



Dato: 28-05-2014
Sags-ID: 14/624
Sagsbehandler: HN

Indsigelsesnotat og indsigelser til lokalplan 330, Oldenborggadekvarteret, FredericiaC og forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2013-2015 samt miljørapport

Kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplan nr. 330, Oldenborggadekvarteret, FredericiaC

I skemaet herunder ses hvem der har indsendt indsigelser/bemærkninger til planforslagene.

I skemaet på næste side er punkterne i hver indsigelse gengivet i resumé samt By & Erhvervs forslag til om indsigelsen imødekommes eller afvises og med hvilken begrundelse.

Nr.	Navn	Adresse	E-mail
1	Tom Honoré	Teglværksvej 22 Fredericia Tlf. 51 22 06 80	hono@os.dk
2	Haderslev Stift	Haderslev Stift Ribe Landevej 35- 37 6100 Haderslev Tlf. 74 52 20 25	KMHAD@KM.DK
3	Afdelingsbestyrelsen boligelskabet Futura Kongensgade 105 v/John Niel-	Kongensgade 105C, 2.tv. 7000 Fredericia	jon@socialrdg.dk

	sen	Tlf. 2538 2299	
4	Kystdirektoratet	Højbovej 1 7620 Lemvig	bth @kyst.dk
5	Dansk Shell A/S, Christian Houle, Raffinaderidirektør	Egeskovvej 265	christian.houle@shell.com
6	Danske Handicaporganisationer, Fredericia, Tilgængelighedsudvalget v/Peter Rabøl Knak	Vesterdalsvej 22 , 7000 Fredericia	knak@pc.dk
7	Flemming Høybye Pedersen	Trænvej 61, 9400 Nørre Sundby	Fhp1@live.dk
8	FredericiaC	Sdr. Voldgade 10, 1 sal, 7000 Fredericia	heb@fredericiac.dk

Afsender	Bemærkning	By & Erhvervs forslag til vurdering og svar
1	<p>Indsigelse mod bebyggelseshøjder</p> <p>Tom Honoré Der er indsendt i alt tre indsigelser fra Tom Honoré. Alle indsigelser er sammenfattet herunder.</p> <p>a) Indsigelse mod bygningshøjder - en bebyggelseshøjde inkl. tagterrasser, solanlæg og elevatorårne, der overstiger kote 20-21 vil ødelægge byens struktur og hindre udsynet fra volden ud over byen. Det er positivt med varierende bygningshøjder, men under kote 20 – 21. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 311 for det nye byggeri i Kongensgade lykkedes det at få reduceret bygningshøjden og få indført en linje hvor Kongensgades tage flugter.</p>	<p>a) <i>Imødekommers ikke. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Området har tidligere frem til 2010 været udbygget med industribygninger som har begrænset udsigten og adgangen fra byen til vandet. Da man rev industribygningerne ned, var det med henblik på at klargøre området til ny byudvikling.</p> <p>I den aktuelle karrés nære omgivelser finder kommunen, at ny bebyggelse med de bygningshøjder som lokalplanen muliggør, ikke vil udskille sig markant i gadebilledet. Kommunen finder endog at en højere bebyggelse ville være acceptabel, når der ikke er tale om at hele karreer og hele gadestrækninger får maksimal/stort etageantal. Det er vigtigt at der opnås en variation i bebyggelsens højde.</p> <p>De særlige panoramakig, skabt ved voldens formation og byens kuperede terræn udover byen og Lillebælt er vigtige for oplevelsen af byen og dens placering ved Lillebælt. Panoramaerne sikres ved at bebyggelseshøjderne generelt i bymidten ikke overstiger voldkronen. Der er dog ikke noget til hinder for, at der opføres enkelte høje bygninger, såfremt de opføres så de ikke hindrer det bredere panoramakig ud over bæltet. Allerede i dag er der flere steder i bymidten enkeltstående bygninger og anlæg, f.eks. byggeriet omkring Axeltorv, biblioteks- og teaterkomplekset, sygehuset samt kraner og erhvervsbyggeri på havnen.</p> <p>Disse bygninger kan fra voldanlægget ses som værende højere end den generelle bebyggelse indenfor voldanlægget, også uden at de af den grund ødelægger panoramakigget fra voldanlæggets højeste punkter.</p> <p>På den baggrund og ud fra en samlet vurdering, er det Fredericia kommunes holdning, at byen fortsat kan bære, at der i forbindelse med realisering af udviklingsplanen for FredericiaC etableres enkelte høje bygninger.</p>

