioner i samme bygning)

§3.4 Der udlægges areal til veje, stier, kanaler og kanalpromenade og gangbroer, som vist på kortbilag 4.

Der udlægges et byggefelt, som vist på kortbilag 4.

Der udlægges et areal til overdækket parkering/opholdsareal, som vist på kortbilag 4, således at opholdsarealet ligger ovenpå parkeringsanlægget. Der skal anlægges opholdsareal på minimum 800 m².

§4 Veje, stier, parkering, promenader og broer

§4.1 Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Oldenborggade og Kongensgade. Der udlægges nye veje, promenader og broer placeret i princippet som vist på kortbilag 4.

§4.2 Oldenborggade udlægges med en bredde på ca. 9 meter mellem Gothersgade og Prinsessegade, ca. 21 meter mellem Prinsessegade og Købmagergade, og ca. 18 meter mellem Købmagergade og Kongensgade.

§4.3 I Købmagergades forlængelse udlægges et vejareal i en bredde af 16 meter med et profil med fortov og cykelsti i begge sider.

§ 4.4 Der udlægges vejareal til fem lokale veje med en placering som vist på kortbilag 4, med et profil hvor vejene fungerer som "shared space" med en kørebane, og en flexzone med mulighed for parkering kombineret med beplant-

ning. Kongensstrædes forlængelse nord for Oldenborggade anlægges med vejprofil med fortov i hver side og to kørebaner svarende til byens øvrige gader. Hver vej udlægges i en bredde på 10 meter.

§4.5 Indkørsel til parkeringsanlægget skal ske fra Kongensgade og udkørsel skal ske fra Kongensstrædes forlængelse, som vist med pile på kortbilag 4.

§4.6 Promenader anlægges langs nordsiden af kanalen med en bredde på minimum 6 meter. Langs Gl. Havn i forlængelse af Prinsessegade skal anlægges en promenade med en bredde på minimum 16 meter, integreret med et anlæg til klimasikring med topkote i minimum 2,50 DVR90. Promenaderne skal være offentlig tilgængelige for alle.

§4.7 Der skal anlægges en vejbro på tværs af kanalen i Købmagergades forlængelse, med en placering som vist på kortbilag 3. Broen skal anlægges med samme vejprofil som beskrevet for Købmagergade i § 4.3 og en bredde på minimum 16 meter.

§4.8 Der skal anlægges to gangbroer over kanalen med en stibredde på minimum 5 meter og en placering i princippet som vist på kortbilag 4. Der kan anlægges en tredje gangbro mellem Prinsessegade og Købmagergades forlængelse.

§4.9 Broer skal have en frihøjde på minimum 1,50 meter fra underkant bro til vandspejl.

§4.10 I forbindelse med bebyggelse skal der etableres en stiforbindelse gennem karréen på arealet overdækket parkering/opholdsareal med en placering i princippet som vist på kortbilag 4, hvor der skal være offentlig adgang.

§4.11 Indenfor arealet benævnt ”Byggefeltet og ”Overdækket parkering/opholdsareal” som vist på kortbilag 4, skal der anlægges overdækkede parkeringspladser til ny bebyggelse svarende til:

0,6 p-plads pr. 100 m² bolig

1,6 p-plads pr. 100 m² erhverv

0,5 p-plads pr. 100 m² kultur, off. formål og privat service. (Handicapvenlige p-pladser medgår ved beregningen af antallet af parkeringspladser)

Ved etablering af samlede p-anlæg, hvor det kan dokumenteres, at der er mulighed for dobbeltudnyttelse, kan kravet til antal af parkeringspladser reduceres med 25%.

Dog skal der anlægges minimum 75 parkeringspladser i et overdækket parkeringsanlæg i lokalplanområdet. De parkeringspladser der er i overskud (i forhold til normen herover) kan medvirke til at dække parkeringsbehov for

ejendomme udenfor lokalplanområdet. Der kan anlægges op til 150 parkeringspladser i det omfang det er muligt indenfor karreéen iøvrigt jf. §8.1

§4.12 Indenfor lokalplanområdet skal der etableres cykelparkeringspladser til ny bebyggelse svarende til:

- 2 pr. bolig
- 1 pr. 100 m² kontor
- ½ pr. 100 m² til øvrige erhverv

Desuden skal der etableres cykelparkeringspladser inden for lokalplanområdet svarende til:

- 2 pr. 10 siddepladser/personer ved fritids-, kultur og rekreative faciliteter.
- 3 pr. 10 personer ved øvrige fritidsformål

Halvdelen af pladserne skal etableres indenfor byggefeltet og overdækket parkering/opholdsareal vist på kortbilag 4.

§5 Vandarealer

§5.1 På kortbilag 4 er vist landarealer, der kan udgraves til kanaler. Kanalerne udlægges med bredder som fremgår af kortbilag 4 og en bundkote på ca -2,50 DVR90.

§5.2 Den øst-vestlige kanal skal etableres med tilslutning til Gl. Havn i princippet med en placering som vist på kortbilag 4.

§5.3 Vandet i kanalerne skal være offentligt tilgængeligt og kan bruges af alle.

§5.4 Kanaler må anvendes til maritime og vandsportsrelaterede formål. Endvidere må kanaler anvendes til forskellige aktiviteter, hvor kanaler og vandet bruges rekreativt og til fritidsaktiviteter med tilknytning til vand, ligesom der også må fiskes i kanalerne.

§5.5 Kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer med en højde på minimum 20 cm.

§5.6 Der skal etableres min. 6 stiger fra kajkant eller træbrygge til vandet i den øst-vestgående kanal: 3 på nordsiden og 3 på sydsiden jævnt fordelt,.

§ 5.7 Den østligste del af kanalen ved kanafslutningen skal udføres som et trappeanlæg med en rampe op til pladsen. Trappeanlægget skal optage terrænforskellen mellem arealet og vandspejlet og samtidig giver mulighed for, at man kan komme ned til vandspejlet. Rampen skal opfylde ”DS 3028 - Tilgængelighed for alle”.

§5.8 Langs nordsiden af den øst-vestlige kanal kan der etableres to ca. 4 meter brede træbrygger i kanalen placeret i princippet som vist på kortbilag 5. Hver træbrygge skal forsynes med en rampe op til promenaden. Rampen skal opfylde ”DS 3028 - Tilgængelighed for alle”.

§5.9 I den øst-vestgående kanal kan der etableres anløbspladser til mindre både langs kanalens nordside og sydside som vist på kortbilag 5. Eventuelle ramper skal etableres i overensstemmelse med DS 3028.

§5.10 I den nord-sydgående kanal kan der etableres anløbspladser langs kanalens vestlige side til mindre både som vist på kortbilag 5.

§5.11 Bygninger kan have facader i flugt med/etableret på den lodrette kanalvæg på den vestlige side af den nord-sydgående kanal, og der må være direkte adgang fra bygninger til kanalen. (Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre bygningerne, da det areal de skal opføres på ligger udenfor lokalplanområdet, men selve facaden mod kanalen ligger i lokalplanområdets kant.)

§6 Tekniske anlæg og forsyning

§6.1 Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§6.2 Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes spildevandsplan. Den maksimale, tilladte befæstelsesgrad, der omfatter bygningernes grundareal og befæstede arealer som f.eks. vej-, parkerings- og opholdsarealer indenfor lokalplanområdet, fremgår af spildevandsplanen.

Ved nybyggeri kan spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen.

Overskydende tag- og overfladevand kan som udgangspunkt ikke nedsives da området er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven.

§6.3 Ifølge varmeplanen for Fredericia Kommune kan området fjernvarmeforsynes. Bebyggelse må tilsluttes fjernvarme og/eller opvarmes med varme produceret som alternativ energi fra solceller, varmepumpe eller lignende.

§6.4 Synlige, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning i form af teknikbokse og lignende, skal så vidt muligt integreres i bebyggelse. Hvis det ikke er muligt, skal de placeres samlet eller gruppevis.

§6.5 Udendørs belysning skal etableres og udformes så de ikke blænder.

§6.6 Der må opsættes solenergianlæg på flade tage og/eller som en integreret del af facaden. Solenergianlæg må ikke opsættes, så de er synlige fra offentlige veje og stier.

§6.7 Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på hverken bebyggelse eller terræn, så de er synlige fra offentlige veje, stier eller fællesarealer.

§7 Klima og miljø

§7.1 Nyt byggeri skal opføres som lavenergi-byggeri. Dette gælder for byggeri, som opvarmes til mindst 15 grader. Der henstilles til, at redueringen i energiforbrug opnås ved brug for bygningsisolering, byggeriets indretning og passiv solvarme.

§7.2 Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må genbruges i bygninger.

§7.3 Så længe området er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1 og 2, og det kortlagte areal er udlagt til følsom anvendelse, er området indsatsområde jf. Jordforureningslovens §6, og forud for anlægsarbejder skal der indleveres en jordhåndteringsplan til Fredericia Kommune. Anvendelse af kortlagte arealer til forureningsfølsom anvendelse kræver en §8 tilladelse jf. Jordforureningsloven.

§7.4 De opholdsarealer, der er udlagt i lokalplanen skal indrettes så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj på opholdsarealer overholdes.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

§8.1 Bebyggelse skal opføres som karré indenfor arealet benævnt "Byggefelt" på kortbilag 4. Facader mod de omgivende veje skal i stueetagen stå i byggefeltets ydre kant.

I feltet benævnt "Overdækket parkering/opholdsareal" på kortbilag 4, må der opføres overdækket parkeringsanlæg. Overside af "tag" på parkeringsanlægget skal tilpasses karrébebyggelsen mod gader. Ovenpå parkeringsanlægget skal der anlægges et grønt opholdsareal for bebyggelse i karréen. Der skal være stiforbindelse fra omgivende veje gennem opholdsarealet. Mindst en af stiforbindelserne mellem to veje skal være med niveaufri adgang jf. "DS 3028 - Tilgængelighed for alle".

§8.2 Mindre bygninger på i alt maks. 100 m² til offentlige formål/kultur, fælles faciliteter (anvendelse skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i § 3, og antal m² er en del af de maks. 7900 m², der samlet må opføres i lokalplanområdet) må placeres i feltet benævnt "Overdækket parkering/opholds-

areal” på kortbilag 4. Bygningerne må have en højde på maks. 3 meter. Der må også placeres skure til cykler og renovation med en højde på maks. 2,50 meter og et omfang på i alt maks. 50 m².

§8.3 Bygninger til boligformål må have en bygningsdybde på maks. 13 meter. Bygninger til erhvervsformål, restaurant/café, offentlige formål og kultur) må have en dybde på maks. 20 meter, og række ud over byggefeltet ind i gårdrummet vist på kortbilag 4. Ved sammenbygning skal husdybder på bygninger tilpasses hinanden.

(Bestemmelsen gør det muligt f.eks. at opføre den eller de nederste etager med en større husdybde, og etagerne over til boliger med en mindre husdybde, hvor man kan udnytte en del af taget på den brede stueetage til en tagterrasse for boligerne ovenpå).

Trappe/elevatortårne må række ud over husdybderne og byggefelt ind i gårdrummet. Altangange skal holdes indenfor husdybder og byggefelt.

Trappestene, kælderskakter mv. på facader mod veje skal holdes indenfor byggefeltet.

§8.4 Der skal være portåbninger i bygningerne eller bygningerne skal adskilles med et mellemrum, så der er mulighed for gennemgang mellem gårdrum og omgivende gader, med en placering i princippet som vist på kortbilag 4 benævnt ”stiforbindelser”. Mellemrum mellem bygninger skal have en bredde på minimum 4 meter.

§8.5 Bygninger indenfor arealet benævnt ”Byggefelt” på kortbilag 4 må opføres i henholdsvis maks. 4 og 5 etager jf. figur A, dog således, at bygningshøjderne i karréen varieres i etageantal fra 3 til 4 etager i det blå felt og fra 4 til 5 etager i det røde felt.

For bygninger i 4 etager indenfor det blå felt må bygningshøjden være maks. 15,5 meter over det regulerede terræn i kote 6,5 DVR90.

For bygninger i 5 etager indenfor det røde felt må bygningshøjden være maks. 20 meter over det regulerede terræn i kote 5 DVR90.

Herudover må der etableres tagterrasser, tårne til trapper, teknikrum og elevatorer der ikke indregnes i etageantallet og ikke må overstige en højde på 3 meter over taget/den øverste etage.



Figur A



Figur B

§8.6 I minimum 350 m² af bebyggelsens stueetage, i den del af karréen der ligger ud mod kanalen, skal etagehøjden være minimum 3,5 meter.

§9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§9.1 karréen skal facaden opdeles i flere enkeltbygninger i princippet som vist på figur B med lodret facadeopdeling og variation i facadehøjder/gesimsafslutninger, så karréen ikke fremstår med en lang ubrudt facadelinje.

Hver bygning skal fremstå med sit eget, nutidige arkitektoniske udtryk.

§9.2 Facader må udføres i materialerne:

- Murværk: filtset, pudset, malet eller ubehandlet (blank mur)
- Metal: kobber, zink, stål eller andre typer metal
- Glas: med et glanstal på maks. 20 (gælder ikke vinduer og døre)
- Beton med en bearbejdet overflade
- Træ
- Skifer
- Keramiske fliser

Eller tilsvarende materialer.

§9.3 Facader må udføres med beplantning så de fremstår som grønne facader.

§9.4 Indgangsdøre til bygninger skal placeres med adgang fra gaden. Sekundære døre må have adgang fra gårdrummet.

§9.5 Tage skal udføres med ureflekterende tagmaterialer. Der kan monteres sol-

fangere på tage på bygninger med 4 etager og derover. Solfangere skal have en afstand på mindst 2 meter til tagets kant mod gårdrum og mod gader, så de fremstår mindst muligt synlig fra bygningernes omgivelser.

§ 9.6 Tage må udføres med beplantning, der kan medvirke til at forsinke/absorbere regnvand.

§9.7 Der må etableres tagterrasser på tage. Tagterrasser skal hegnes ind med et hegn der er mindst 1,20 meter højt og have en afstand på mindst 2 meter til tagets kant mod gårdrum, gader og nabobygninger med henblik på at modvirke indblikgener.

§10 Karnapper og altaner

§10.1 Karnapper på en facade mod omgivende veje må for hver bygning maks. have et omfang på 20 % af facadens samlede areal, og have et fremspring fra facaden på maks. 1 meter.

§10.2 Altaner skal placeres på etager over stueetagen, og må ikke have et fremspring ud over tagterrasser på nabobygninger.

§10.3 Altaner på facader mod gader må på hver bygning tilsammen maks. fylde 1/2 af facadens samlede areal (Udregnes for det synlige værn på altanen) og må have et fremspring fra facaden på maks. 1 meter mod Kongensgade og Oldenborggade. Mod øvrige veje må de have et fremspring på maks. 1,5 meter.

§10.4 Altaner mod gader må for hver facade på hver etage tilsammen have en maks. længde svarende til 1/2 af facadens længde

§10.5 For altaner mod gader skal der være en frihøjde på 4,20 meter mellem undersiden af altanen og terræn.

§11 Støj

§11.1 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes på de primære, udendørs opholdsarealer til boliger eller anden følsom anvendelse.

§11.2 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes indendørs i bygninger til boliger eller anden følsom anvendelse.

§12 Skiltning og belysning

§12.1 Skiltning på ejendomme må kun finde sted i forbindelse med de funktioner og erhverv, der i henhold til §3 kan etableres, og må ikke have karakter af reklame.

§12.2 Facadeskilte skal placeres på bebyggelsens facade i stueetagen og tilpasses bygningens arkitektur med hensyn til bygningens facadeopdeling, farver og materialer. Skilte skal følge stueetagens opdeling med vinduer og døre.

§12.3 Facadeskilte skal udformes med enkeltstående bogstaver og/eller logo direkte på facaden eller på bæreplade af klart ufarvet glas og med en bogstavhøjde afstemt efter facadens størrelse.

§12.4 Der må maksimalt opsættes et henvisningskilt på facaders stueetage ved bygningens indgang pr. virksomhed/funktion. Hvis der er flere virksomheder/funktioner i en bygning skal henvisningsskilte samordnes eller der skal udarbejdes et samlet skiltekoncept mht. størrelse og placering.

§12.5 Udhængsskilte skal placeres på bebyggelsens facade i stueetagen og der må maks. opsættes et udhængsskilt pr. café/restaurant med et omfang på 0,4 m², udhæng fra facaden på 1 meter og underkant af skilt skal have en afstand på 2,30 meter til terræn. Ligger den på et hjørne må der være et skilt ud til hver vej.

§12.6 Skiltning på vinduesruder må kun udføres med klart ufarvet folie med enkeltstående bogstaver og/eller logo i farver og skal have et udseende, der er tilpasset vinduet og bygningen som helhed. Folieskiltningen på 1., 2. og 3. sal skal placeres i bunden af vinduet og må maksimalt have en højde på 15 cm. Der må ikke opsættes streamers på vinduesruder, bortset fra midlertidig oplysning om udsalg/kampagne og lignende, og da kun på vinduesruderne i stueetagen. Tilkøbning og blanding af vinduer tillades ikke.

§12.7 Der må ikke opsættes mobile skilte (som f.eks. klap-skilte) på gaden, dog undtaget café/restaurant som må have maks. 1 klapskilt som kun må stå fremme i åbningstiden.

§12.8 Der må opsættes udvendige markiser over café/restaurant. Markiser skal opdeles så de følger stueetagens vinduesopdeling, og må ikke være bredere end det vindue de er sat op over. Markiser skal være mobile og kunne rulles ind. Markiser må ikke være udført med reklamer, logo eller lignende.

§12.9 Lyskilder (herunder skilte) skal udformes, så de ikke blænder.

§12.10 Der skal søges om byggetilladelse til opsætning af skilte hos Fredericia Kommune.

