



Dato: 18-05-2015
Sags-ID: 14/
Sagsbehandler: UB

Høringsnotat til lokalplan 331, FredericiaC, karré syd for Oldenborggade og nord for kanalen samt tillæg 7 til Kommuneplan 2013-2015 samt miljørapport

I skemaet herunder ses hvem der har indsendt bemærkninger og indsigelse til planforslagene.

I skemaet på næste side er punkterne i hver bemærkning gengivet i resumé samt Teknik & Miljø's forslag til om indsigelsen imødekommes eller afvises og med hvilken begrundelse.

Nr.	Navn	Adresse	E-mail
1	Dansk Shell A/S	Egeskovvej 265	L.Broedbaek@shell.com
2	Bemærkninger fra FredericiaC, bygherrens advokat Klavs Kaiser og Sahl arkitekter	Sdr. Voldgade 10, 1. sal Sdr. Voldgade 10, stuen Sønderhøj 3, 8260 Viby J	tea@fredericiac.dk kk@kaiserdomino.dk pds@sahl.dk
3	KaiserDomino advokatfirma v. Klavs Kaiser	Sdr. Voldgade 10, st 7000 Fredericia	mail@kaiserdomino.dk

Afsender	Bemærkning	Teknik & Miljø forslag til vurdering og svar
1	<p>Shell A/S</p> <p>a) Shells generelle bemærkninger Byudviklingen på FredericiaC skal planlægges på en sådan måde at der tages højde for de gener der vil være fra en Havneterminal. Endvidere bør byudviklingen i området gennemføres på en måde så Havneterminalen til stadighed har mulighed for at udvikle sig.</p> <p>b) Risiko Shell ser den selvvalgte 300 meter bolig fri zone mod virksomheden som et fornuftigt tiltag. For at Shell kan bibeholde udviklingsmuligheder ud over den nuværende planlagte forøgelse af LPG udskibning, skal der i planlægningen af befolkningsantal og fordeling over området inden for planlægningszonen tages hensyn til, at der efterlades en rimelig buffer i forhold til Miljøstyrelsens acceptkriterium (F – N kurven for samfundsmæssig risiko).</p> <p>c) Støj Shell bemærker at skibe med et støjniveau på 107 dB(A) efter beregninger med en simpel støjudbredelsesmodel skal ligge i en afstand på minimum 600 m til bykernen, hvis miljøstyrelsens støjgrænseværdier for erhvervsstøj på 40 dB(A) i tidsrummet kl. 22 – 07 skal overholdes.</p> <p>Med henvisning til at der ikke er støjkraft til skibe i havn, hvilket betyder at skibene ikke har støjmålinger</p>	<p><i>Shells bemærkninger giver ikke anledning til ændringer i lokalplanens bestemmelsesdel. Bemærkningerne er omtalt i den sammenfattende miljøredegørelse der indgår i lokalplanens redegørelsesdel</i></p> <p>a) Kommunen er generelt enig i begge synspunkter og henviser til VVM-redegørelsen fra 2012 og til miljørapporten udarbejdet for lokalplanforslag 331, der dokumenterer, at byudviklingen på FredericiaC kan ske på forsvarlig vis samtidig med at virksomheden kan udvikle sig.</p> <p>b) Beregningerne for den samfundsmæssige risiko for FredericiaC er baseret på en deltageret gennemgang af den forventede persontæthed i udviklingsplanens enkelte bebyggelser. I beregningsforudsætningerne er der indarbejdet de gasmengder, der er planlagt for med Hejreprojektets realisering. Beregningerne godtgør, at det er muligt at gennemføre udviklingsplanen med så god margin til acceptkriteriet udmeldt af Miljøstyrelsen, at der fortsat er muligheder for at Shell Havneterminalen kan udvikle sig.</p> <p>Beregningerne har derfor heller ikke givet Miljøstyrelsen Odense anledning til bemærkninger.</p> <p>Det fremgår endvidere af miljørapporten samt af kommuneplantillæg nr. 7 at lokalplanens anvendelsesmuligheder kan realiseres uden at det øger den samfundsmæssige risiko der fremgår af de oprindelige beregninger for hele udviklingsplanens område omfattet af planlægningszonen.</p> <p>c) Kommunen er bekendt med beregningerne, der fastsætter en afstand på 600 m mellem skib og bykerne. Disse beregninger er dog baseret på et fladt ubebygget område. Dette er ikke relevant, når der bygges på FredericiaC. Kommunen har i stedet valgt at lægge udviklingsplanens bebyggelse til grund for støjberegningerne. Beregningerne viser, at der i visse tilfælde kan være støjniveauer op til 10 dB over grænseværdierne for virksomhedsstøj om natten. Det skal dog bemærkes, at Miljøstyrelsen ikke har fastsat grænseværdier for skibsstøj i terminalens miljøgodkendelse fra 2012.</p>