	<p>b) Indsigelse mod skyline. Ser man Fredericia fra broen og fra Strib eller fra vandet vil man kigge ind i en mur af nye bygninger, hvor man i dag ser ind over byens tage og den grønne ring som volden udgør.</p> <p>c) Frihøjden under broerne er for lav med 1,5 meter. En optimistjollens mast er i alt 2,7 meter. Omgivende terræn hæves til kote 2,5. Det vil være en god oplevelse både for sejlerne og tilskuere hvis de kan komme ind i kanalen.</p> <p>d) Manglende detaljering af kanalerne i forhold til bredder og dybder. Lavvandede kanaler kan medføre dårlig vandudskiftning og algeslam.</p>	<p>b) <i>Imødekommes ikke. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Bebyggelsen på FredericiaC ligger mellem de høje tanke på Skanseodde og havnens kraner og siloer, og det vil fortsat være dem, der er de mest synlige anlæg i området set ind mod kysten. I forhold til tidligere, hvor området var bebygget med industribyggeri, vurderes det byggeri lokalplanen giver mulighed for, at være en væsentlig forbedring af byens skyline.</p> <p>c) <i>Imødekommes ikke. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Det er ikke hensigten, at der skal være plads til mastebåde i kanalerne, men småbåde uden master. Større både og mastebåde kan fortsat benytte Gl. Havn. Broernes frihøjde giver mulighed for både uden mast at komme ind i kanalerne. Det omgivende terræn hæves til kote 2,5, men med konstruktionsbredde på broens profil og en hældning på broen der gør at den er tilgængelig jf. DS 3028 betyder det, at frihøjden beregnes til at kunne blive minimum 1,5 meter, som fastsat i lokalplanen.</p> <p>d) <i>Er allerede tilgodeset i lokalplanen. Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Lokalplanen fastlægger bredder på kanalerne jf. § 5.1 fra 9 til 20 meter, som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold. Bestemmelsen fastlægger, at kanalerne skal have en bundkote på ca. -2,5 DVR90. I forbindelse med projektering af kanalerne, er det vurderet at være tilstrækkelig dybde til at opnå tilfredsstillende vandkvalitet i kanalerne. FredericiaC oplyser, at der vil være mulighed for at etablere vandgennemstrømning mellem kanalen og Lillebælt gennem en eksisterende kølekanal, oprindeligt anvendt i gødningsproduktionsprocessen.</p>
2	<p>Haderslev Stift Stiftsøvrigheden har vurderet, at lokalplanforslaget ikke berører Trinitatis kirkes landskabelige eller kirkelige interesser, og finder derfor ikke grundlag for at gøre indsigelse mod planforslaget.</p>	<p><i>Bemærkningerne tages til efterretning. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Det tages til efterretning, at stiftsøvrigheden ikke gør indsigelse mod planforslagene.</p>
3	<p>Afdelingsbestyrelsen i boligselskabet Futura v/ John Nielsen</p>	