§ 12.11 Al skiltning skal fjernes ved virksomhedens/funktionens ophør.

§13 Ubebyggede arealer

§13.1 Beplantningen på de offentlige arealer skal repræsentere stor mangfoldighed i valget af arter. Der plantes både løvtræer og nåletræer for at opnå årstidernes variation, samtidig med at der bibeholdes noget grønt om vinteren.

Beplantningen kan bestå af lette løvtræer med lysegrønne eller sølvagtige blade som f.eks. vandgran, sølvpil, sølvløn, betula nigra, rød-el, sydbøg, samt løvtræer med pryd- og havekarakterer, herunder mange blomstrende og eksotiske træer som paradisæble, tempeltræ, manchurisk kirsebær, tibetansk kirsebær, bærmispel, hjortetaktræ eller tilsvarende beplantning

§14 Terrænregulering

§14.1 Terrænet i området syd for Oldenborggade skal i princippet reguleres til minimum kote 2,50 DVR90, så laveste gulvkote for bygninger ligge i kote 2,50 DVR90 - dog undtaget overdækket parkeringsanlæg.

§14.2 Overgange i terrænet mellem det hævede terræn syd for Oldenborggade og det eksisterende terræn i Oldenborggade og i Oldenborggades nordlige kant skal gøres niveau fri, så der bliver en jævn overgang, som tilgodeser bevægelseshæmmedes adgangsmuligheder jf. "DS 3028 - Tilgængelighed for alle".

Ved Kongensgade/Oldenborggade, hvor det eksisterende terræn i gadeniveau ligger højere end terrænet neden for gaderne, skal der på samme vis etableres niveau fri overgang, som tilgodeser bevægelseshæmmedes adgangsmuligheder jf. "DS 3028 - Tilgængelighed for alle"

§15 Grundejerforening

§15.1 Alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet skal være medlem af den/de grundejerforening(er) der omfatter nærværende lokalplanområde. Dette gælder ikke for Fredericia Kommune, hvor kommunen er ejer af vejarealer.

§16 Ophævelse af lokalplaner

§16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 164, Facader og skilte i Fredericia Bymidte, vedtaget 2. august 1999 og lokalplan nr. 168, Havnepladsen, vedtaget 12. april 1999 indenfor lokalplanområde 330.

§17 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§17.1 Før ny bebyggelse tages i brug til boligformål og anden følsom arealanvendelse, skal det dokumenteres, at vilkår i en evt. §8 tilladelse jf. Jordforureningsloven er efterkommet.

§18 Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Fredericia Byråd den 23. juni 2014

Jacob Bjerregaard
borgmester

/

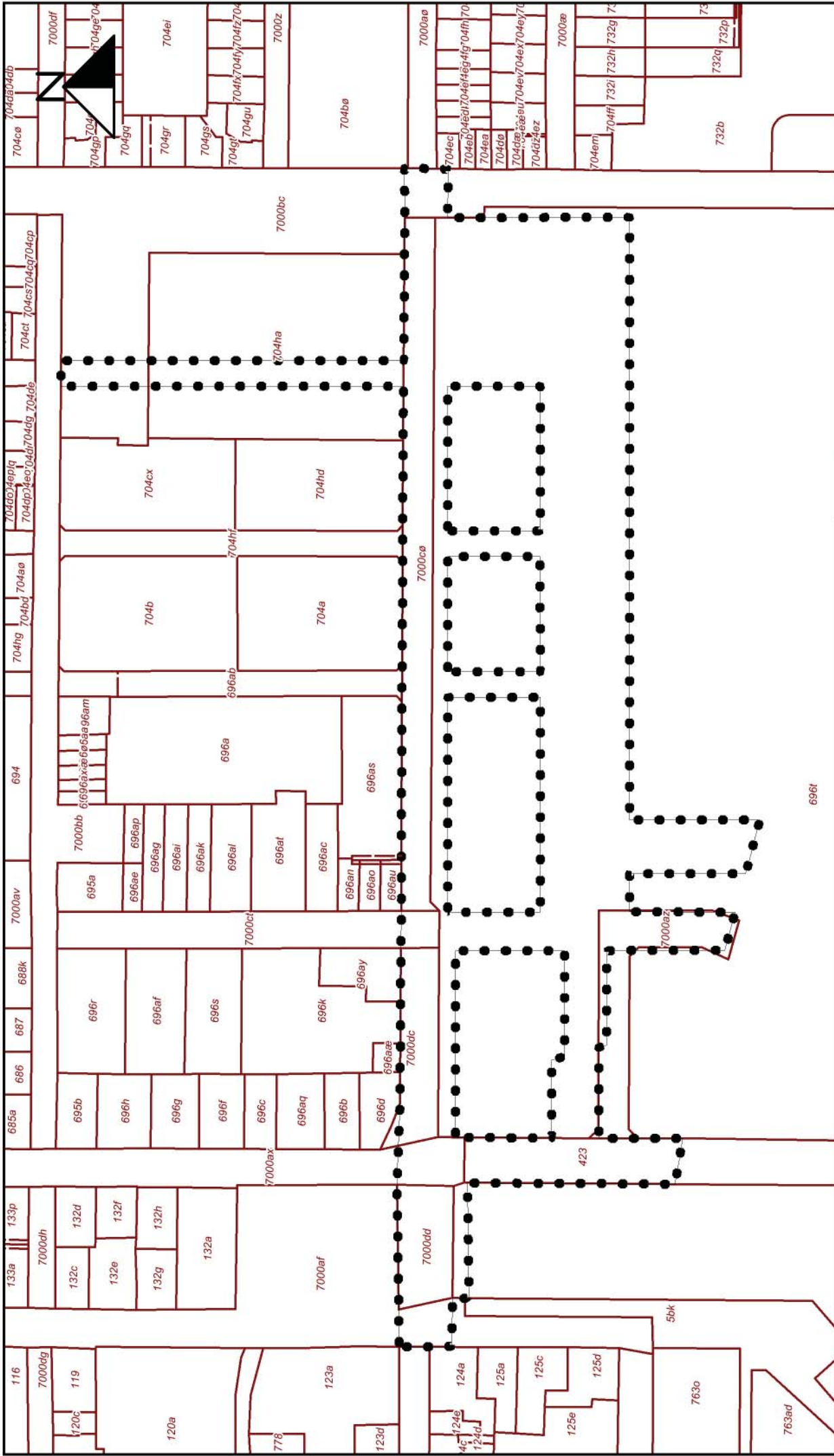
Vibeke Byriel Kinch
konst. kommunaldirektør

Kortbilag:

- Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning
- Kortbilag nr. 2: Luftfoto af området
- Kortbilag nr. 3: Eksisterende forhold
- Kortbilag nr. 4: Fremtidige forhold
- Kortbilag nr. 5: Byrum, brug af kanal
- Kortbilag nr. 6: Illustrationsplan

Bilag B Miljørapport

Kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2013 - 2025 for Fredericia Kommune



FREDERICIA KOMMUNE
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanafgrænsning

Matrikelskel (Fredericia Bygrunde)



©DDO, COWI ©GST ©Fredericia Kommune

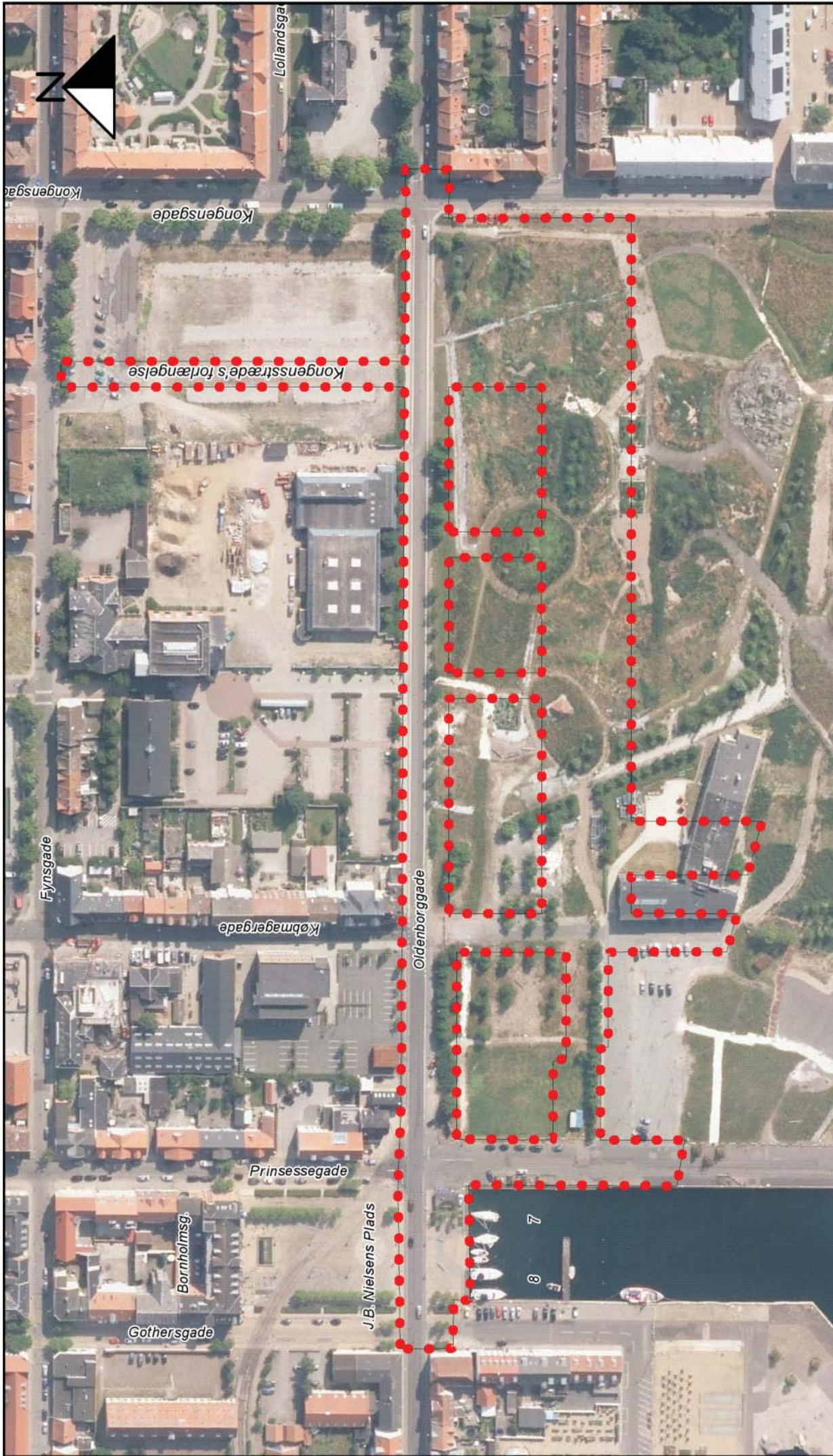
Lokalplan nr. 330
Fredericia C

Målforhold: 1:2000 Init.: tebp

J.Nr.

Ikke målfast og ikke retsgyldig
 "Højdeniveau: D.V.R90"

Dato: 24.01.2014



FREDERICIAKOMMUNE

Kortbilag 2 - Luffoto 2013

Lokalplan nr. 330
Fredericia C
 Målforhold: 1:2000

Init.: tebp

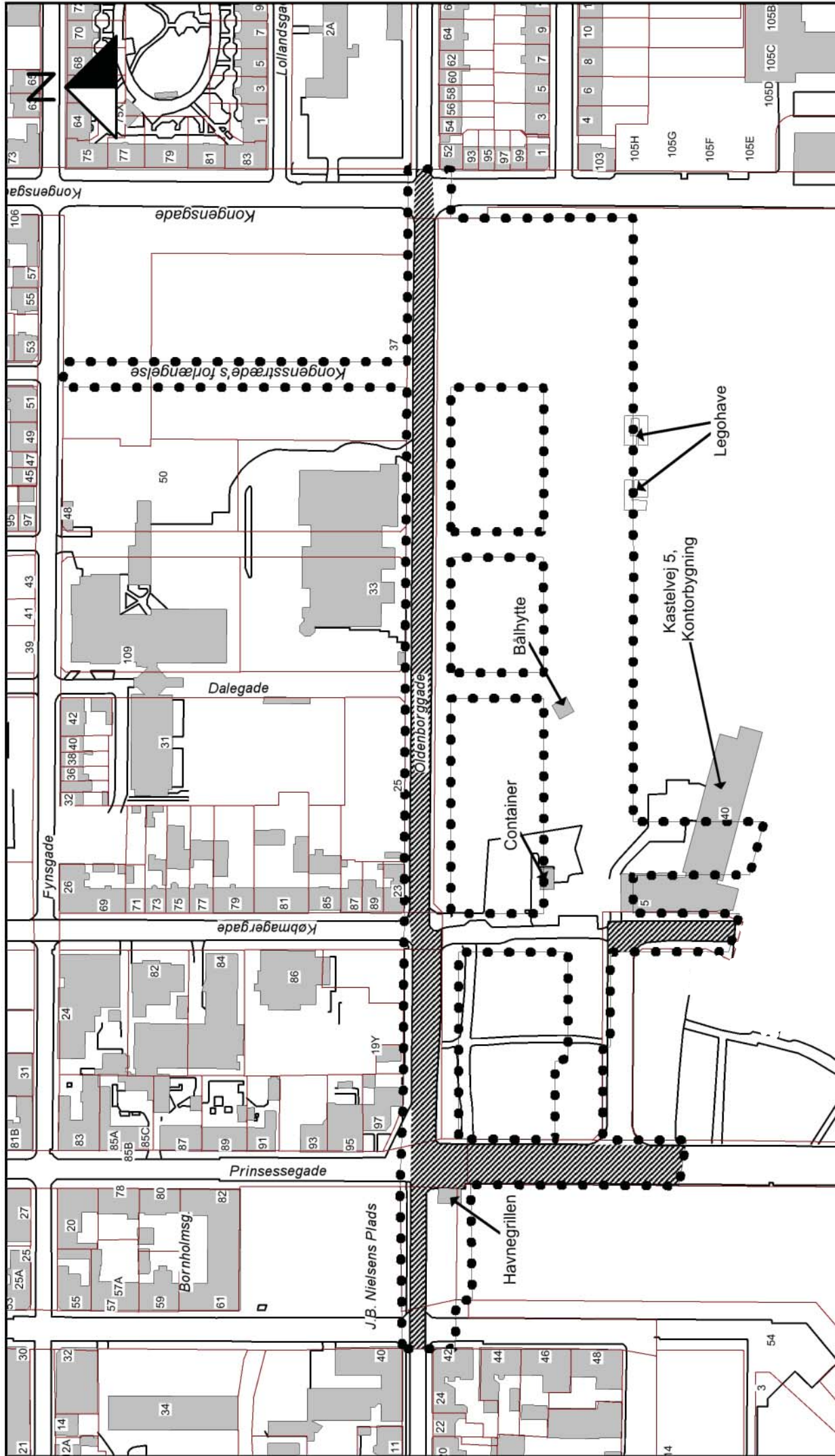
J.Nr.
 Ikke målfast og ikke retsgyldig
 Højdeniveau: DVR90

Dato: 18.12.2013

Lokalplanafgrænsning

0 100 meter

©DDO,COWI ©GST ©Fredericia Kommune



FREDERICIAKOMMUNE

Kortbilag 3 - Eksisterende forhold

Lokalplan nr. 330
Fredericia C

Målforhold: 1:2000

Init.: tebb

Dato: 24.01.2014

38 meter

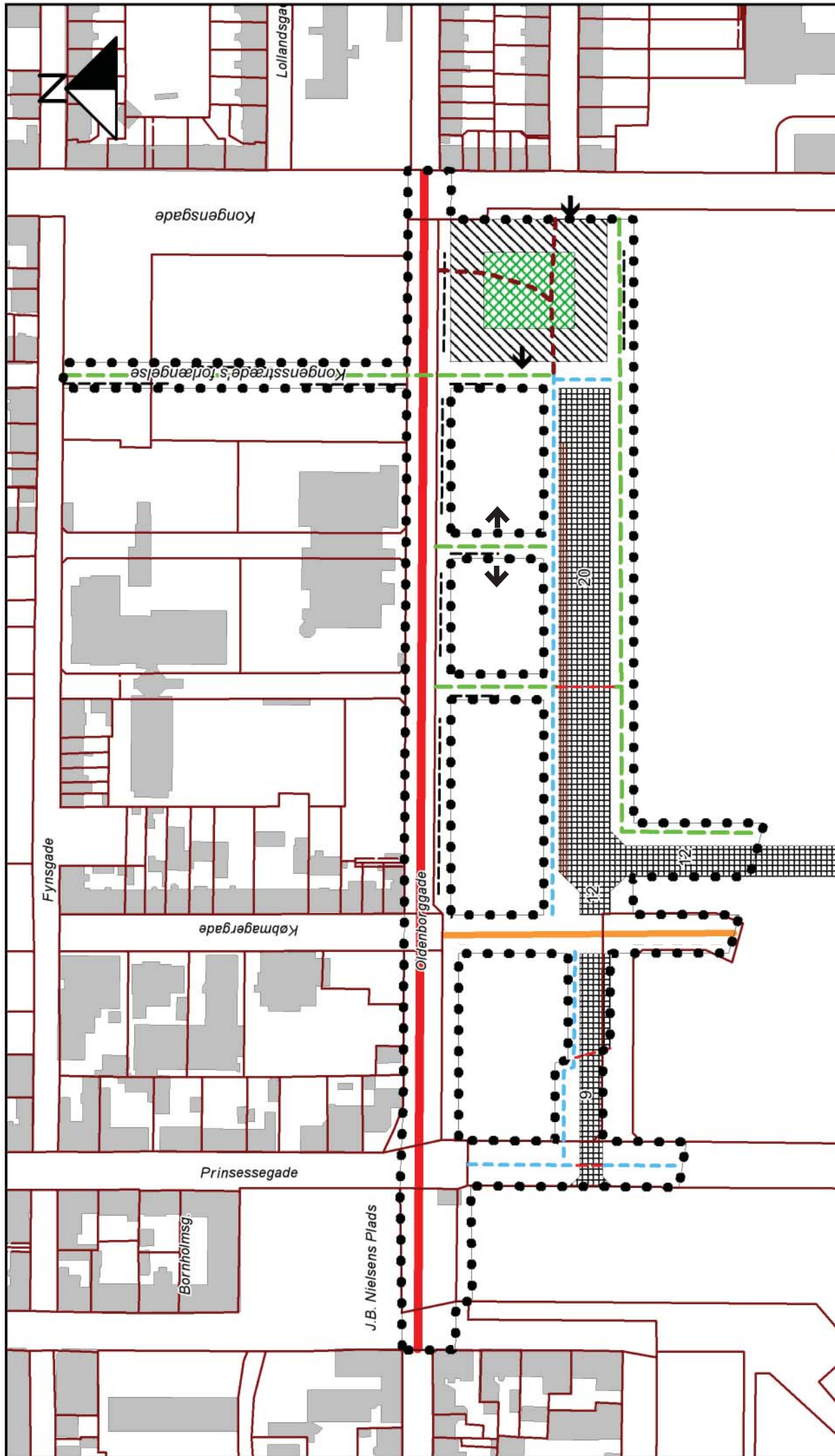


©DDO, COWI ©GST ©Fredericia Kommune

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Vejkant
-  Eksisterende vej indenfor lokalplanområdet

Eksisterende vej indenfor lokalplanområdet

Ikke målfast og ikke retsydlig
"Højdenvear. DVR90"



FREDERICIA KOMMUNE

Kortbilag 4 - Fremtidige forhold

Lokalplan nr. 330
Fredericia C
Målforhold: 1:2000

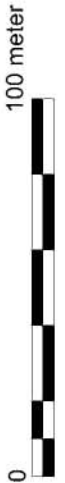
J.Nr.