herfor, bemærker Shell, at det ikke kan udelukkes, at der fra tid til anden anløber skibe, hvor støjen ligger væsentligt over niveauet på 107 dB(A). (De 107 dB(A) er anvendt i VVM-redegørelsen med henvisning til at det er dette tal, der ligger til grund for beregningerne for skibsstøj i Miljøstyrelsens revurdering af Shells miljøgodkendelse). Shell bemærker endvidere, at i sådanne situationer må det forventes, at de berørte beboere føler sig generet og vil klage.

Shell bemærker, at der i VVM-redegørelsen, med henvisning til Miljøstyrelsens miljøgodkendelse for Shell, argumenteres med at skibsstøj "ofte vil være lavere end den værdi der indgår i beregningerne (107 dB(A)". Shell mener ikke at denne formulering indgår i deres miljøgodkendelse og at virkeligheden er, at der også vil være skibe der støjer mere end de 107 dB(A).

Shell foreslår, at der ikke tillades altaner og tagterrasser på steder, hvor de vejledende grænseværdier ikke overholdes, alternativt bør køberne gøres opmærksom på forholdene. Shell bemærker at det især vil være relevant jo højere beboelsesejendomme der etableres. Shell stiller sig tvivlende overfor om kommunen ved udarbejdelse af lokalplanen for området vil kunne overholde planlovens § 15a for de støjbelastede områder.

I Shells miljøgodkendelse af havneterminalen er der i vilkår E3 og I6 anført, at der indenfor 2 år fra meddelelse af miljøgodkendelsen skal gennemføres en kortlægning af problematikken omkring støj fra skibsanløb om natten herunder målinger af kildestyrke fra specifikke anlæg på skibene. Fredericia Kommune har anmodet Miljøstyrelsen om at sende kortlægningen og måleresultater samt Miljøstyrelsens vurdering heraf.

Kommunen har i VVM-redegørelsen fra 2012 redegjort for (side 51), at der kan forekomme skibe med væsentlig højere kildestyrke end de 107 dB(A) som indgår i beregningerne. Delkonklusionen om at skibsstøjen "ofte vil være lavere end den værdi der indgår i beregningerne (107 dB)" er kommunens.

Forslaget om ikke at tillade altaner og tagterrasser indenfor det område hvor skibsstøjen overstiger de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i nattetimerne vil være en unødigt rådighedsindskrænkning for kommende beboere i området.

For det første er skibsstøj ikke omfattet af grænseværdier og selv om grænseværdierne for virksomhedsstøj var gældende ville der kun være en overskridelse på op til 5 dB i aftentimerne på enkelte boliger og ingen overskridelser i dagtimerne når udviklingsplanen er fuld implementeret. Når der henvises til grænseværdierne for virksomhedsstøj, er det alene for at have et sammenligningsgrundlag.

Altaner og tagterrasser vil blive suppleret med andre opholdsarealer.

I øvrigt er det almen kendt, at den generelle baggrundsstøj i et tæt byområde er højere end de vejledende grænseværdier.

Med hensyn til at dokumentere støjforholdene (§15a) i lokalplanen er det fortsat alene virksomhedsstøj der er omfattet af vejledende grænseværdier.