	<p>Der gøres indsigelse mod, at lokalplanen udelukker muligheden for etablering af detailhandel, da der i den del af byen stort set ingen mulighed er for dagligvareindkøb ud over en mindre kiosk. Nærmeste dagligvarebutik er Føtex eller Fakta i midtpunktet. Med en udbygning af lejligheder i området må der være grundlag og behov for en dagligvarebutik.</p> <p>Man mener der bør åbnes op for etablering af detailhandel, da det kan have en lang tidshorisont før der bliver etableret detailhandel ved Gl. Havn.</p>	<p><i>Imødekommes ikke. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: I Kommuneplan 2013 – 2025 er der fastlagt et område i bymidten, der giver mulighed for placering af detailhandel. Lokalplanområdet ligger udenfor – men direkte op til dette område, og der er derfor ikke mulighed for at åbne op for placering af detailhandel i lokalplanområdet jf. planlovens § 5, da der skal være mindst 500 meter mellem enkeltbeliggende butikker udenfor detailhandelsmæssige bymidteafgrænsning og min. 500 meter til bymidteafgrænsningen. Der ligger en mindre købmandsbutik i Kongensgade mindre end 500 meter fra lokalplanområdet, og der er derfor ikke mulighed for placering af en butik i lokalplanområdet. Naturstyrelsen skal godkende afgrænsning af de områder, der i kommuneplanen giver mulighed for placering af detailhandel.</p> <p>I øvrigt vurderes det, at det vil skade den optimale udvikling af detailhandelsforsyning i hele bymidten til gavn for byen og borgerne, hvis man spreder butikkerne for meget, f.eks. med placering af en butik i lokalplanområdet. Desuden vil det udhule muligheden for at etablere et samlet detailhandelsområde øst for Gl. Havn, hvilket er en del af udviklingsplanen og kommuneplanen for FredericiaC, hvis man begynder at etablere butikker udenfor det område.</p> <p>En opmåling på kort viser, at der er ca. 880 meter fra Futuras bebyggelse i Kongensgade og Føtex i bymidten.</p>
4	<p>Kystdirektoratet Man gør opmærksom på, at det er Kystdirektoratet der er myndighed for anlæg på søterritoriet og ikke Trafikstyrelsen, som det fremgår af lokalplanen. Dette bedes rettet.</p>	<p><i>Imødekommes. Hvor det er angivet i lokalplanen, at Trafikstyrelsen er myndighed på søterritoriet rettes det til Kystdirektoratet.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Der er tale om en rettelse af redaktionel karakter, som kan foretages uden at det for betydning for anlæg og byggeri lokalplanen giver mulighed for. I lokalplanen præciseres det, at det er Kystdirektoratet der er myndighed for anlæg på søterritoriet, og FredericiaC skal søge tilladelse til anlæg af kanalen hos Kystdirektoratet.</p>
5	<p>Shell Shell gør opmærksom på, at det er nødvendigt at der via Oldenborggade er adgang for brand- og udrykningskøretøjer til Shells havneterminal, også i byggeperioden, skulle en nødsituation op-</p>	<p><i>Er allerede tilgodeset i lokalplanen. Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Ændringen af vejprofilen på Oldenborggade, som lokalplanen giver mulighed for, fastholder gadens karakter som en primær gade i byens overordnede vejnet. Gaden udvides med henblik på at sikre bedre fremkommelighed, særligt i forbindelse med udbygning af FredericiaC området. Det vejanlæg lokalpla-</p>