Ikke målfast og ikke retslydige
"Højdeniveau: DVR90"

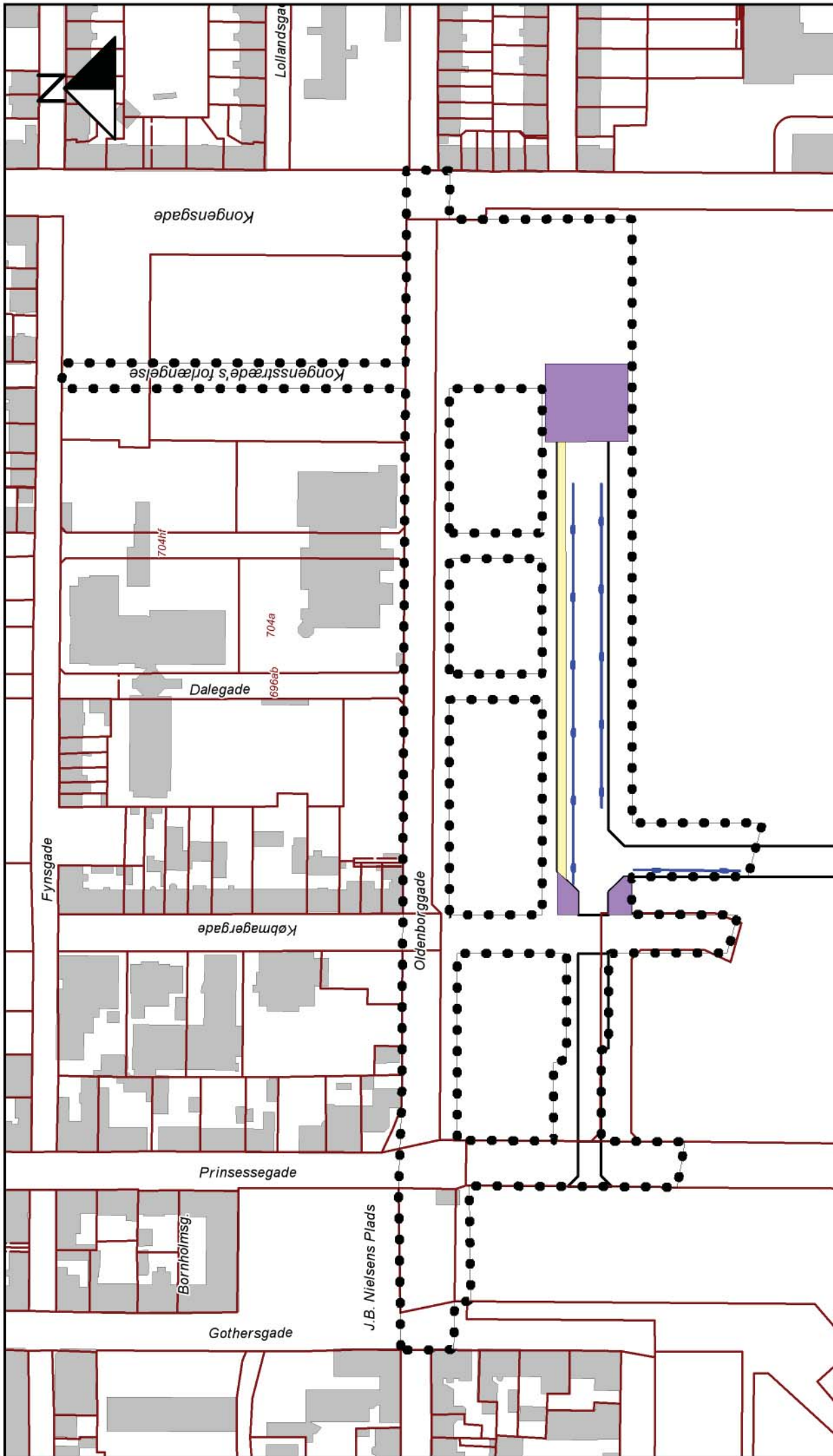
Init.: tebb

Dato: 24.01.2014

- Lokalplanafgrensning
- Matrikel
- Overdækket parkering/ Opholdsareal
- Træbrygger
- Byggefelt
- Areal der kan graves ud til kanaler
- Oldenborggade
- Købmagergades forlængelse
- Lokale veje
- Promenader
- Broer
- Parkering i gader
- Stiforbindelse
- P-anlæg Ind/udkørsel
- 9 12 12 Bredder på kanal



©DDO, COWI ©GST ©Fredericia Kommune



FREDERICIA KOMMUNE

Kortbilag 5 - Byrum,
brug af kanal

Lokalplan nr. 330
Fredericia C

J.Nr.

Ikke målfast og ikke retsydlig
Højdeniveau: DVR90

Init.: tebp

Dato: 24.01.2014

Træbygger
Bådepladser

Lokalplanafgrænsning

Matrikelskel

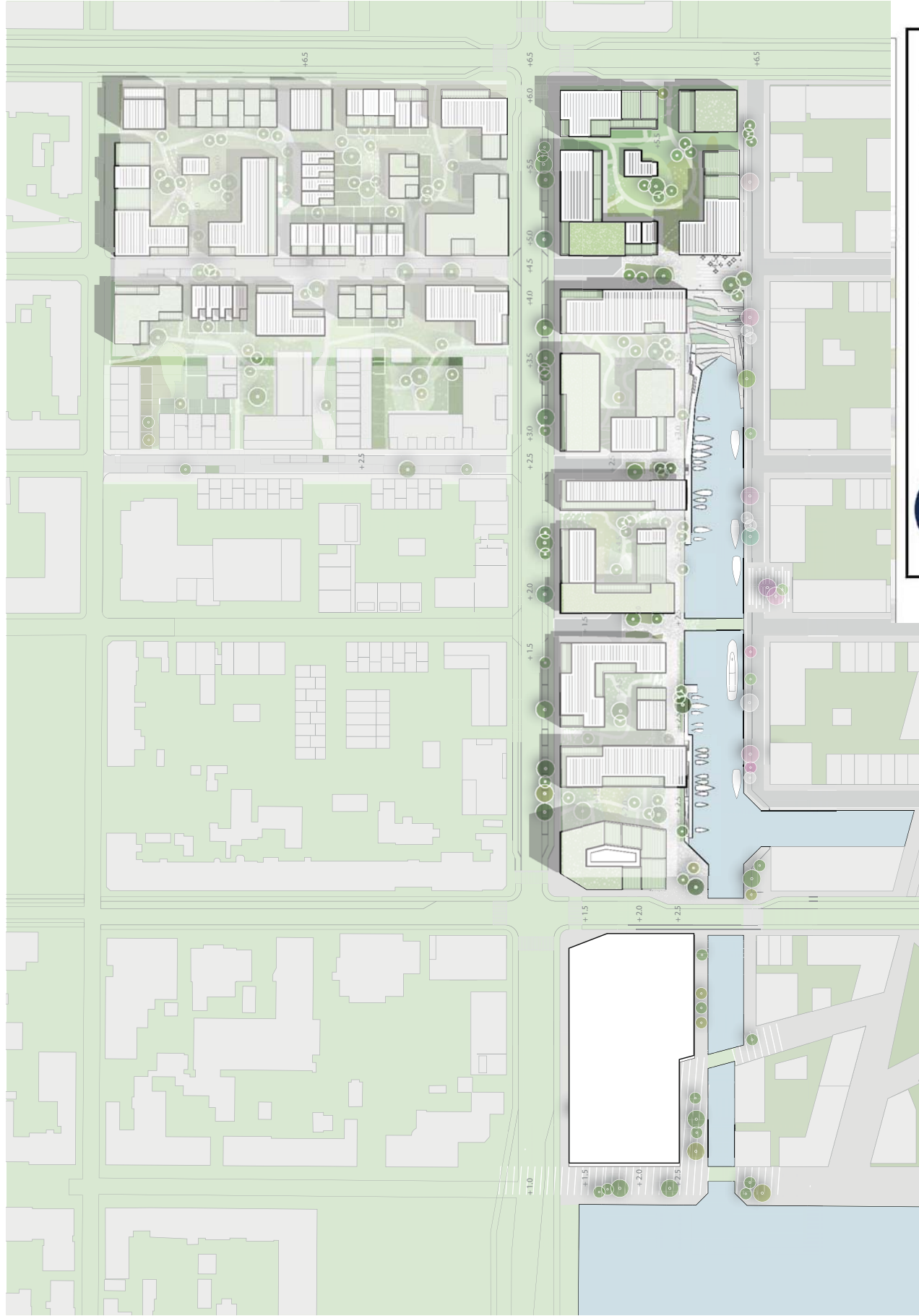
Pladser

Kanalkanter

0 100 meter



©DDO,COWI ©GST ©Fredericia Kommune



FREDERICIAKOMMUNE

Kortbilag 6 - Illustrationsplan

<p>Lokalplan nr. 330 Fredericia C</p>	<p>J.Nr. Ikke målfast og ikke retsgyldig "Højdeniveau: DVR90"</p>
<p>Init.: tebp</p>	<p>Dato: 19.12.2013</p>



Miljørapport

For lokalplan nr. 330 for
etape 1 af FredericiaC



Januar 2014



Indhold

1. Ikke teknisk resume	3
2. Indledning	5
3. Beskrivelse af planen	7
4. Nuværende miljøstatus	8
5. Den sandsynlige miljømæssige indvirkning	11
Befolkning	11
Menneskers sundhed	13
Fauna	19
Jordforurening	20
Overfladevand	23
Luft	24
Klima (oversvømmelser)	26
Materielle goder	26
Bebyggelse og landskab	26
6. Afhjælpende foranstaltninger	27
7. Alternativer	28
8. Overvågning	29
Bilag 1 Miljøoplysningskema og scoping	30

1. Ikke teknisk resume

Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etablering og drift af de i lokalplanen muliggjorte anlæg og om eventuelle alternativer. Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planen og konsekvenserne for miljø og mennesker. Miljørapporten skal endvidere udpege de miljøindikatorer det er relevant at overvåge, når planen gennemføres.

Lokalplanen skal muliggøre første etape af udbygningen af FredericiaC området, som indeholder et byggefelt, vejanlæg og kanaler.

Status

Planlægningen omhandler et område, der i dag udnyttes til midlertidige aktiviteter i form af bl.a. legepladser, grillpladser, skaterrampe og forskellige events samt ét eksisterende kontorbyggeri. Lokalplanområdet er en del af FredericiaC og omfattet af den samlede udviklingsplan for området, som FredericiaC P/S offentliggjorde i efteråret 2012. Der er i 2012 lavet en VVM-redegørelse for udviklingsplanen, denne VVM redegørelse danner grundlag for denne miljøvurdering.

Befolkning

Lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen omkring Shell Havneterminal, hvilket betyder, at der kan planlægges for boliger, erhverv mv. såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko er under et af risikomyndighedernes fastsat niveau. Den samfundsmæssige risiko er vurderet acceptabel for lokalplanområdet.

Menneskers sundhed

Områdets nye boliger ligger tæt ved eksisterende virksomheder i nærområdet, der alle giver anledning til støj i omgivelserne. Der kan forventes en minimal overskridelse af de vejledende støjgrænser fra Shell Havneterminal, men disse ligger indenfor det, der er dokumenteret i VVM-redegørelsen for den samlede udviklingsplan. Fra de øvrige virksomheder i nærområdet forventes de vejledende støjgrænser i lokalplanområdet at kunne overholdes.

Bebyggelsen i lokalplanområdet vil påføre skygger på nabobebyggelsen i Kongensgade, men skyggevirkningerne vurderes, at være af et omfang der er normalt for en bymidte.

Fauna

Området har frem til 2004 været anvendt til industrielle formål, og de sidste industribygninger blev fjernet i 2010 der er således ingen eksisterende dyre- og planteliv af betydning i området. Samlet vurderes, at lokalplanen ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder i de naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV litra a) eller ødelægger de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

De nærmeste marine Natura 2000 områder ligger ca. 17 km fra lokalplanområdet, og de er bl.a. udpeget pga. forekomsten af marsvin i områderne. Områderne ventes ikke at blive påvirket af

anlægsaktiviteterne i Fredericia området, da afstanden er så relativt stor og ramning af spuns og fundamentspæle sker tørt. I driftsfasen ventes en øget trafik af joller og lystsejlere til lokalplanområdet, men da Lillebælt i forvejen er stærkt trafikeret med store skibe ventes den øgede trafik af småbåde ikke at give anledning til en forstyrrelse af marsvinene.

Jordforurening

Lokalplanområdet er forurenet som følge af mange års industriaktiviteter på arealet. Der er således behov for, at der laves mere detaljerede undersøgelser af jordforureningen i forbindelse med anlægsarbejdet, således at der kan laves en plan for håndtering af jorden. Jordhåndteringsplanen skal godkendes af kommunen. Kommende beboere og brugere af området skal sikres mod en blivende jordforurening ved at undgå kontakt med jorden og sikring af indeklimaet. Disse ting skal ligeledes godkendes af kommunen.

Overfladevand

Der er ingen eksisterende afløbsforhold, der kan anvendes ved realisering af lokalplanen. Der vil således blive etableret nye afløbsløsninger, der sikrer, at der ikke tilledes forurening til omgivelserne, bl.a. ledes regnvand fra veje og p-pladser ud til Lillebælt på en måde, så eventuelle olierester tilbageholdes. Der vil blive anvendt løsninger for lokal afledning af regnvand, således at regnvandet, der falder på tage o.l. kan være med til at skabe rekreativ værdi i lokalplanområdet.

Luft

De nærliggende virksomheder der vurderes at kunne give anledning til luftforurening er primært Shell Havneterminal. På baggrund af redegørelser og nærmere undersøgelser foretaget i forbindelse med VVM-redegørelsen for udviklingsplanen kan det konkluderes, at luftforureningen (herunder også lugt) vil være på et acceptabelt niveau i lokalplanområdet. Der arbejdes fortsat med at undersøge mulige forbedringer af luft- og lugtforureningen fra Shell Havneterminal.

A. Espersen har tidligere eftervist, at de overholder de vilkår der er stillet til dem omkring lugtemissioner, og virksomhedens aktiviteter vurderes derfor ikke, at medføre væsentlige påvirkninger af lokalplanområdet.

Det vurderes, at der lejlighedsvist kan være lugt- og støvemissioner fra Fredericia Havn, i forbindelse med håndtering af løsvare og oplag på havnen. Påvirkningen ventes at være minimal i lokalplanområdet, da det ligger relativt langt fra havneaktiviteterne.

Klima

Lokalplanområdet ligger i et område, der er i risiko for oversvømmelser i forbindelse med de fremtidige vandstandsstigninger som følge af klimaændringer. For at sikre området mod fremtidige oversvømmelser, hæves lokalplanområdet til 2,5 meter over havets overflade og der etableres barrierer langs Gl. Havn.

Materielle goder

I forbindelse med ramning af spuns og fundamentspæle er der en risiko for, at der kan ske sætningsskader på omgivende bygninger. Der vil derfor være behov for at der i forbindelse med anlægsprojekterne foretages en nærmere vurdering af dette og at der træffes de nødvendige foranstaltninger for at reducere eller undgå skader.

Bebyggelse og landskab

VVM-redegørelsen konkluderer, at den samlede udviklingsplan betyder, at der sker en sammenkobling af den historiske bymidte og vandet, og at udviklingsplanen har en positiv indvirkning på kulturarven, da FredericiaC området bindes sammen med den historiske bymidte. Det vurderes ligeledes, at udviklingsplanen har en positiv indvirkning på landskabet, da planen bidrager til at genskabe den grønne forbindelse rundt om Fredericia midtby. Således vurderes det, at lokalplanen ikke vil få nogen negative konsekvenser på landskab og bebyggelse.

Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke gennemføres vil området fortsat blive anvendt til de etablerede midlertidige aktiviteter og der vil således ikke blive etableret kanaler, boliger og erhverv.

Andre undersøgte alternativer

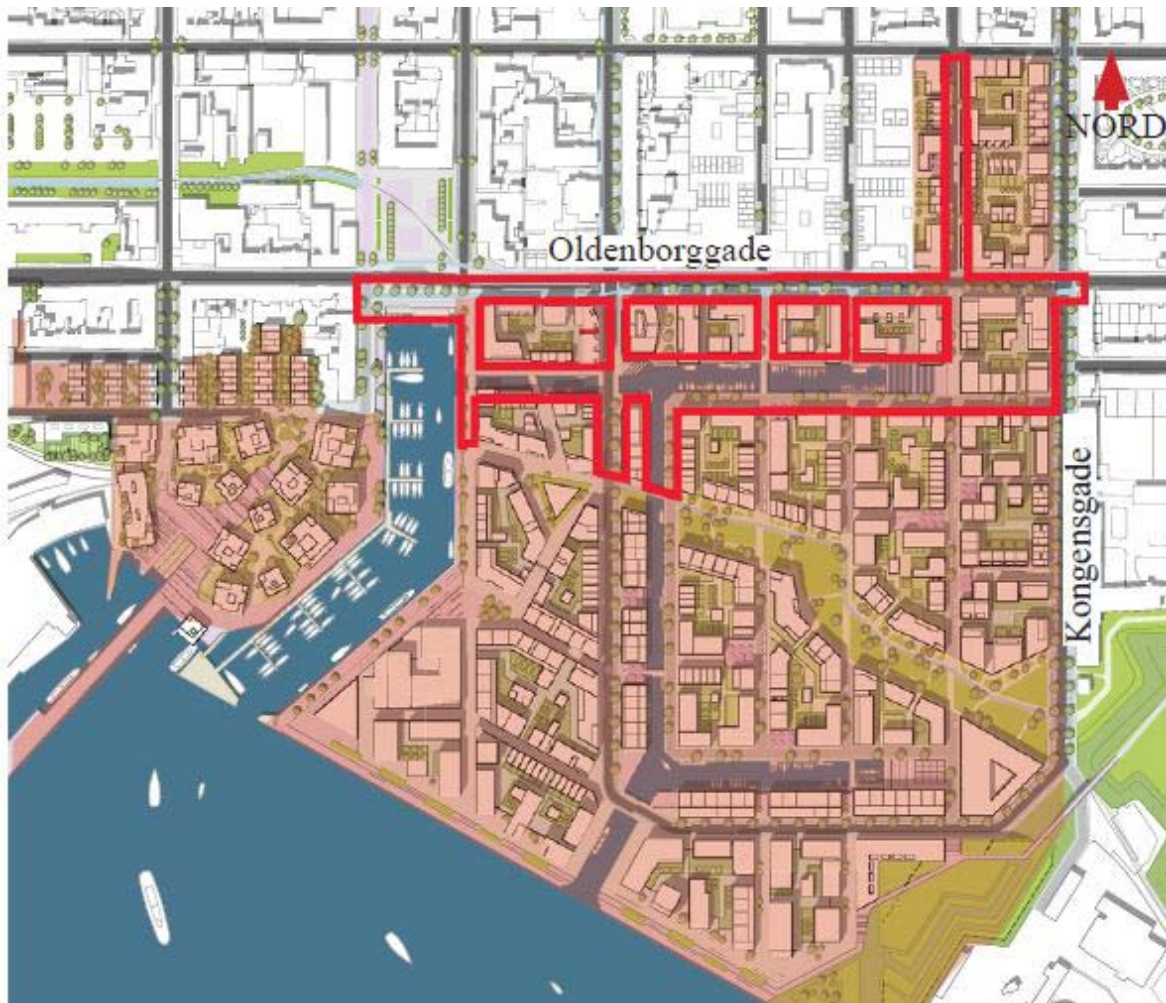
Da planlægningen omhandler udnyttelsen af det konkrete lokalområde, er der ikke undersøgt alternativer.

Overvågning

Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at lave et decideret overvågningsprogram for lokalplanen. Overvågningen af planens indvirkning vi ske gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af love og regler.

2. Indledning

Denne miljørapport behandler miljøpåvirkningerne af og på lokalplan 330. Lokalplan 330 er første etape af FredericiaC området. Lokalplanafgrænsningen fremgår herunder.



Udviklingsplanen som blev offentliggjort i 2012 er markeret med en rød flade. Lokalplanområdet er indrammet med en rød streg. De fire indrammede karréer er ikke en del af lokalplanområdet, og kan først bebygges når der er lavet en ny lokalplan for dem.

I henhold til ”Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer” skal en plan, der kan medføre en væsentlig påvirkning af miljøet ledsages af en miljørapport, som beskriver denne påvirkning.

Der er foretaget en screening af lokalplanens påvirkninger af miljøet, hvor kommunen har vurderet, at følgende forhold er væsentlige og skal indgå i miljørapporten:

- eksisterende jordforurening
- den nye bebyggelses påvirkning af kystlandskabet
- miljøpåvirkninger fra de omgivende virksomheder
- håndtering af overfladevand
- klima
- påvirkning af den eksisterende omgivende bebyggelse i anlægsfasen

- påvirkning af den marine fauna i anlægsfasen

Der er i henhold til loven foretaget en såkaldt ”scoping”. Det er en vurdering af hvilket indhold, som er relevant at inddrage i nærværende miljørapport. Denne vurdering - scoping – har været i høring hos myndigheder, hvis område berøres af planlægningen. Miljøoplysnings-skema samt scoping-skema indgår som bilag 1 til miljørapporten. Der er ikke indkommet høringssvar fra berørte myndigheder.

Miljørapporten skal på den baggrund redegøre for planens påvirkninger af miljøet. I henhold til miljøvurderingslovens § 7 stk. 2 skal redegørelsen bygge på eksisterende, tilgængeligt materiale.

Denne miljørapport er primært baseret på oplysninger fra VVM-redegørelse og Miljøvurdering for udviklingsplanen for Fredericia C, fra august 2012. VVM-redegørelse og Miljøvurdering for udviklingsplanen for FredericiaC kan fås ved henvendelse til Fredericia Kommune.

3. Beskrivelse af planen

Lokalplan 330 har til formål at muliggøre første etape af udbygningen af FredericiaC området. Lokalplanen udarbejdes på baggrund af udviklingsplanen ”Kanalbyen ved Lillebælt”, hvor man kan se hvordan hele området skal udvikles til en ny bydel. Der vil blive udarbejdet lokalplaner for de forskellige etaper, indtil hele området er lokalplanlagt for den nye bydel.

Som første del af udviklingen af FredericiaC-området ønsker FredericiaC P/S at anlægge en kanal med broer samt den infrastruktur, der giver adgang til den del af byområdet der ligger omkring Oldenborggade, og det er lokalplanens formål at muliggøre dette.

Samtidig skal lokalplanen give mulighed for opførelse af den første karré i området ved hjørnet af Oldenborggade og Kongensgade med boliger, erhverv, kultur, offentlig og privat service samt parkering.

Baggrund

I efteråret 2012 offentliggjorde arealudviklings-selskabet FredericiaC P/S en samlet udviklingsplan for hele FredericiaC området som er på ca. 20 ha, med en placering mellem den eksisterende bymidte i Fredericia indenfor voldene og Lillebælt. Sideløbende med udviklingsplanen har Fredericia Kommune udarbejdet og vedtaget et kommuneplantillæg nr. 18 til kommuneplan 2009 – 2021, der fastlægger rammerne for udviklingen af FredericiaC området, der svarer til udviklingsplanens struktur og funktioner.

Visionen for FredericiaC er at skabe en attraktiv og moderne bydel, der åbner Fredericia mod Lillebælt og samtidig respekterer Fredericias unikke historie. Visionen er konkretiseret i fem punkter:

- Historien, den moderne bybygning og arkitektur mødes og skaber nytænkning.
- By- og livskvalitet og udviklingsmuligheder går hånd i hånd.
- Byens borgere og aktører deltager aktivt i byudviklingen.
- Fredericia bliver katalysator for Trekantområdets udvikling i konkurrence med hovedstadsområdet.
- Bæredygtighed, både mht. økonomi, miljø, social- og sundhedsmæssigt, indgår i planlægning og løsninger.

I hele udviklingsplanens ca. 20 ha store område er der plads til ca. 1.000 boliger, 2.500 indbyggere, 2.800 arbejdspladser og i alt ca. 265.000 etagem². Arealet fordeles med ca. 50% boliger, ca. 40% erhverv (heraf 15.000 m² som detail handel) og ca. 10% kultur/offentlige formål. Det er hensigten at det skal blive en tæt bydel, med byliv, varierede aktivitets- og rekreative muligheder i de forskellige byrum, på kanalerne i parken og langs Gl. Havn. Området ligger nabo til Kastellet, et stort sammenhængende grønt område og Østerstrand hvor der er mulighed for at bade.

Hovedstrukturen i udviklingsplanen udgør i alt 3 nye kanaler og en videreførelse af de nord-sydgående gader i den eksisterende bys renæssance byplan. En del af udviklingsplanens hovedstruktur er også den tværgående grønne park, der forbinder området med Kastellet mod øst, og skaber sammenhæng fra den nye bydel til den grønne ring omkring hele midtbyen, som voldanlægget er.

Zonestatus

Hele området er i byzone, og der sker ingen zoneændringer som følge af lokalplanen.

4. Nuværende miljøstatus

I dette kapitel beskrives de eksisterende forhold i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet indgår i FredericiaC området, der i dag anvendes til midlertidige formål, såsom legeplads, skaterbane, grillpladser og diverse events såsom Tall Ships.

Der er en eksisterende kontorbygning og grillbar på arealet. Kontorbygningen vil på sigt blive fjernet fra området. Grillbaren kan indtil videre blive liggende i området indtil der etableres anlæg til klimasikring.

Befolkning

Der er ingen beboelse i lokalplanområdet i dag. Lokalplanområdet grænser mod nord og øst op til den historiske bydel, som er præget af boliger.

Menneskers sundhed

FredericiaC området er med sine midlertidige aktiviteter åbnet op for borgerne og bidrager til friluftaktiviteter, der er med til at fremme sundheden. Der er således liv og bevægelse på havnefronten og på de midlertidige arealer.

Fauna

FredericiaC er et tidligere industriområde og har et meget lavt naturindhold. Nærmeste registrerede § 3-område er voldgravene, der ligger ca. 700 m fra projektområdet.

De nærmeste marine Natura 2000 områder (internationale naturbeskyttelsesområder) er N112 Lillebælt og N108 Æbelø, havet syd for og Nærå. Til disse områder er der fra Fredericia ca. 17 km. Det nærmeste terrestrisk natura 2000 område er N 111 Røjle Klint og Kasmose Skov på Fyn.

N112 Lillebælt er udpeget bl.a. på grund af forekomsten af marsvin.

Beliggenheden af områderne er vist herunder.



Kort over Natura2000 områder omkring Fredericia

Jordforurening

På arealerne øst for Gl. Havn har der været industriel aktivitet i over 100 år, der har givet anledning til jordforurening. Ud over produktion af gødning og syrer har der bl.a. været foderstofforretning og tømmerhandel på nogle af arealerne.

Overfladevand

Der er ingen bække eller vandløb i lokalplanområdet eller i nærheden heraf.

Der er ingen kloakering for hverken spildevand eller overfaldevand i området i dag, bortset fra fra den eksisterende kontorbygning, som på sigt forsvinder fra området. I østsiden af området, i Kongensgade, findes flere store ledninger, som dels udleder mod øst via havudløbsledninger, dels mod syd via direkte udløb fra kysten. Overfladevand fra arealerne nedsiver passivt eller løber på overfladen til Lillebælt.

Luft

Der er ingen aktiviteter i lokalplanområdet i dag, der giver anledning til luftforurening. Hvordan lokalplanområdet påvirkes af omgivelserne fremgår af kapitel 5.

Klima (oversvømmelser)

I forbindelse med højvandssituationer bliver den vestlige del af lokalplanområdet indimellem oversvømmet. Lokalplanområdet, vil med den nuværende højde blive mere udsat for oversvømmelser i fremtiden pga. forventninger om stigende vandstand.

Materielle goder

Der er ingen bygninger i lokalplanområdet, der skal bevares. De omgivende bygninger repræsenterer en værdi. Sikring af disse er nærmere beskrevet i kapitel 5.

Bebyggelse og landskab

FredericiaC området kan betegnes som fladt. Terrænet stiger fra Lillebælt op mod krydset Oldenborggade/Kongensgade. Der er ikke tale om et oprindeligt landskab.

Mod øst grænser FredericiaC op til Shells Havneterminal på Skanseodde og Kastellet, der er en del af fæstningsanlægget, der omkranser den historiske bydel i Fredericia. Mod vest er det øvrige havneområde, mens FredericiaC mod nord grænser op til den historiske bydel. Den historiske bydel er præget af karrébebyggelse i 2½ til 4 etager.

I lokalplanområdet er der i det nordøstlige hjørne et terrænspring på ca. 6 meter op mod hjørnet af Oldenborggade og Kongensgade.

Lokalplanområdet grænser op til den historiske bydel mod nord, mod vest grænser det op til Gl. Havn. Mod øst grænser det op til Kongensgade. Mod syd grænser det op til et ubebygget område omfattet af FredericiaC. Der er ca. 250 - 400 meter fra lokalplanområdet til kajkanten ved Lillebælt.

FredericiaC er beliggende lavt med en nuværende laveste kote på under kote +1.00. Området, eller dele heraf, er således truet af oversvømmelser ved permanente vandstandsstigninger og i forbindelse med særlige stormflodshændelser og højvandssituationer.

5. Den sandsynlige miljømæssige indvirkning

Befolkning

Lokalplanens byggefelt er omfattet af planlægningszonen omkring Shell Havneterminal, jf. vedhæftede kortbilag.



Planlægningszone og sikkerhedszone i forhold til Shell Havneterminal. Planlægningszonen omfatter byggefelt i lokalplanen – markeret med rødt.

Rød linje er sikkerhedszonen og grøn stiplede linje er planlægningszonen.

Miljøstyrelsen har i 2011 udarbejdet et kommuneplantillæg hvori man konkretiserer planlægningszonen omkring Shell Havneterminal, samt fastsætter retningslinje for anvendelsen inden for planlægningszonen. Der kan planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene i forhold til Shells Havneterminal kan godtgøres, at den

samfundsmæssige risiko ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Der må dog ikke inden for planlægningszonen planlægges for anlæg, som er væsentlige i en beredskabssituation, eksempelvis sygehuse og bygninger til redningsberedskabet.

Lokalplanen omfatter ikke bestemmelser der muliggør etablering af sygehus, bygninger til beredskabet eller lignende.

I 2012 har Fredericia Kommune udarbejdet VVM-redegørelse for udviklingsplanen for FredericiaC. Heri indgår der også beregninger af den samfundsmæssige risiko baseret på udviklingsplanen og de påtænkte anvendelser til bolig, erhverv, kultur mv. For hver anvendelse er der beregnet, hvor mange mennesker der må forventes at opholde sig i området, fordelt på ude og inde og over døgnet. Med udgangspunkt i kendskabet til persontætheden i området, vægtet i forhold til antal personer ude og inde, er det beregnet om den samfundsmæssige risiko ved at bo, arbejde og opholde sig i området kan overholde de af Miljøstyrelsen Odense fastsatte acceptkriterier.

Beregningerne viser at den samfundsmæssige risiko ved et fuldt udbygget FredericiaC, baseret på udviklingsplanen er acceptabel i forhold til Shell Havneterminal.

Det fremgår at VVM-redegørelsen, at hvis der ændres i arealanvendelsen i forhold til udviklingsplanen, så personbelastningen bliver større, skal der foretages en ny risikovurdering til eftervisning af, at den samfundsmæssige risiko er acceptabel.

VVM-redegørelsens beregningsforudsætninger er indarbejdet i rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013 – 2025.

Af kommuneplanens rammer fremgår at de specifikke anvendelser kan reguleres indbyrdes, såfremt karreens samlede persontæthed ikke øges.

Den angivne fordeling af byggeriet i karreen i rammerne i Kommuneplan 2013 – 2015 er fastsat til maksimalt 7.900 m², fordelt med maksimalt 7.600 m² til boligformål og 300 m² til kultur, privat og offentlig service.

Der er imidlertid et ønske at få større fleksibilitet i lokalplanens anvendelsesbestemmelser indenfor det maksimale etageantal på 7.900 m².

Der er derfor foretaget en fornyet beregning af om det er muligt at øge fleksibiliteten mellem de forskellige anvendelser indenfor lokalplanens område under forudsætning af at den vægtede persontæthed i området ikke overstiger den der ligger til grund for den oprindelige beregning af den samfundsmæssige risiko.

Den fornyede beregning viser at fleksibiliteten kan forøges som følger, uden at den vægtede persontæthed øges:

Der kan i alt maksimalt opføres 7.900 m² etageareal inden for lokalplanens område. Fordelingen på anvendelse kan være maksimalt 7.900 m² etageareal til boligformål eller maksimalt 350 m² etageareal til erhverv eller kultur, privat og offentlig service og 7.550 m² etageareal til boligformål.

Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, med ovennævnte anvendelsesbestemmelser til erstatning af anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanen.

Nærværende lokalplans byggemuligheder ligger indenfor rammerne af risikoberegningerne foretaget for den samlede udviklingsplan og lokalplanen kan derfor realiseres uden yderligere risikoberegninger.