	<p>d)Lugt Der er vilkår i Shells miljøgodkendelse om overholdelse af grænseværdierne for lugt samt at dette skal dokumenteres. Shell har netop fremsendt dokumentation til Miljøstyrelsen Odense, hvoraf det fremgår at grænseværdierne ikke kan overholdes, men at virksomheden kun har modtaget et meget begrænset antal klager.</p> <p>På den baggrund stiller Shells sig stærkt kritiske overfor de foreskrevne beregningsmodeller. Shell er indstillet på at redegøre for tiltag til afhjælpning af lugtgener, men vil henholde sig til proportionalitetsprincippet, og slutter at det ikke er givet at grænseværdierne vil kunne overholdes eller eftervises.</p>	<p>Der henvises endvidere til støjafsnittet i miljørapporten udarbejdet for lokalplanforslag 331.</p> <p>d) Kommunen har noteret sig Shells bemærkninger om lugt. Kommunen har en forventning om, at der ved ændringer på Shells anlæg eller ved revurderinger af miljøgodkendelsen sikres, at BAT er tilgodeset jfr. reglerne i bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomheder. Dette skulle efter kommunens opfattelse bl.a. sikre, at emissioner til luften herunder lugt minimeres eller søges minimeret.</p> <p>I Shells miljøgodkendelse af havneterminalen er der stillet krav om kildestyrkemålinger og spredningsberegninger (vilkår D1). Ligeledes er der stillet krav om en redegørelse for mulige løsninger i forhold til overdækning af olieudskilleren (vilkår D2).</p> <p>Fredericia Kommune har anmodet Miljøstyrelsen om at fremsende modtaget materiale jfr. de to vilkår samt Miljøstyrelsens tilhørende vurderinger/afgørelser.</p>
2	<p><u>Møder med FredericiaC, bygherrens advokat Klavs Kaiser og Sahl Arkitekter.</u> Bygherren og Sahl Arkitekter ønsker at have mulighed for at justere på p-kælderens placering. I lokalplanen er der i § 8 nævnt, at der under opholdsarealet i gårdrummet må indrettes en p-kælder, men p-kælderens placering er ikke præciseret yderligere. Sahl Arkitekter har oplyst, at der ikke ændres på udkørsels placering.</p> <p>Ifølge § 10.4 skal der for altaner og karnapper være en frihøjde på 4,2 meter mellem undersiden af altanen og terræn. Bygherren og Sahl Arkitekter ønsker at have mulighed for at have en mindre højde, hvor arealet under altanen er friholdt for motorkøretøjer. Derudover ønsker bygherren mulighed for at etablere 2 altaner i stueetagen mod syd ud over kanalpromenaden.</p>	<p><u>Bemærkninger fra FredericiaC, bygherrens advokat Klaus Kaiser og Sahl arkitekter giver anledning til præcisering af lokalplanens § 8, 10 og 11</u> Teknik & Miljø er af den opfattelse at p-kælderens kan placeres under hele karréens og lokalplanens område og anbefaler derfor, at der i lokalplanens § 8.1 i linje 4 tilføjes: "Parkeringskælderens må etableres i hele lokalplanens område dvs. både under opholdsarealet i gårdrummet og under byggefeltene." Det er en forudsætning, at der ikke ændres på udkørsels placering.</p> <p>Teknik og Miljø kan acceptere, at der kan etableres altaner med mindre frihøjde end 4,2 m over arealer, der friholdes for køretøjer. Teknik & Miljø anbefaler derfor, at § 10.4 præciseres som følger: "For altaner og karnapper over færdselsarealer skal der være en frihøjde på 4,2 meter mellem undersiden af altanen og færdselsarealet. Ved arealer friholdt for motorkøretøjer dog kun min. 3 m."</p> <p>Det er Teknik & Miljø's vurdering, at et privat uderum i form af en fransk altaner i stueetagen vil være i harmoni med promenaden. Vi vurderer samtidigt,</p>