	<p>stå. Dette har man også gjort opmærksom på tidligere.</p>	<p>nen giver mulighed for, vil ikke hindre eller forringe adgangsmulighederne for brand- og udrykningskøretøjer via Oldenborggade.</p> <p>I byggeperioden sikres det i samarbejde med Shell og Brandvæsnet, at der vil være alternative, egnede ruter, eksempelvis ned over FredericiaC arealet, hvis Oldenborggade må lukkes helt eller delvist i en byggeperiode.</p>
6	<p>Danske Handicaporganisationer, Fredericia</p> <p>a) Man foreslår, at der i formålsbestemmelsen tilføjes, at FredericiaC skal være tilgængeligt for alle, jf. visionen</p> <p>b) I §§ 5.7 og 5.8 står der, at ramper på træbrygger skal være i overensstemmelse med DS 3028. Man ønsker det samme gælder for §§5.9 og 5.10 vedr. anløbspladser, så turister der er gangbesværede eller kørestolsbrugere kan sejle.</p>	<p>a) <i>Imødekommes ikke. Medfører ikke ændringer af lokalplanen. Områdets tilgængelighed for alle er allerede sikret i de detaljerede lokalplanbestemmelser.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Lokalplanområdet omfatter en del af FredericiaC området. I lokalplanens bestemmelser fremgår det flere steder, at der skal sikres tilgængelighed jf. DS 3028, så lokalplanområdet generelt er tilgængeligt for alle.</p> <p>I § 4.6 fremgår, at promenaderne skal være offentligt tilgængelige for alle og i § 5.3 fremgår, at vandet i kanalerne skal være offentligt tilgængeligt og kan bruges af alle.</p> <p>I §§ 5.7, 5.8, 5.9 beskriver konkret, at adgang skal etableres jf. DS 3028.</p> <p>b) <i>Imødekommes delvist. I § 5.9 præciseres det, at eventuelle ramper skal etableres i overensstemmelse med "DS 3028 – Tilgængelighed for alle".</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Adgangen til alle anløbspladser i den øst-vestgående kanal er sikret med de nødvendige ramper, der etableres i overensstemmelse med DS 3028. Det gælder både anløbspladserne med direkte adgang fra kajkanten og anløbspladser med adgang fra træbryggerne. Det skal derfor præciseres i § 5.9, at eventuelle ramper etableres i overensstemmelse med DS 3028. For den nord-sydgående kanal er det kun anløbspladserne i kanalen der ligger i lokalplanområdet, men landadgangen til anløbspladserne ligger udenfor lokalplanområdet, og der kan derfor ikke fastsættes bestemmelser for adgangen til den del af anløbspladserne. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for det areal, hvor landadgangen ligger, vil synspunktet indgå.</p> <p>Det kan oplyses, at FredericiaC har fået udarbejdet en uvildig tilgængelighedsrevision af projektet, med henblik på at sikre god tilgængelighed i projektet.</p>

	<p>c) I afsnittet side 26 om fodgængere, vises der ikke eksempler på løsninger for tilgængelighed eller henvises til vejledninger, og tilgængelige løsninger er derfor ikke bindende for projekterende.</p> <p>d) Jf. § 8.1 skal mindst en af stifterbindelserne være niveau fri mellem to veje gennem opholdsareal. Da det er et helt nyt område er der mulighed for at hele området gøres niveaufrit.</p> <p>e) I § 13 om beplantning, skal kommunen være opmærksom på, at himalaya birk kan være til gene for allergikere.</p>	<p>c) <i>Imødekommes. Afsnit om "Fodgængere" tilføjes, at tilgængelighed til de offentlige byrum skal generelt udføres i overensstemmelse med "DS 3028 – Tilgængelighed for alle".</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Det er hensigten at området i høj grad skal være tilgængeligt. Der tilføjes side 26, afsnittet om "Fodgængere": "Tilgængelighed til de offentlige byrum skal generelt udføres i overensstemmelse med DS 3028 – Tilgængelighed for alle."</p> <p>d) <i>Imødekommes ikke. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Lokalplanen giver mulighed for opførelse af den første karré i FredericiaC området på hjørnet af Oldenborggade og Kongensgade, hvor der er et terrænspring fra hjørnet Oldenborggade/Kongensgade ned på arealet. Terrænforskellen udnyttes til integrering af parkering, hvorpå der kan anlægges et opholdsareal, der er i niveau med Oldenborggade og Kongensgade, hvor der også vil være niveaufri adgang til gårdrummet for handicappede fra de to gader. Dog vil det ikke være muligt fra karréens gårdrum og ned mod kanalen at etablere niveaufri adgang. Til gengæld vil der være niveaufri adgang fra Oldenborggade og Kongensgade til byrummet ved kanalen via de nye vejforbindelser med tilslutning til gaderne, hvilket er fastsat i § 14.2.</p> <p>e) <i>Imødekommes. "Himalaya birk" slettet fra § 13.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: "Himalaya birk" slettes fra § 13, da der vil være mulighed for at plante en bred variation af andre træsorter.</p>
7	<p>Flemming Høybye Pedersen, ejer af ejendommen Kongensgade 97</p> <p>a) Gør opmærksom på, at han vil indsende en gennemarbejdet indsigelse mv. efter at have kontaktet sin advokat.</p>	<p>a) <i>Imødekommes ikke. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Planforslagene blev offentliggjort og sendt i 8 ugers offentlig høring den 4. marts 2014 og høringsfristen udløb den 29. april 2014. Denne indsigelse blev modtaget rettidigt den 28. april 2014. Kommunen har ikke siden udløbet af høringsfristen modtaget supplerende bemærkninger til indsigelsen. Efter vedtagelse af lokalplanen er der mulighed for at klage og klagevejledning er vedlagt svarbrevet</p>