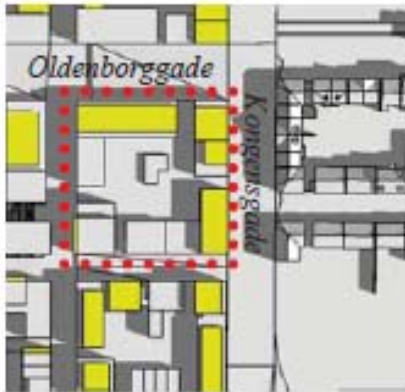
Menneskers sundhed

Den generelle sundhedstilstand i Fredericia midtby ventes at blive forbedret ved realisering af udviklingsplanen for FredericiaC, da der således gives gode muligheder for kunne bevæge sig trygt i området som fodgænger, løber eller cyklist. Samtidig betyder det grønne bånd der etableres som en forbindelse mellem Kastellet og voldanlægget, at der etableres en sammenhæng med de eksisterende grønne områder. Ved realisering af FredericiaC fastholdes den nuværende offentlige adgang til området og til havnekajen, således at der fortsat gives mulighed for rekreative aktiviteter på arealerne. Lokalplanen er første skridt til realisering af udviklingsplanen for FredericiaC og bidrager således til en positiv sundhedseffekt.

Skygge

Den bygning der opføres i lokalplanområdet vil give anledning til skygge på de eksisterende bygninger og de eksisterende bygninger vil skygge på den nye bebyggelse. Herunder er vist skyggediagrammer der viser den skyggepåvirkning den ny bebyggelse får på nabobebyggelser på Kongensgade den 21. juni samt den 21. marts og 21. september på forskellige tidspunkter på dagen. Det er kun den karré der er indrammet med rødt, lokalplanen giver mulighed for. De karréer der er vist ved siden af vil først kunne opføres senere i forbindelse med nye lokalplaner.

21. juni klokken 9.00



21. marts og 21 september klokken 9.00



21. juni klokken 12.00



21. marts og 21 september klokken 12.00



21. juni klokken 16.00



21. marts og 21 september klokken 15.00



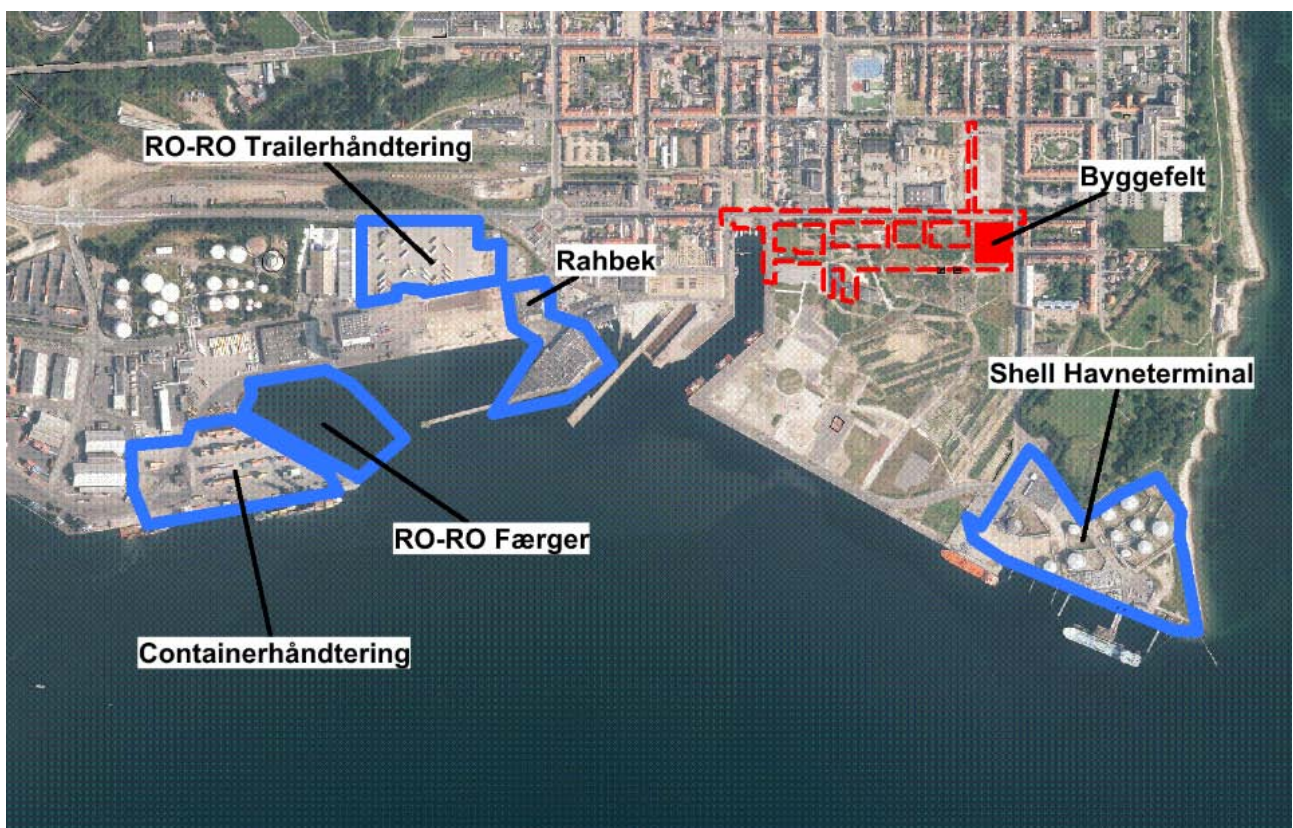
Skyggediagrammer for den bebyggelse lokalplanen giver mulighed for (markeret med rødt).

Nabobebyggelserne i Kongensgade påføres skygger i eftermiddagstimerne. Skyggevirkningerne vurderes at være af acceptabelt omfang og det vurderes, at være af et omfang der er normalt i en bymidte.

Støj fra nærliggende virksomheder

Lokalplanområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv. For området er de vejledende støjgrænser for støj fra virksomheder 55/45/40 dB(A) for hhv. dag/aften/nat.

Lokalplanområdet ligger tæt ved Shell Havneterminal, A. Espersen (Rahbek), samt erhvervshavnen ADP med containerhåndtering, RO-RO aktiviteter og øvrig havnevirksomhed. Placeringen af disse ses på kortet herunder.



Kort med angivelse af lokalplanområdet med rød stiplede linje, byggefeltet er markeret med rødt, mens de omgivende virksomheder/industriaktiviteter er markeret med blå.

De enkelte virksomheder/aktiviteter ligger i følgende afstande fra byggefeltet:

Shell Havneterminal:	ca. 280 meter
A. Espersen:	ca. 500 meter

RO-RO trailerhåndtering: ca. 750 meter
RO-RO færger: ca. 1.000 meter
Containerhåndtering: ca. 1.000 meter

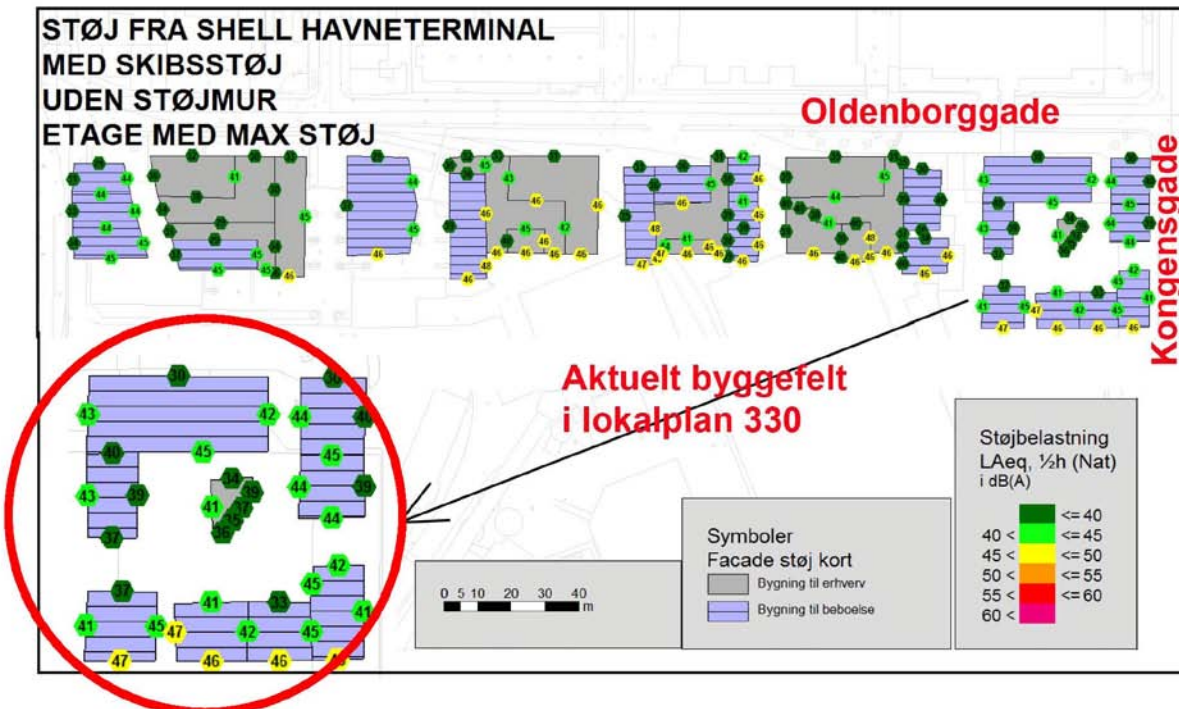
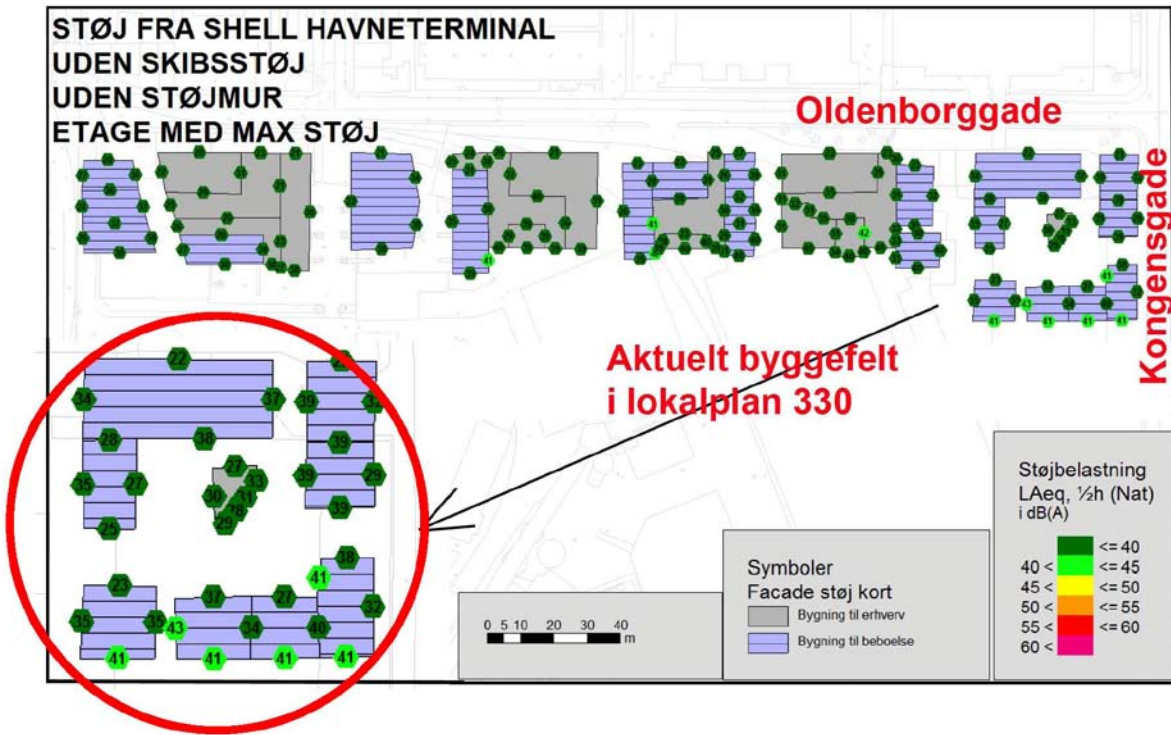
Shell Havneterminal

Aktiviteterne omfatter både landbaseret støj fra pumper o.l. samt støj fra skibe i havn. Shell Havneterminal har en miljøgodkendelse fra 2012, heri er det angivet, at de almindelige støjgrænseværdier er gældende for støjen fra de landbaserede kilder, mens der er fastsat særskilte vilkår for støjbidraget fra skibe alle dage mellem kl. 22.00 og 7.00.

I 2012 godkendte Fredericia Kommune et kommuneplantillæg, der ændrede hele FredericiaC områdets status til centerformål, blandet bolig og erhverv samt til erhverv i miljøklasse 1-2. I samme forbindelse blev der udarbejdet en VVM-redegørelse for hele udviklingsplanen, herunder også for støj fra Shell Havneterminal. Støjbelastningen fra Shell på udviklingsplanen er baseret på de kildestyrker, der indgår i Miljøstyrelsens miljøgodkendelse af Shell Havneterminal. Beregningerne viser, at den landbaserede støjpåvirkning på den samlede udviklingsplan kan overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder, og at der i visse perioder sker overskridelser, når skibsstøj medregnes.

Der er foretaget en beregning af støjniveauet fra Shell i lokalplanområdet, samt for det øvrige byggeri mellem kanalen i lokalplanområdet og Oldenborggade. I disse beregninger indgår den planlagte støjvold ned mod Shell Havneterminal ikke, da den ikke planlægges anlagt endnu. Beregningerne er baseret på de kildestyrker der indgår i Miljøstyrelsens miljøgodkendelse af Shell og i beregningerne i VVM-redegørelsen. Det beregnede scenarie dækker både dag-, aften- og nattedrift. Om natten er det mest kritisk, da de vejledende grænseværdier er lavest her. De vejledende grænseværdier om natten (kl. 22 – 07) ved boliger i lokalplanområdet er 40 dB.

Resultatet af beregningerne for bebyggelsen i lokalplanområdet er vist i de følgende figurer hhv. med og uden skibsstøj indregnet. På figurerne er det beregnede maksimale støjniveau på bygningens facade angivet for den etage med det højeste støjniveau, i de grønne felter. De lysegrønne felter angiver, at støjbidraget fra Shell Havneterminal er over den vejledende grænseværdi på 40 dB.



For situationer, hvor støj fra skibe ikke indgår i beregningen overholdes grænseværdien på 40 dB på stort set alle facader. På den mest udsatte etage vil enkelte boliger på den ene facade have et støjniveau på 41 dB og en enkelt bolig et støjniveau på 43 dB.

For situationen, hvor støj fra skibe også indgår, viser beregningerne, at nogle facader på den mest udsatte etage vil blive belastet med støj op til 47 dB. Støjforholdene som beskrevet i situationen med skibe, er ifølge oplysninger i Miljøstyrelsens miljøgodkendelse af Shell Havneterminal sjældent forekommende, dels fordi skibsstøjen ofte vil være lavere end den værdi, der indgår i beregningerne, dels fordi der ofte kun vil være ét skib ved kaj, og dels fordi pumperne på land normalt ikke anvendes ved lastning af skib ved kaj 42 på Shell havneterminal. Den normale driftssituation på kaj 42 er lastning af råolie, der pumpes fra Shell Raffinaderiet på Egeskovvej direkte ud til skibet.

Der vil i lokalplanen blive optaget bestemmelser om, at det indendørs støjniveau skal overholde de vejledende grænseværdier for indendørs støj.

Beregningerne viser, at hovedparten af de udendørs opholdsarealer i karreen overholder de vejledende støjgrænser på 40 dB. Der vil i lokalplanen kunne anvises tilstrækkelige udendørs opholdsarealer.

Den samlede vurdering er, at støjen fra Shell Havneterminal med og uden skibe er dokumenteret tilfredsstillende i VVM-redegørelsen for den samlede udviklingsplan. Støjniveauerne på første etape er dokumenteret, og overskridelserne her er ikke større end niveauet i den samlede udviklingsplan.

A. Espersen

A. Espersen har en miljøgodkendelse fra Vejle Amt fra 1995. De er i drift dagligt mellem kl. 06 og 23, og fra 23 – 06 udføres rengøring. Af miljøgodkendelsen fremgår, at de primære støjklender er kondensator i frysehus, luftindtag og luftafkast samt maskinstue placeret mod Lillebælt skærmet af fabrikskomplekset. Herudover angives til- og frakørsel til virksomheden samt intern truckkørsel som støjklender. Der er forud for godkendelsen udført orienterende støjmålinger på virksomhedens område bl.a. ved frysehuset. Vejle Amt har på dette grundlag vurderet, at der ikke ville være problemer forbundet med at overholde støjgrænserne i skel. I VVM-redegørelsen for den samlede udviklingsplan konkluderes det, at støjen fra A. Espersen således ikke giver anledning til støjproblemer i FredericiaC området og dermed heller ikke i lokalplanområdet.

Erhvervshavn

De væsentligste aktiviteter på havnen i forhold til lokalplanområdet er containerhåndtering, RO-RO aktiviteter samt Samtank, der oplagrer, lossers/laster og udleverer olie og benzinprodukter. En støjkortlægning af Fredericia Havn, der er gennemført i 2013 viser, at havnens aktiviteter og virksomheder ikke giver anledning til støjbidrag der overskrider de vejledende støjgrænser i lokalplanområdet hverken i dag-, aften- eller natteperioden.

Fauna

Påvirkninger

Lokalplanen er screenet i forhold til en evt. påvirkning af fredede eller truede arter, herunder arter, der er beskyttet efter habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 408 af 01/05/2007). Samlet vurderes, at lokalplanen ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder i de naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV litra a) eller ødelægger de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Området udbygges med kanaler, der for den samlede udviklingsplan mere end fordobler længden af kajkant i området. Kanalerne anlægges i en varierende bredde fra 9 til 20 meter og en dybde på indtil 2,5 meter. Gl. Havn anvendes til lystbådehavn for gæstesejler og de nye kanaler anvendes til bådanløb for småbåde.