	<p>Sahl Arkitekter foreslår, at § 11.1 om grænseværdier for støj på opholdsarealer præciseres som følger: "Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafik- og virksomhedsstøj skal overholdes på de primære, udendørs opholdsarealer til boliger eller anden følsom anvendelse. De primære udendørs opholdsarealer defineres som gårdrummet samt balkoner og altaner som vender ind imod gårdrummet".</p>	<p>at store altaner i stueetageniveau, der stikker ud i det offentlige rum, ikke vil bidrage positivt til promenaden, men derimod vil være i vejen for det byliv, der skal udspille sig på promenaden. På gårdsiden vil etablering af en terrasse/altan derimod ikke karambolere med promenaden, og der vil her være en yderligere mulighed for et privat uderum i forbindelse med stuelejligheden.</p> <p>Teknik & Miljø kan derfor anbefale, at der etableres franske altaner samt tilbagetrukne/indbyggende altaner mod promenaden og terrasse/altan på gårdsiden i forbindelse med lejligheder, der ligger i stueetageniveau. Teknik & Miljø kan ikke anbefale, at der muliggøres altaner, der stikker ud fra facaden i stueetagen. Teknik & Miljø anbefaler på den baggrund, at der i § 10.1 tilføjes: "samt tilbagetrukne/indbyggende altaner".</p> <p>Teknik & Miljø anbefaler forslaget til præcisering af § 11.1 om støj og opholdsarealer.</p>
3	<p><u>KaiserDomino advokatfirma v. Klavs Kaiser på vegne af bygherrerne</u> Klavs Kaiser gør indsigelse imod, at lokalplanen ikke muliggør altaner ud over franske altaner i stueetagen ud mod kanalpromenaden. Han fremhæver, at der ikke er argumenter imod, eftersom der ikke skal køre lastbiler på promenaden, og at gangarealerne alligevel andre steder er indskrænket på grund af bede, bænke og cykelstativer. Det vil betyde en stor værdiforringelse af lejlighederne, hvis der ikke også i stueetagen kan etableres altaner.</p> <p>Klavs Kaiser fremhæver, at altanerne var vist i det oprindelige skitseprojekt, der var bilag til købskontrakten mellem FredericiaC og Boligselskabet Futura.</p>	<p><u>Bemærkninger fra advokat Klaus Kaiser giver anledning til præcisering af lokalplanens § 8 og §10</u> Se ad 2 En tilføjelse til § 10 om mulighed for ud over franske altaner at etablere tilbagetrukne/indrykkede altaner i stueetagen vil efter Teknik & Miljø's vurdering gøre lejlighederne i stueetagen ud mod promenaden attraktive.</p> <p>Det kontraktmæssige er et forhold mellem FredericiaC og køber. Altaner, der stikker ud fra facaden i stueetagen, har ikke været vist på lokalplanens visualisering på side 15, ligesom de ikke har været mulige at etablere i henhold til § 10.1.</p>

Klavs Kaiser gør desuden indsigelse mod, at de to sydligste altaner i karréens vestlige side på 1.sal ikke kan etableres. Han fremhæver, at de hele tiden har været vist i lokalplanen og skitseprojektet, og at det først efter at potentielle købere har reserveret lejlighederne er kommet frem, at de ikke kan etableres på grund af lastbilernes svingkurver.

Skitserne i lokalplanen viser altanerne i karréens vestside, hvor de kan etableres, hvis de ifølge § 10.4 har en frihøjde på 4,2 m mellem undersiden af altanen og terræn. Med en præcisering af § 10.4 som følger: "For altaner og karnapper over færdselsarealer skal der være en frihøjde på 4,2 meter mellem undersiden af altanen og færdselsarealet" er der mulighed for at etablere yderligere altaner. Ved den nordligste altan på 1. sal har Rambøll således efterfølgende dokumenteret, at arealet under altanen kan friholdes for motorkøretøjer ved, at der her placeres 2 pullerter, idet arealet ikke berøres af lastbilernes svingradier. Den nordligste altan kan derfor etableres med mindre frihøjde end 4,2 m dog minimum 3 m.



Fredericia Kommune
By & Erhverv
Gothersgade 20A
7000 Fredericia

A/S Dansk Shell
Shell-Raffinaderiet
Egeskovvej 265 Postbox 106
DK 7000 Fredericia
Danmark
CVR nr. 1037 3816
telefon +457920 3731
fax +457920 3505
email Jesper.SchmidtHansen@shell.com
internet <http://www.shell.dk>

30. April 2015

Vedr.: ”Offentlig høring af forslag til lokalplan 331 FredericiaC, karré syd for Oldenborggade og nord for kanalen, tillæg 7 til kommuneplan 2013-2025 samt miljørapport”

Fredericia Kommune har den 10. marts 2015 annonceret høring på Lokalplan 331 Fredericia C, kommuneplantillæg nr. 7 for Kommuneplan 2013 – 2025 samt Miljørapport”.

I forbindelse med høringsrunden for Kommunalplanstillæg nr. 18 og den tilhørende VVM redegørelse fremsendte A/S Dansk Shell kommentarer i 2012. Disse kommentarer er ligeledes gældende for Lokalplan 331, Tillæg 7 til Kommuneplanen 2013 – 2025, samt Miljørapport.

Dertil er indskrevet en række yderligere kommentarer vedrørende indholdet af materialet, som er lagt i høring.