	<p>b) Med placering af en bygning i op til 5-6 etager overfor Kongensgade 97, fratages beboerne udsigten over Lillebælt. Det vil påvirke ejendommens værdi i negativ retning, både i form af ejendomsværdi og indkomstmulighed.</p> <p>c) Kommunen har f.eks. hævet ejendomsværdien markant da de tidligere industribygninger blev fjernet.</p>	<p>b) <i>Imødekommes ikke. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Lokalplanen giver mulighed for placering af byggeri placeret som en karré på hjørnet af Oldenborggade/Kongensgade, hvilket vil reducere udsigten fra de bygninger, der ligger bag ved det nye byggeri.</p> <p>Området har tidligere frem til 2010 været udbygget med industribygninger som har begrænset udsigten og adgangen fra byen til vandet. Da man rev industribygningerne ned, der lå overfor ejendommen Kongensgade 97, var det med henblik på at klargøre området til ny byudvikling. Der har løbende i hele processen med udarbejdelse af en samlet udviklingsplan for hele området og kommuneplantillæg været offentlig mulighed for at deltage og komme med bemærkninger. Hensigten med at udvikle området til en ny bydel har således været offentligt bekendt i byen helt tilbage fra dannelse af selskabet FredericiaC i 2008.</p> <p>Byggeri opført efter lokalplanen vil reducere udsigten fra nabobygninger over Lillebælt, og med tiden som hele FredericiaC området bliver udbygget vil der være udsigt gennem byens gader men ikke på tværs af gaderne, som der er nu fra Kongensgade. Byen og området vil tilføres ny kvalitet med anlæg af kanal og offentlige promenader, hvor lokalplanen fastlægger, at der skal være offentlig adgang til kanalen og byrummene omkring den jf. § 4.6, § 4.10 og § 5.3.</p> <p>Lokalplanen er som udgangspunkt erstatningsfri regulering af ejendomsretten. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom dog forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning, hvilket dog ikke vil være muligt i dette tilfælde.</p> <p>c) <i>Imødekommes ikke. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Forhold vedr. ejendomsvurderingen administreres af Skat, som overtog opgaven efter kommunerne i 2003. Ønskes der ændringer af ejendomsvurderingen skal der rettes henvendelse til skat.</p>
8	<p>FredericiaC FredericiaC har kontakt med investorer, om køb af byggeretter, i lokalplanområdet og vest for lokalplanområdet. Investorerne gør opmærksom på, at det er vanskeligt at overholde de bebyggelses-</p>	<p><i>Bemærkningerne tages til efterretning. Medfører ikke ændringer af lokalplanen.</i></p> <p>Udkast til Byrådets vurdering og svar: Justering af bestemmelserne i lokalplan 330 kan være af et sådant omfang, at en ny lokalplan vil være påkrævet. Fredericia Kommune er indstillet på at medvirke til udarbejdelse af de lokalplaner der er nødvendige for muliggørelse af udviklingsplanen for FredericiaC</p>

	<p>regulerende bestemmelser lokalplanen fastsætter og samtidig indfri de kvalitetskrav som fremgår af udviklingsplanen. På den baggrund kan der opstå behov for senere at anmode Fredericia Kommune om udarbejdelse af en ny lokalplan, der kan justere bebyggelsesreguleringer som de nu fremgår af lokalplan 330. Dog har man nu fokus på, at lokalplan 330 gennemføres så etablering af den første kanal kan igangsættes hurtigst muligt.</p>	
--	--	--