Påvirkninger i anlægsfasen

I anlægsfasen skal der graves kanaler ind i området. Kanalerne har forbindelse med Lillebælt via Gl. Havn. Udgravningen forudsættes at ske tørt, hvorfor der ikke vil være risiko for ophvirvling af sediment. Det vurderes endvidere, at der ikke vil være påvirkninger af det marine miljø i øvrigt, da udgravning af kanaler ind i området forudsættes at ske tørt. Det vurderes, at strømningsforholdene ikke ændres, da der ikke sker ændringer af de fysiske forhold i form af udbygning af kajer eller moler.

I forbindelse med ramning af spuns og pæle vil der være støjpåvirkninger, der særligt vil kunne påvirke sæler og marsvin.

I forbindelse med anlæg og drift af de store havvindmølleparker ved Horns Rev i Nordsøen og ved Nysted i Østersøen, er der foretaget omfattende undersøgelser af påvirkningen af marsvin.

Resultaterne fra disse undersøgelser viste en mindre nedgang i antallet af marsvin i anlægsfasen, og antallet blev hurtigt normaliseret i driftsfasen ved den ene park, men ved den anden skete der en tydelig nedgang, og antallet var efter 2 år i driftsfasen endnu ikke normaliseret. Årsagen til disse forskelle er ikke kendt. I begge tilfælde strakte påvirkningen i anlægsfasen sig op til 15 km væk. I begge tilfælde var der installeret akustiske signalgivere med henblik på at skræmme marsvin og sæler væk. Dermed er det svært at konkludere noget entydigt omkring, hvordan marsvin påvirkes af større anlægsarbejder.

I VVM-redegørelsen for udviklingsplanen for FredericiaC konkluderes det, at når der rammes umiddelbart ud til Lillebælt, skal der installeres akustiske undervandslydgivere, der kan skræmme marsvinene væk, således at det undgås at de får høreskader. Endvidere skal perioden, hvori ramning foregår, gøres så kort som overhovedet muligt. Ramning af spuns og pæle i lokalplanområdet

vurderes ikke at påvirke marsvinene væsentligt, da det sker tørt og samtidig ikke sker lige ud til Lillebælt.

Påvirkning fra driftsfasen

I driftsfasen forventes ikke støj eller andre påvirkninger af det marine miljø. Der vil ske udledning af regnvand fra de fremtidige befæstede arealer, eventuelt efter passende rensning. Dette vurderes ikke at påvirke det marine miljø.

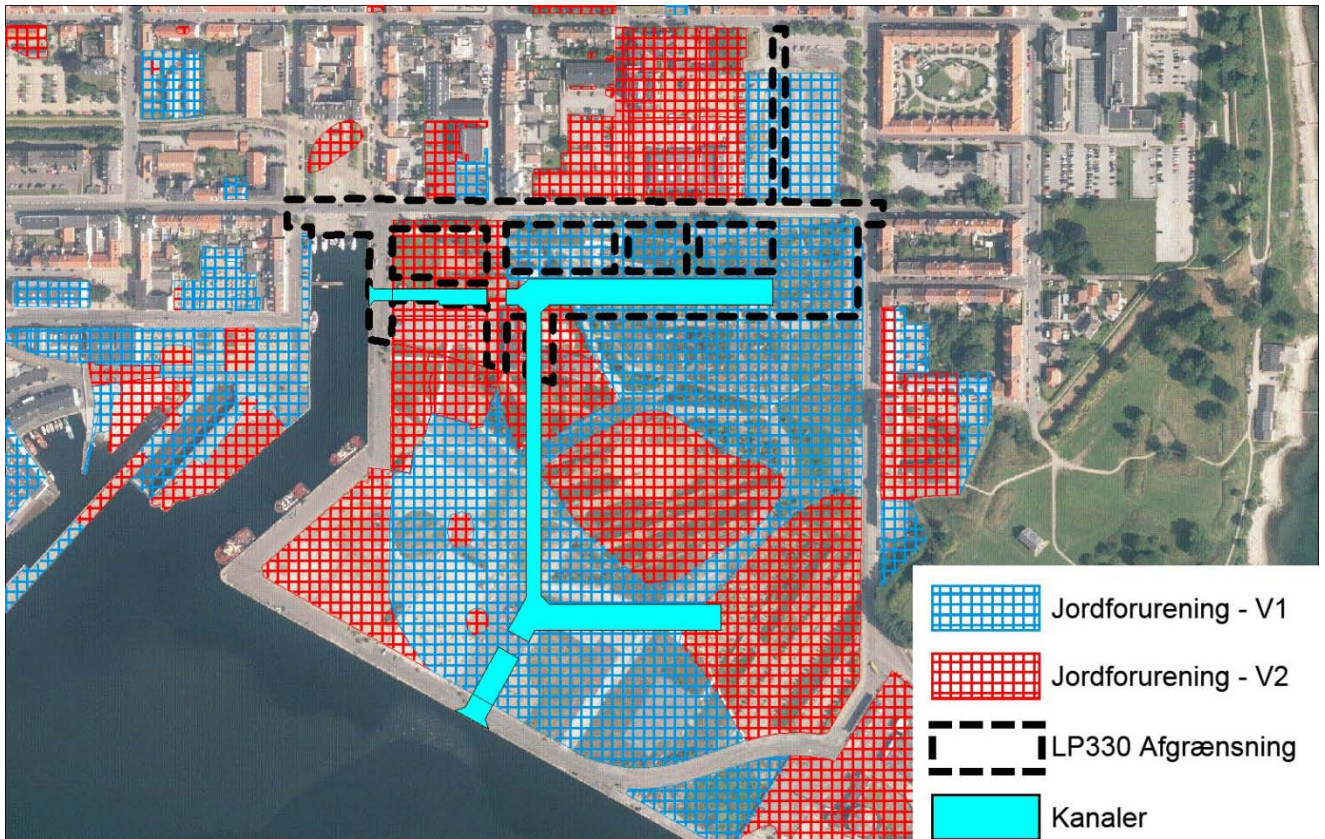
Lokalplanen omfatter etablering af den første kanal, som forventeligt vil give anledning til øget trafik med småbåde til og fra området. Det vurderes ikke at medføre forstyrrelseseffekter for marsvin, da området i forvejen er stærkt trafikeret.

Jordforurening

I forbindelse med udviklingsplanen for FredericiaC har Grontmij foretaget en historisk gennemgang af industriel aktivitet i området, der har givet anledning til jordforurening. På baggrund heraf er potentielle forureningskilder og potentielt forurenede områder oplistet. På baggrund af disse oplysninger er der gennemført en orienterende miljøundersøgelse af området med henblik på at identificere potentielle jordforureninger. Kortlægningen af forurenede jord og grundvand har givet et overordnet billede af forureningssituation på arealerne. De fundne forureninger er dog ikke endeligt afgrænset. Der vil fremadrettet stadig være behov for supplerende undersøgelser, afhængigt af omfanget af jordarbejder, samt placering af byggefelter. Der er ved miljøundersøgelsen også udtaget vand- og poreluftprøver.

På denne baggrund har Grontmij foretaget en vurdering af, om udeluften påvirkes af flygtige stoffer fra terrænnære forureninger. Derudover har Grontmij foretaget en overordnet vurdering af, om udviklingsplanen for FredericiaC vil kunne give ændringer i forhold til en eventuel mobilisering af forureningskomponenter i grundvandet under byggearealerne, samt hvorvidt FredericiaC vil kunne give uønsket påvirkninger i forbindelse med en sænkning af grundvandet under byggearealerne.

Inden for FredericiaC er der registreret forurening (V2) på en række arealer, mens størstedelen af det øvrige område er registreret som mulig forurening (V1). Kortlægningen fremgår af nedenstående figur.



Kort med angivelse af jordforurening i hele området for udviklingsplanen for FredericiaC.

Der er i forbindelse med VVM-redegørelsen for udviklingsplanen for FredericiaC foretaget orienterende forureningsundersøgelser, der viser, at der primært er forurenet med kulbrinter (diesel-/fyringsolie og smøre-/hydraulikolie), flourid og tungmetaller (overvejende bly og arsen). Der er ikke ved forundersøgelsen fundet stærkt forurenet jord i lokalplanområdet. Kort med de konstaterede forureninger er vist herunder.



Kort med angivelse af den fundne forurening ved forundersøgelsen foretaget i forbindelse med VVM-redegørelsen. I områder uden farvemarkering er der ifølge VVM-redegørelsen fundet forurening svarende til lettere forurenede jord.

Påvirkninger i anlægsfasen

Terrænet i hele FredericiaC området hæves. Dette, i kombination med, at størstedelen af byggeriet forventes udført på rammede pæle, gør, at der kun i meget begrænset omfang vil være behov for at foretaget gravearbejder og jordflytning fra forurenede områder. De mest markante gravearbejder forventes at ske i forbindelse med udgravningerne til kanaler. Kanalerne er af samme grund søgt placeret således, at der graves mindst muligt forurenede jord op. Der vil i forbindelse med udgravningen til kanaler blive behov for at opgrave forurenede jord. Denne jord forventes bortskaffet til jordrensning. Jord, der kan genanvendes inden for rammerne af projektet, skal genanvendes. Dette mindsker både transportbelastningen samtidig med, at der ikke forbruges råstoffer. Langt størstedelen af den jord, der opgraves, er enten ren eller lettere forurenede. Alt terrænnær jord skal være dokumenteret rent.

Det forventes, at der skal håndteres ca. 90.000 m³ jord i forbindelse med gennemførelse af hele udviklingsplanen for FredericiaC, og af denne mængde vurderes ca. 65.000 m³ at være egnet til genindbygning, og denne mængde forventes dermed anvendt på FredericiaC's arealer. Det

forventes at ca. 2.000 m³ skal bortskaffes som forurennet. Det vurderes, at den resterende jord har begrænset geoteknisk egnethed og skal, såfremt der ikke er mulighed for udlægning i kommende grønne områder, bortskaffes. Det vurderes, at der er behov for tilførsel af ca. 28.000 m³ jord til hele FredericiaC.

I forbindelse med gennemførelse af etape 1, skal der gives tilladelse til bygge- og anlægsarbejderne efter jordforureningsloven og miljøbeskyttelsesloven. Afhængig af forureningsniveauet i jord og grundvand, kan myndighederne stille krav om sikring af indeklimaet i nye bygninger, sikring mod kontakt med forurennet jord og fastsætte retningslinjer for genanvendelse og bortskaffelse af jord.

En af de aktiviteter i anlægsfasen, som indebærer risiko for negativ påvirkning af grundvandet, er sænkning af grundvandet. Der foretages ingen grundvandssænkning i forbindelse med udgravning af kanaler eller udnyttelse af byggefeltet i lokalplanområdet.

Ifølge VVM-redegørelsen for udviklingsplanen for FredericiaC forventes det, at udviklingsplanen for FredericiaC ikke vil give anledning til en større udvaskning og forureningsspredning til Lillebælt, når der sammenlignes med de nuværende forhold.

Overfladevand

Påvirkninger i anlægsfasen

For at mindske udledningerne af sand og jord bør overfladevand i anlægsfasen ledes gennem et klaringsbassin inden udløb til recipient, hvilket kræver tilladelse fra Fredericia Kommune. I anlægsfasen forventes ingen udledning af spildevand.

Påvirkninger i driftsfasen

Som udgangspunkt designes området med et traditionelt regnvandssystem, der opsamler regnvandet i et rørsystem via nedløbsbrønde eller lignende, og udleder vandet til eksisterende regnvandsledninger eller til Lillebælt. Dette er i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Regnvandet fra lokalplanområdet forventes afledt til kanalen. Der skal gives en tilladelse til dette inden det kan afledes, og i den forbindelse bliver der foretaget en konkret vurdering af projektet. På længere sigt forventes det, at regnvand fra veje eller p-pladser ledes via bassiner med dykket udløb (olieudskiller-funktion) til Lillebælt. Regnvand, der ikke falder på veje og p-pladser, kan, i stedet for afledning direkte til Lillebælt, anvendes i forskellige LAR-løsninger. Hvorvidt regnvandet anvendes lokalt i området eller afledes til Lillebælt fastlægges i forbindelse med detailplanlægningen af de enkelte bebyggelser. Lokalplanen giver mulighed for, at overfladevand kan genanvendes i bygningen til f.eks. toiletskyl.

Afledning af regnvand til kanalerne forventes ikke at medføre negative påvirkninger, men det kan tværtimod være medvirkende til en større vandudskiftning i kanalerne.

Ved etableringen af spuns i forbindelse med gravning af kanaler, vil der være behov for at bortlede noget grundvand fra området indenfor spunsvæggene. I forbindelse med anlægsprojektet vil der blive foretaget de nødvendige undersøgelser af grundvandes forureningstilstand, for at tage stilling til den korrekte afledning eller rensning af dette.

Overfladevand håndteres efter retningslinjerne i Fredericia Kommunes spildevandsplan.

Luft

Emissioner fra Shell – luft- og lugtforurening

Driften af Shells Havneterminal medfører emissioner til luften fra oplag og håndtering af forskellige produkter. På havneterminalen foregår der oplagring og distribution af olieprodukter. Der finder ingen raffinering sted, og dermed er der ingen egentlige produktionsanlæg. Via rørledninger er havneterminalen forbundet til Shell Raffinaderiet og DONG Råolieterminalen, der ligger nord for Fredericia. Shell Havneterminal råder over et oliefyret kedelanlæg, der producerer energi til opvarmning af tanke.

Kilder til lugtemissioner fra Shell Havneterminal er:

- Tanke
- Lastning af fuel- og råolie til skibenes produkttanke
- Olieudskillere

En væsentlig kilde til luftforurening fra havneterminalen er emissioner af flygtige kulbrinter, også kaldet VOC (Volatile Organic Carbons). VOC'er findes i råolie og i raffinerede olieprodukter som benzin og gasolie. Udledning til atmosfæren sker især, når der lastes råolie til skib, og når der er aktiviteter med brug af tankene på havneterminalen. Ifølge Shells beregninger er lastningen af råolie til skib dog ansvarlig for langt størstedelen af VOC-emissionen fra terminalen.

Af Miljøstyrelsen miljøgodkendelse af Shell Havneterminal fremgår, at VOC'er generelt er usunde ved indånding. Miljøstyrelsen har dog vurderet, at den direkte sundhedsmæssige effekt fra Shells Havneterminal i relation til omgivelserne er begrænset, idet der sker en hurtig fortynding i omgivelserne. Miljøstyrelsen har i miljøgodkendelsen undersøgt anvendelsen af teknologier, der kan nedbringe VOC-emissionerne med omkring 85 %. På denne baggrund har myndigheden stillet en række vilkår, der har til formål at reducere emissionen af VOC, herunder en redegørelse om mulige teknikker for nedbringelse af VOC-emission fra udskibning af råolie med minimum 85 % samt en tilhørende plan, der skal sikre en implementering af reduktionsmålet senest i 2015.

Miljøgodkendelsen til Shell Havneterminal stiller vilkår til virksomheden om, at de skal redegøre for mulighederne for at reducere lugtemissionerne fra fuelolietanke og sloptanke, fra olieudskilleranlægget og fra udskibningen af olie.

Miljøstyrelsen vil på grundlag af redegørelserne og ud fra en proportionalitetsbetragtning træffe afgørelse om en mulig effektivering af de fremlagte teknikker.

Emissioner fra A. Espersen (Rahbek)

A. Espersen producerer fødevarer af frosne fisk. I forarbejdningen foretages bl.a. panering og stegning, som medfører lugtemissioner til omgivelserne. Desuden råder virksomheden over et oliefyret kedelanlæg, der via et afkast emitterer bl.a. kvælstofoxider til omgivelserne. I oktober 2000 meddelte Fredericia Kommune et tillæg til miljøgodkendelse af virksomheden. Tillægget blev udløst af, at virksomheden lukkede en stegeproduktion i Kolding, som blev flyttet til faciliteterne i Fredericia. I denne forbindelse vurderede Fredericia Kommune, at der var behov for at stille vilkår om lugtemissionen fra virksomheden.

Virksomheden har derfor som vilkår i miljøgodkendelsen, at driften ikke må give anledning til lugtgener uden for virksomhedens areal, og der er stillet krav om maksimalt immissionskoncentrationsbidrag i forskellige områder. Områdeinddelingen svarer ikke til den aktuelle inddeling jf. kommuneplanen, men det forudsættes, at der generelt kan accepteres 10 lugtenheder (LE)/m³ i erhvervsområder, 7 LE/m³ i blandet bolig- og erhvervsområde/centerområde/offentlige områder og 5 LE/m³ i boligområder. Dette er på niveau med de vejledende grænseværdier fra Lugtvejledningen.

Virksomheden har oplyst, at en efterfølgende prøvetagning har vist, at virksomheden overholdt kravene. På virksomheden findes et kedelanlæg med to oliefyrede kedler. I forbindelse med miljøgodkendelsen er det vurderet, at emissionen af NOX er dimensionerende for afksthøjden, og det er ved hjælp af OML-beregninger eftervist, at afksthøjden er tilstrækkelig til, at B-værdien overholdes med god margen.

Det vurderes samlet, at emissionerne fra A. Espersens produktion ikke medfører væsentlige påvirkninger af virksomhedens omgivelser, således heller ikke lokalplanområdet.

Emissioner fra ADP

Fredericia Havn, er en erhvervshavn med faciliteter og kapacitet til oplagring, lastning og losning af en bred vifte af varer og produkter, f.eks. flydende bulk, containere, stykgods og ro/ro gods. Den primære virksomhed for havnen er udlejning af kaj- og landarealer samt pakhus i forbindelse med losning og lastning af skibe.