Den historiske baggrund beskrevet på side 9 undlader at oplyse om de aktiviteter, der stadig pågår på den østlige side af FredericiaC området på Shells Havneterminal. Dette giver ikke et retvisende billede af aktiviteter i området.

A/S Dansk Shell driver virksomhed i form af havneterminal med ind- og udskibning af råolie og raffinerede olieprodukter/halvfabrikater fra matriklen på Skanseodde, område B.E.1 i kommuneplanen og har som sådan en væsentlig interesse i, at byudviklingen i området planlægges på en sådan måde, så der tages højde for de gener der u-væligt vil være fra en havneterminal, hvorfra der håndteres et stort antal skibe. Endvidere bør byudviklingen i området gennemføres således, at der til stadighed er muligt for Shell, at udvikle sin virksomhed på havneterminalen inden for den nuværende matrikel. De miljøpåvirkninger som aktiviteterne på havneterminalen (inkl. de skibe) medfører og som vil kunne opfattes som generende af beboere i nærområdet er støj og lugt. Begge miljøpåvirkninger er vilkårsreguleret i Shell miljøtilladelse for havneterminalen. I forhold til Shell udviklingsmuligheder er det specielt Miljøstyrelsens acceptkriterium for samfundsrisiko der kan være begrænsende og som der skal tages hensyn til. Efterfølgende gøres bemærkninger til hhv. risiko, støj og lugt.

Risiko

Shell aktiviteter på havneterminalen er omfattet af risikodirektivet. De risikoanalyser der er udarbejdet viser, at de potentielle scenarier for uheld har konsekvensafstande der rækker ud over matriklen og ind i området for byudviklingen FredericiaC og dermed området under Lokalplan 331. Tilsvarende er der udarbejdet risikoanalyser for DONG Hejre projektet med tilhørende forøget udskibning af LPG fra havneterminalen. I et samarbejde mellem Miljøstyrelsen og kommunen, er der skabt enighed om en 300 meters zone inden for hvilken, der ikke etableres boliger. Etablering af en sådan zone ser Shell som et

fornuftigt tiltag. Det der kan sætte en begrænsning for Shell's udviklingsmuligheder på havneterminalen er samfundsrisikoen, når byen rykker tættere på vores anlæg. De eksisterende uhelds scenarier samt indregning af den forøgede LPG udskibning i forbindelse med Hejre projektet sammen med befolkningsantal og fordeling over området definerer samfundsrisikoen. For at Shell kan bibeholde udviklingsmuligheder ud over den nuværende planlagte forøgelse af LPG udskibning, skal der i planlægningen af befolkningsantal og fordeling over området inden for planlægningszonen tages hensyn til, at der efterlades en rimelig buffer i forhold til Miljøstyrelsens acceptkriterium.

Støj

Det er korrekt som det er angivet i VVM'en, at støjpåvirkningen fra aktiviteterne i land på havneterminalen overholder de vejledende grænseværdier. Indregnes støj fra skibe kan grænseværdierne ikke overholdes. Shell har i forbindelse med revision af miljøgodkendelsen for havneterminalen fået foretaget en række støjberegninger for forskellige scenarier inkl. støj fra skibe. Støjen fra skibe er ikke reguleret gennem lovgivning og kan variere meget. Der henvises i den forbindelse til rapport vedr. støj fra skibe som Loyd's har udarbejdet for Miljøstyrelsen "Noise from ships in ports Possibilities for noise reduction", Environmental Project No. 1330 2010 Miljøprojekt. I rapporten angives bl.a. en variation på støjen fra skibe, som viser støjniveauer der ligger væsentligt højere end det der ligger til grund for den miljøtekniske redegørelse. I det danske resume i rapporten står der bl.a.: *Den internationale maritime organisation, IMO, har indført eksterne støjkrav ombord på skibe. Det bliver i rapporten fastslået, at et skib ved kaj som overholder støjkravene, der er angivet af IMO, stadig kan påvirke omgivelserne betydeligt med hensyn til støj. Et beregningseksempel viser, at et skib der overholder IMO's støjkrav eksempelvis kan have et hydeffektsniveau fra en dieselgeneratorudstødning på 107 dB(A). Miljøstyrelsen specificerer i deres vejledende støjgrænseværdier, i områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og centerområder (bykerne), en grænse på 40 dB(A) i tidsrummet kl. 22-07. Skal et skib overholde dette støjkrav, viser en beregning ved hjælp af den mest simple støjbreddelsesmodel, at skibet skal ligge for kaj i en betydelig afstand på minimum 600 m til bykernen.*