ADP har oplyst, at aktiviteterne nærmest FredericiaC, på Vesthavn-området, dels omfatter håndtering af gods i lukkede beholdere, dels løsvare som f.eks. markafgrøder. Der forventes ingen betydende emissioner fra lukkede godsbeholdere under normale forhold, mens åbne oplag kan medføre både støv- og lugtgener.

Det vurderes samlet for ADP, at der er risiko for, at der lejlighedsvis kan være påvirkninger i form af lugtemissioner fra virksomhedens oplag samt støvgener fra løsvare håndtering. Lugtemissionerne

kan, hvis vinden bærer dem mod øst, opleves generende for mennesker, der opholder sig på FredericiaC området.

Lokalplanområdet er placeret længst væk fra havnen, og derfor forventes påvirkninger af dette område at være meget små.

Klima (oversvømmelser)

Udviklingsplanen for FredericiaC indeholder en række tiltag, der forholder sig til de forventede fremtidige vandstandsstigninger som følge af klimaændringer. For at begrænse gener i forbindelse med eventuelle oversvømmelser i området hæves hele udviklingsplanens område til mindst 2,5 meter over havets overflade. Med en laveste sokkelkote i 2,5 meter vil bebyggelse være sikret. Hermed vil den fremtidige bebyggelse være sikret mod Naturstyrelsens 500 års scenarie for ekstremvandstand og en generel vandstandsstigning på 0,7 meter.

Klimasikringen af FredericiaC vest og øst for Gl. Havn til kote 2,50, er planlagt videreført med en barriere rundt om Gl. Havn. Hermed er bymidten sikret mod kommende vandstandsstigninger op til kote 2,50. Barrieren omkring Gl. Havn er planlagt påbegyndt i 2015 – 2016.

Materielle goder

I forbindelse med ramning af spuns til udgravning af kanaler kan der være en risiko for, at der kan opstå sætningsskader på omgivende bygninger. I forbindelse med anlægsarbejdet vil de nødvendige afværgeforanstaltninger blive undersøgt og iværksat.

Bebyggelse og landskab

Planen viderefører den historiske bystruktur med retlinede nord-sydgående gader. Derved bibeholdes de sigtelinjer og kig til og fra Lillebælt, der er kendetegnende for den historiske bydel.

Bebyggelsen indenfor denne lokalplan kan være op til 5 etager, svarende til den eksisterende bebyggelse i Kongensgade.

Bebyggelsen på FredericiaC vil set fra vandet og kysten ligge mellem de høje tanke på Skanseodde og havnens kraner og siloer, hvilket gør det naturligt at placere høj bebyggelse, så der dannes en samlet, tydelig bebyggelsesfront mod vandet. Bygningshøjderne varierer, så den samlede facadelinje mod vandet også vil variere i højder.

Projektet tilpasses i høj grad den eksisterende bystruktur i Fredericia midtby, og bebyggelsen er i skala genkendelig i forhold til den øvrige bebyggelse i Fredericia. Generelt er der i FredericiaC projektet fokus på at videreføre og nyfortolke den karakteristiske by- og bebyggelsesstruktur for Fredericias historiske midtby. Visuelt vil den nye bydel fremstå som en moderne bydel, der viderefører de mest karakteristiske elementer fra byens klassiske grundplan med gader, der danner sigtelinjer fra voldkronen ned til Lillebælt. Herved sikres byens havkig til Lillebælt.

VVM-redegørelsen konkluderer, at den samlede udviklingsplan betyder, at der sker en sammenkobling af den historiske bymidte og vandet, og at udviklingsplanen har en positiv indvirkning på kulturarven, da FredericiaC området bindes sammen med den historiske bymidte. Det vurderes ligeledes, at udviklingsplanen har en positiv indvirkning på landskabet, da planen bidrager til at genskabe den grønne forbindelse rundt om Fredericia midtby. Således vurderes det, at lokalplanen ikke vil få nogen negative konsekvenser på landskab og bebyggelse.

6. Afhjælpende foranstaltninger

Fauna

Der forslås følgende afværgeforanstaltninger:

- ramning af spuns og fundamentspæle sker så vidt muligt tørt.

Klima

Højvandssikring ud over terrænhævningen til kote 2,5 meter kan etableres ved permanente eller midlertidige barrierer mod Lillebælt og Gl. Havn.

Foranstaltninger vedrørende oversvømmelser af de lavtliggende arealer i den eksisterende by, som terrænhævningen på FredericiaC ikke beskytter imod, er igangsat i samarbejde med Fredericia Kommune.

Sætningskader

For at hindre ulemper for ejerne af de berørte ejendomme og ekstra udgifter til bygherren som følge af sætningskader på de omkringliggende ejendomme i forbindelse f.eks. ramning af spuns til udgravning af kanalerne skal effekten og mulige afværgeforanstaltninger vurderes i forbindelse med de konkrete anlægsprojekter.

Jordforurening

Håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til gældende regler på det tidspunkt, hvor aktiviteterne foregår. Det er Fredericia Kommune, som er myndighed på området. Der er ikke på nuværende tidspunkt udarbejdet en detaljeret plan for, hvorledes udbygningen af området vil blive foretaget. Det er derfor heller ikke muligt at komme med et bud på, hvornår der vil være behov for deponering og genanvendelse af jorden. De processer, der følges, og de metoder, der anvendes, når

der skal opgraves og genanvendes eller bortkøres forurenede jord ved større anlægsarbejder, følger den gældende praksis inden for området. Der anvendes kendte teknikker til at tilvejebringe det tilstrækkelige datagrundlag for afklaring af forureningsbelastningen på de arealer, hvor der skal foretages gravearbejder. Inden disse aktiviteter igangsættes, udarbejdes der en jordhåndteringsplan, der skal godkendes af miljømyndighederne, således at det sikres, at jordhåndteringen sker på en hensigtsmæssig måde både i relation til miljø og økonomi.

I områder med risiko for afdampning fra jorden skal bygningernes indeklimate sikres med eksempelvis ventilation under gulv. Udearealer, som ikke skal befæstes, kan eksempelvis sikres med minimum ½ meter ren jord, så jorden kan anvendes til eksempelvis leg. Alle løsninger godkendes i en tilladelse efter jordforureningsloven.

Overfladevand

Overfladevand bør i anlægsfasen ledes gennem et klaringsbassin inden udløb til recipient. Regnvand på køreveje skal ledes gennem en form for olieudskiller, så der sikres en acceptabel vandkvalitet af vand, der udledes til recipienter. Dette sker gennem myndighedskrav til udformning af anlægget.

Anlægges permeable flader på forurenede arealer, skal der etableres opsamling og bortledning i dræn til spildevandssystemet, hvis der er fare for forurening af grundvandet. Afhængigt af jordforureningsarten kan det blive nødvendigt at udføre en lokal forrensning af drænvand fra forurenede områder, inden vandet afledes til recipient (renseanlæg eller udløb til havet).

Grundvand der skal afledes i forbindelse med gravning af kanaler, skal håndteres i anlægsprojektet, hvor der skal tages stilling til hvordan dette afledes. Der skal meddeles en tilladelse fra miljømyndigheden til en direkte udledning eller en udledning til spildevandssystemet.

7. Alternativer

0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke vedtages, vil området fortsat blive anvendt til de allerede etablerede midlertidige aktiviteter, så derfor betragtes den nuværende anvendelse som 0-alternativet.

Andre undersøgte alternativer

Der har ikke været undersøgt alternative placeringer af de anlæg denne lokalplan giver mulighed for, da planlægningen omhandler udnyttelsen af Fredericia C og er en opstart på opfyldelse af udviklingsplanen for Fredericia C.

Området på Fredericia C er det eneste område i Fredericia Kommune, der kan anvendes på den pågældende måde, så der er samspil mellem by, bolig og erhverv samt kanaler.

8. Overvågning

Formålet med overvågningen er at sammenholde de reelle, aktuelle miljøpåvirkninger med de påvirkninger, der blev identificeret i miljøvurderingen. Det er endvidere formålet, at identificere og håndtere væsentlige negative virkninger og evt. uventede indvirkninger, at indsamle data om miljøstatus, samt at sikre at foreslåede afværgeforanstaltninger føres ud i livet.

Ved byggesagsbehandlingen påser Fredericia Kommune, at lovgivningen og planlægningen bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Herunder bl.a. vejlov, miljøbeskyttelseslov, jordforureningslov og planlov.

Det er vurderet, at der ikke er behov for at etablere et overvågningsprogram for denne lokalplan.

Bilag 1 Miljøoplysningskema og scoping

Plan nr.:	330
Tekst:	Etape1 Fredericia C: Projektet omfatter anlæg af ét byggefelt (til boligformål), kanaler, små veje i lp-området (svarende til den øverste røde afgrænsning på kortbilaget). Se kort i mødemappen.

Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A			
Intern projektgruppe for miljøvurdering af FrC sammen med bygherre	B	d. 16/9 2013	Tehc	
Miljøvurderingsgruppen	C	24.9.2013		
Rev. af projekt	D	12.11.2013	MVG	Projektområdet udvides, så Oldenborggade medtages samt et lille område med sydgående kanal.

Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						Vi anser kommuneplanforslaget 2013 – 25 for 0-alternativet
Befolkning og sundhed						
Indendørs støjpåvirkning			X			Bygningsreglementets krav overholdes for indendørs støj. Se også under støj (eksl. Trafik).
Sundhedstilstand			x			
Svage grupper (f.eks. handicappede)				x		Bedre adgangsveje til kanaler. Boligkarreen giver adgang for handicappede, hvilket de gamle boligkarreer i området ikke gør. FrC

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						Vi anser kommuneplanforslaget 2013 – 25 for 0-alternativet
						stiller som krav til broer og veje, at der sikres adgang for handicappede.
Friluftsliv/rekreative interesser				X		Mulighed for anlæg af en kanal og gode adgangsforhold hertil for alle.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			x			I anlægsfasen kan der være gener i form af støv, støj og lys. I driftsfasen kan der være gener i form af øget trafik og begrænsning af udsigt fra eksisterende boliger.
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)						
Dyreliv					X	I anlægsfasen kan der være påvirkninger af det marine dyreliv, f.eks. marsvin. I driftsfasen forventes ingen påvirkning af dyrelivet.
Planteliv			x			
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x					
Natur- og fuglebeskyttelsesområder			x			
Økologiske forbindelseslinier	x					Kommueplanen udlægger ikke området som økologiske forbindelser
Beskyttede naturtyper	x					Der er ikke registeret beskyttet natur i området i dag. Området er ikke indsatsområde i forhold til naturkvalitetsplanen.
Beskyttede vandløb	x					
Grønne områder				x		Der er lagt op til grønne tage og grønne facader i den udstrækning det er muligt. Der er lagt vægt på grønne byrum.
Bygge- og beskyttelseslinier	x					

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						Vi anser kommuneplanforslaget 2013 – 25 for 0-alternativet
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x					
Fredninger	x					Beskyttelseslinjen omkring det frede voldanlæg rækker ikke ind i lp-området
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi	x					
Geologiske særpræg	x					
Jordforurening					x	Undersøges ifm detailprojekteringen og behandles i miljørapport.
Risiko for forurening			x			Der stilles krav omkring indkapsling af jordforurening ift. afgivelse af stoffer til kanalen og Lillebælt.
Jordhåndtering/flytning			x			Der laves en jordhåndteringsplan, da der er forurenede jord i området som godkendes af kommunen.
Vand						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder					x	I forhold til en tilstand med en ubebygget grund vil der stort set ikke være nogen udvaskning til Lillebælt fra lokalplanområdet, da alt overfladevand opsamles og bortledes fra rene flader, eller renses fra flader med trafik inden det bortledes til kanaler/Lillebælt. – Skal afklares med Spildevand, kommunen, FredericiaC Området er omfattet af Fredericia Spildevandsplan.
Udledning af spildevand			x			Området er omfattet af Fredericia Spildevandsplan

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						Vi anser kommuneplanforslaget 2013 – 25 for 0-alternativet
Grundvandsforhold					x	Der kan blive behov for en midlertidig sænkning af det øvre grundvandspejl i anlægsfasen. Der skal gives en særskilt tilladelse til dette, jf. vandforsyningsloven.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x			Området er ikke udpeget med drikkevandsinteresser Der indvindes ikke vand i området.
Trafik						
Trafikafvikling/belastning			x			Der vil være en mindre stigning i trafikken på Oldenborggade. Der stilles krav til antal af cykelparkeringspladser for at understøtte Fredericias status som cykelby.
Støj			x			Trafikmængden øges kun lidt
Energiforbrug			x			
Sikkerhed			x			Der etableres flere udkørsler til Oldenborggade. Der planlægges endnu ikke for boliger langs disse veje. Ved etablering af kryds og ind-/udkørsler vil der blive truffet foranstaltninger der minimerer risikoen for uheld. Risikoen for at falde i kanalerne er ikke større end ved Gl. Havn. Der etableres en kant omkring kanalerne.
Risiko for ulykker			x			
Luft						
Luftforurening (støv og andre		x				Der kan være luft- og lugtgener fra Shell og Rahbek Fisk. Er beskrevet i

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						Vi anser kommuneplanforslaget 2013 – 25 for 0-alternativet
emissioner)						VVM. Der kan være støvgener for nabobebyggelserne i anlægsfasen.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			X			
Støj (ekskl. trafik)						
Støj		X				Om natten er facadestøjniveauet 1- 2 dB over grænseværdi for ekstern støj fra de landbaserede kilder ved Shell. Dette er regnet uden støjafskærmning. Skibsstøjen er højere end den landbaserede støj, men der er ikke fastsat grænseværdier for skibsstøjen fra Shell.
Vibrationer		x				I anlægsfasen kan der være vibrationsgener for nabobebyggelserne.
Klimatiske faktorer						
Eventuel påvirkning af klima			x			Bebyggelse klimasikres til kote 2,5. En del af arealet vil også blive hævet til kote 2,5, men ved overgangen til eks. by vil det muligvis blive løst ved, at det kun er bygningerne der klimasikres til kote 2,5, så man undgår et terrænspring fra eks. by til ny bydel
Kulturarv						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger				x		Styrker byens kulturhistoriske værdier. Gadestruktur og sigteliner fra byen videreføres i området.
Kirker			x			

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						Vi anser kommuneplanforslaget 2013 – 25 for 0-alternativet
Fredede eller bevaringsværdige bygninger			x			
Ressourcer og affald						
Arealforbrug				x		Genbrug af arealer og infrastruktur i byen.
Energiforbrug (ekskl. trafik)			x			
Vandforbrug			x			
Produkter, materialer, råstoffer			x			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			x			
Affald, genanvendelse			x			Der stilles krav til bygherre om affaldsløsninger i hver karre.
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk				x		Bygninger opføres med respekt for byens historie og eksisterende bygninger.
Lys og/eller refleksioner			x			Der stilles krav til materieler omkring, at de ikke må være reflekterende.
Sikkerhed						
Kriminalitet				x		En levende bydel, så der skabes en tryk bydel.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning			x			Risikoforhold fra Shell – se VVM
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold				x		Det vil ændre den sociale profil i en positiv retning for bymidten som helhed.
Påvirkning af erhvervsliv				X		Der bliver mulighed for lettere

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						Vi anser kommuneplanforslaget 2013 – 25 for 0-alternativet
						erhverv med en attraktiv placering og flere borgere i bymidten vil styrke handelslivet.

Områdeklassificering af jord	Ja	Nej	Bemærkninger
Overføres areal fra landzone til byzone?		x	

Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, nst@nst.dk
Kystdirektoratet, Højbovej 1, 7620 Lemvig, kdi@kyst.dk
Miljøstyrelsen, Strandgade 29, 1401 København K, mst@mst.dk
VejleMuseerne, Flegborg 16-18, 7100 Vejle, museerne@vejle.dk
Region Syddanmark, Damhaven 12, 7100 Vejle, kontakt@rsyd.dk

Høring af berørte myndigheder i forbindelse med miljøvurdering af lokalplan 330 for etape 1 på Fredericia C

Fredericia Kommune har igangsat udarbejdelse af et forslag til lokalplan for etape 1 af Fredericia C. Afgrænsningen af området fremgår af kort sidst i denne mail.

I henhold til ”Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer” har Fredericia Kommune screenet ovennævnte lokalplan. Det er vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport for planens miljøpåvirkninger i henhold til loven. Inden der tages endelig stilling til, hvor omfattende og detaljerede oplysninger, der skal indgå i miljørapporten, skal berørte myndigheder høres om, hvilke særlige forhold der bør inddrages i miljøvurderingen.

Vedlagt fremsendes scoping og screeningskema. Vi vil bede om at få eventuelle bemærkninger til scopinggen senest **d. 13. december 2013**.

Beskrivelse af lokalplanen

Lokalplanområdet omfatter den nord-østlige del af Fredericia C-området. Den vestlige del af området for lokalplanen er i kommuneplan 2013 udlagt dels til centerområde mens den østlige del af lokalplanområdet i kommuneplanen er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanens formål er:

At fastlægge områdets fysiske struktur med placering af

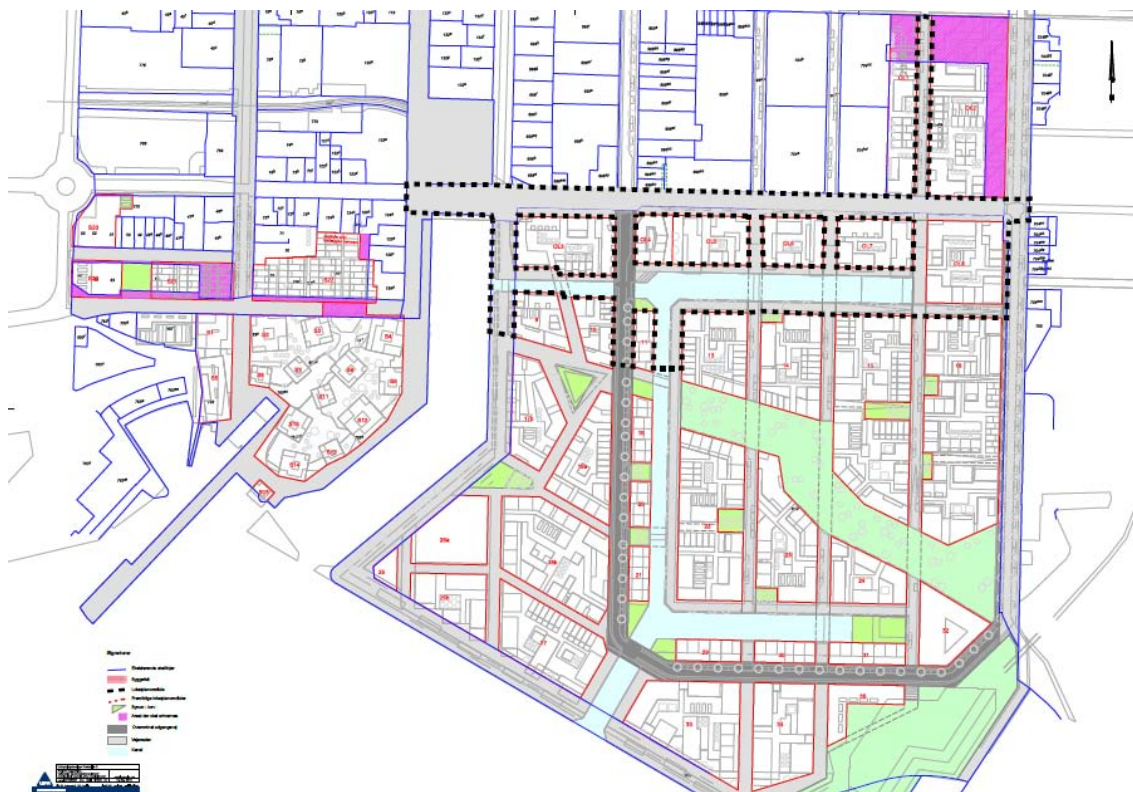
- veje,
- kanaler og broer samt
- kajpromenader,

der tilsammen definerer byrummene i den nye bydel.

Lokalplanen skal også fremtidssikre området mod stigende vandstand fra kysten samt store voldsomme regnskyl. Lokalplanen skal muliggøre en ændring af vejprofilet i Oldenborggade, så vejen kan ændres i forhold til at den skal vejbetjene den nye bydel, som udlagt i kommuneplanen.

Lokalplanområdet må i ét byggefelt anvendes til bolig og erhvervsformål, der naturligt kan indpasses i området i miljøklasse 1 - 3, offentlige og kulturelle formål, cafe og restaurant, samt fællesfaciliteter til områdets brugere samt drift.

Spørgsmål til materialet kan rettes til Fredericia Kommune ved undertegnede.



Afgrænsning af lokalplanområdet



Luffoto med angivelse af den omtrentlige områdeafgrænsning

Venlig hilsen

Henriette Hassing Corlin

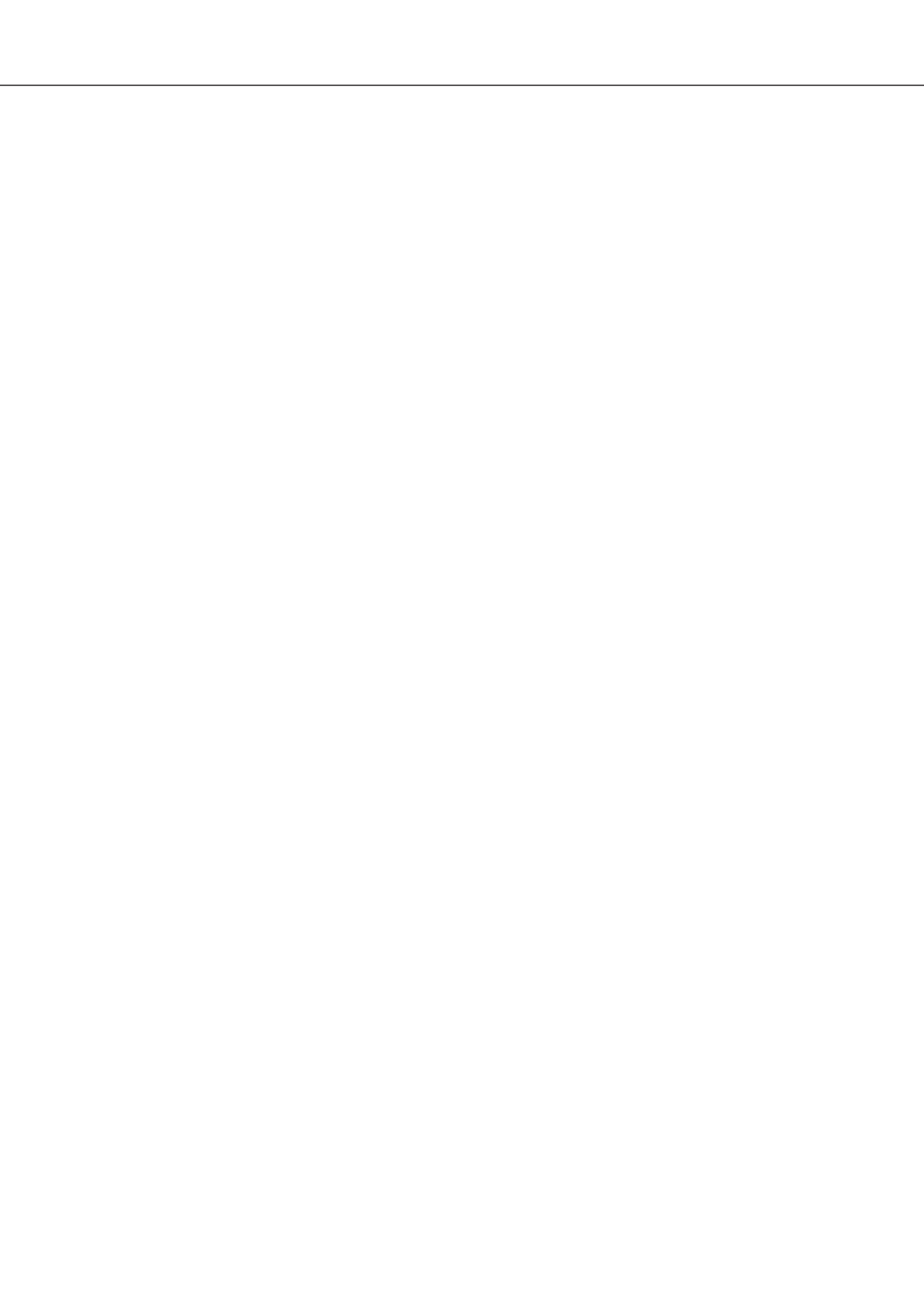
Indhold i miljørapport - scoping for Lokalplan 330, etape 1 af Fredericia C

jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 7 stk. 2 og Bilag 1"

Lokalplanområdet er den nordligste del af Fredericia C øst for Gammel Havn, området indeholder også en del af Oldenborggade. Lokalplanområdet er en del af matrikel 696 t, Fredericia Bygrunde samt en del af Oldenborggade. Se følgebrev for kort over området.

Det er ved screeningen fundet, at ovennævnte planlægning vil have en væsentlig påvirkning af miljøet. Der skal derfor udarbejdes en miljørapport. Screeningsskemaet er vedlagt scopingens som bilag.

A	Indhold og formål	Lokalplanen skal muliggøre, at der etableres boligveje, kanal og et byggefelt for et lejlighedskompleks med xx almennyttige boliger.
B	Status, 0-alternativ	Beskrives og 0-alternativ udarbejdes
C	Status i områder, der kan blive berørt	Beskrives
D	Eksisterende relevante miljøproblemer	Jordforurening Støj
E	Evt. overordnede miljø-mål	Beskrives
F	Indvirken på:	
	1 Biologisk mangfoldighed	Ikke relevant – beskrives ikke yderligere
	2 Befolkning	Beskrives
	3 Menneskers sundhed	Beskrives for: - Støj fra nærliggende virksomheder - Støv fra omgivelserne
	4 Fauna	Beskrives for: - Påvirkning af marsvin ifm. anlægsarbejdet
	5 Flora	Ikke relevant – beskrives ikke yderligere
	6 Jordbund	Beskrives for: - Håndtering af eksisterende jordforurening
	7 Vand	Beskrives for: - Udledning af overfladevand til recipient
	8 Luft	Beskrives for: - Luftforurening fra omgivende virksomheder - Lugt fra omgivende virksomheder
	9 Klima	Beskrives for: - Klimasikring/-tilpasning
	10 Materielle goder	Beskrives for: - Påvirkning af omgivende bebyggelser ifm. anlægsarbejdet
	11 Landskab	Beskrives for: - Kystlandskab
	12 Kulturarv	Ikke relevant – beskrives ikke yderligere
	13 Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer	Beskrives
G	Afværgeforanstaltninger	Beskrives
H	Behandling af undersøgte alternativer	Beskrives
I	Overvågning	Beskrives
J	Ikke teknisk resumé	Udarbejdes
	Scoping udført	15/11 2013 Henriette Corlin, Natur & Miljø Fredericia Kommune





Bebyggelsesplan for hele FredericiaC området.
Bebyggelsen kan udformes på anden måde

Karrénumre, se tabel på næste side

Den anvendte fordeling på anvendelse, som fremgår af kommuneplanens rammer, ligger til grund for den risikoberegning der er foretaget som følge af at hovedparten af det samlede udviklingsområde er omfattet af planlægningszonen omkring Shell Havneterminal.

Der er derfor foretaget en fornyet beregning af, om det er muligt at øge fleksibiliteten mellem de forskellige anvendelser indenfor lokalplanens område under forudsætning af, at den vægtede persontæthed i området ikke overstiger den, der ligger til grund for den oprindelige beregning af den samfundsmæssige risiko.

Den fornyede beregning viser at fleksibiliteten kan forøges som følger, uden at den vægtede persontæthed øges:

Der kan i alt maksimalt opføres 7.900 m² etageareal inden for lokalplanens område. Fordelingen på anvendelse kan være maksimalt 7.900 m² etageareal til boligformål eller maksimalt 350 m² etageareal til erhverv i miljøklasse 1-2 eller kultur, privat og offentlig service - herunder også café/restaurant og 7.550 m² etageareal til boligformål.

Der er derfor udarbejdet dette kommuneplantillæg, med ovennævnte anvendelsesbestemmelser til erstatning af anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanen.



Kommuneplantillægget omfatter karré 7+8

Miljørapport og VVM

I forbindelse med udarbejdelse af den samlede udviklingsplan for hele FredericiaC området "Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC" og kommuneplantillæg nr. 18 for bymidten, der nu er indarbejdet i Kommuneplan 2013 – 2025, er der udarbejdet en VVM redegørelse og miljøvurdering i august 2012. VVM redegørelsen og miljøvurderingen omfatter også området og forhold som beskrevet i dette kommuneplantillæg. VVM vurderingen og miljørapporten kan fås ved henvendelse hos Fredericia Kommune, By & Erhverv.

Karakter

Området er i dag ryddet for de store fabriksanlæg, der i mange år har domineret havnefronten. Størstedelen af området ligger derfor i øjeblikket hen som en byggetomt indrettet til midlertidige anvendelser.

Mål

Det er intentionen, at området skal udvikles til byformål med blandede byfunktioner primært boliger og erhverv herunder kontorer som skitseret i udviklingsplanen for FredericiaC. Erhvervsbygninger lokaliseres overvejende langs Oldenborggade.

Syd for Oldenborggade er planlagt en nyfortolkning af den klassiske karréstruktur.

Området er underopdelt af kanaler, som tilfører bydelen kvalitet ved nærheden til vandet. Her bliver mulighed for at sejle med små både, sidde på kajkanterne eller måske nyde udeservering på en ponton.

Nord for Oldenborggade skal den nye bebyggelse medvirke til et fortsætte den eksisterende karrestruktur i kvarteret. Selv om de nord-sydgående gader ikke alle er gennemgående som følge af kanalerne, fastholdes sigtelinjerne.

Langs nogle af kanalstrækningerne kan der opføres bygninger, som har direkte adgang til vandet, men de fleste steder er der offentligt tilgængelige kajpromenader.

Et andet markant element i områdets struktur er det grønne bånd, en bypark som gennemskærer området. Byparken skaber en direkte grøn forbindelse til Kastellet øst for området og dermed til Østerstrand. Vejadgangen til området vil via Oldenborggade foregå ad Købmagergades forlængelse mod syd samt ske via Kongensgade. Der planlægges opført plus/e. Blandet bolig- og erhvervsformål.

Anvendelse

Området må anvendes til blandede byfunktioner i form af boligformål erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig- og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende. Der kan desuden etableres mindre butikker på op til 200 m² bruttoetageareal.

Området må i udviklingsperioden anvendes til midlertidige aktiviteter, lege- og opholdsområde, kultur og idrætsaktiviteter, midlertidig parkering mv.

***Karré nr 7+8 må anvendes til:**

Maks. 7.900 m² til boligformål

Maks. 350 m² til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig- og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.

Ialt maks. 7.900 m².

(F.eks.: Udnyttes alle 7.900 m² til bolig kan der ikke placeres andre funktioner. Udnyttes alle 350 m² til erhverv, kan der placeres 7.550 m² bolig.)

Karré nr.	Max antal etager	Max brutto-etageareal (m ²)	Bolig (m ²)	Erhverv (m ²)	Kultur, offentlig og privat service (m ²)	Detailhandel (m ²)
3	5	3.800	3.800	-	-	-
4	5	4.400	1.800	2.600	-	-
5	5	3.900	3.300	500	200	-
6	4	5.700	3.000	2.700	-	-
7+8*	6	7.900*	7.900*	350*	350*	-
12	5	3.000	2.800	-	200	-
13	6	6.100	5.800	200	100	-
14	5	6.500	6.100	-	100	-
15a	5	6.800	6.500	300	100	-
15b	5	6.400	6.200	-	200	-
16	5	14.500	10.900	3.600	189	-
19	5	3.400	3.400	-	-	-
20	4	2.000	2.000	-	-	-
21	3	2.600	2.600	-	-	-
22a	5	10.000	9.700	200	100	-
23a	6	4.400	300	1.000	3.100	-
24	5	4.800	-	4.800	-	-
46	5	19.000	14.300	4.400	100	200
47	5	19.000	14.300	4.400	100	200

*Bebyggelsesregulerende bestemmelser***

**Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Tabellen angiver max etageantal. Bebyggelsen i den enkelte karré vil blive opført med varieret højde. Herudover må der etableres tagterasser, tårne til trapper, teknikrum og elevatorer der ikke indregnes i etageantallet.

Bebyggelsen kan også opføres med anden beliggenhed end den viste. Byggeriets præcise beliggenhed fastlægges via en lokalplan der evt. også kan angive mulighed for at bygge inde i karréerne.

Området er beliggende indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed. Det er dokumenteret at sikkerhedsforholdene i området er acceptable med den planlagte bebyggelse. Max m² bruttoetageareal og fordeling på anvendelse er retningsgivende. Kan afviges såfremt det ikke ændrer på forudsætningerne for risikoberegninger. De specifikke anvendelser kan reguleres indbyrdes, såfremt karreens samlede befolkningstæthed ikke øges. Der kan desuden ændres på anvendelsen af større områder, såfremt supplerende beregninger godtgør at den samlede risiko ikke forøges.

Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse på området skal overvejende opføres som randbebyggelse. Som det ses af bebyggelsesplanen på modstående side må der også opføres bebyggelse inde i karréerne. Bebyggelsen varierer i bygningshøjder og bygningstypologier for at skabe variation. Bygningerne opføres i en nutidig arkitektonisk stil.

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

Såfremt der udlægges større samlede opholdsarealer og p-områder eller ved fleksibel anvendelse kan retningslinierne lempes i lokalplaner. Opholdsarealkravet kan lempes som følge af nem adgang til pladser, parkanlæg, gågader og kajpromenader. Opholdsarealer på dæk i gårdrum og tagterasser kan medregnes.

P-kravet gælder for FredericiaC som helhed. P-kravet skal ikke nødvendigvis kunne opfyldes for hver enkelt lokalplanområde, men i forbindelse med behandling af byggesagen skal det kunne dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til bebyggelsen indenfor FredericiaC området.

Funktion.	Opholdsareal / 100 m ²	Parkeringsplads / 100 m ²
Boliger	20	0,6
Erhverv	5	1,6
Detailhandel	5	3,5
Kultur, off. og priv. service	5	0,5 (hotel 1,6)

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Støj

I området er de vejledende grænseværdier:

55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14

45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22

40 dB alle dage 22-7

I VVM-redegørelsen for FredericiaC er der redegjort for at støjen fra Shell ikke overskrider de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i området. Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj. Der er kun få boliger hvor støjen overskrider grænseværdierne for virksomhedsstøj. Se i øvrigt afsnittet om støj under rammer - bymidten.

Risikoforhold

Som det fremgår af rammekortet er området omfattet af planlægningszonen

omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. Området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomhederne Rahbekfisk og Shell Havneterminal.

Retningslinjer for planlægningszonerne fremgår af retningslinje F6.4.1 i Kommuneplanens lokale hovedstruktur.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone
Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Retsvirkninger

Byrådet kan i visse tilfælde kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanen jf. § 12 i planloven.

Således endeligt vedtaget af Fredericia Byråd den 23. juni 2014

Jacob Bjerregaard
borgmester

/

Vibeke Byriel Kinch
konst. kommunaldirektør