Af VVM-redegørelsen fremgår følgende vedr. støj fra skibe: *Det er det specielle forhold ved støj fra skib, idet virksomhederne kun har ringe muligheder på, hvilke skibe der anløber havnen. Støj fra skibe ved kaj indgår derfor ikke i den støjberegning, der ligger til grund for dokumentation for overholdelse af støjgrænseværdierne.* For Shell's vedkommende forholdet det sig således, at vi har fuld indflydelse på, hvilke skibe der anløber anlæggene, idet alle skibe skal nomineres og godkendes ud fra sikkerheds- og miljømæssige forhold. Det forholder sig dog således, at der kun eksisterer krav om hvor meget støj søfolkene ombord på skibene må udsættes for og der findes ikke støjkrav i forhold til omgivelserne når skibet er i havn. Skibene har derfor ikke støjmålinger som Shell kan forholde sig til i godkendelsesprocessen.

Shell kan således ikke udelukke, at der fra tid til anden kan anløbe skibe, hvor støjgenen fra skibene ligger væsentligt over de niveauer der er beregnet i forbindelse med den miljøtekniske beskrivelse. I sådanne situationer må det forventes, at beboer fra de udsatte områder vil føle sig generet og klage.

Af VVM-redegørelsen fremgår følgende i konklusionen på s. 51: *For situationen med støj fra skibe (scenario 1) viser beregningerne, at nogle facaders øverste etager vil blive belastet med støj over 40 dB(A), men ikke over 50 dB(A). Støjforholdene som beskrevet i scenario 1 er ifølge oplysninger i Miljøstyrelsen miljøgodkendelse sjældent forekommende, dels fordi skibsstøjen ofte vil være lavere end den værdi der indgår i beregningerne, dels fordi der ofte kun vil være et skib ved kaj, og dels fordi pumperne i land normalt ikke anvendes ved af skibe ved kaj 42.* Shell bemærker, at vi ikke har kunnet genfinde i miljøgodkendelsen for havneterminalen, at miljøstyrelsen udtaler sig om, at støjniveauerne ofte vil være lavere end de niveauer der indgår i beregningerne. Med henvisningen til ovenstående rapport fra Loyd's kan det modsatte også være sandt.

Af hensyn til det gode naboskab mellem FredericiaC og Shell, bør der ikke tillades altaner og tagterrasser på steder, hvor de vejledende grænseværdier ikke kan overholdes og man bør kritisk

overveje samme på steder, hvor værdierne ligger tæt grænseværdierne. Tillader kommunen altaner og tagterrasser i de belastede områder, bør købere af ejendom her gøres opmærksom på forholdet med støj, så det ikke kommer som en overraskelse.

Dette aspekt vil være yderligere relevant jo højere beboelsesejendomme der anlægges jf. side 11 og 23, hvor der lægges op til, at der kan bygges op til 6 etager.

Shell stiller endvidere spørgsmål ved, hvorvidt kommunen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for området vil kunne overholde planlovens paragraf 15a for de belastede områder.

Lugt

Det er korrekt, at der er stillet vilkår om overholdelse lugtvejledningens grænseværdier for bolig og erhverv samt at overholdelse skal verificeres ved kildestyrkemåling og efterfølgende spredningsberegning ved brug af OML modellen.

Imidlertid har Shell gennem nogen tid arbejdet med denne opgave sammen med eksperter inden for området. Det forholder sig således, at anvendelse af kildestyrkemålinger og efterfølgende spredningsberegninger som udgangspunkt kun er egnede til beregning af lugtenheder for veldefinerede kontinuerte kilder og altså ikke som i tilfældet for havneterminalen, diffuse diskontinuerte kilder. Der henvises i øvrigt til "Vejledningen om Miljøkrav til store olieoplæg" der er udgivet af Miljøstyrelsen som vejledning til kommunerne. I vejledningen anføres følgende vedr. lugtregulering (s. 51 3. afsnit): *Da bidraget af VOC'er fra en tank er diffust, kan det være svært udføre beregninger af bidraget, derfor bør der ifølge Luftvejledningen ikke udføres OML beregninger for tanker.*

Der gøres opmærksom på, at denne vejledning er udsendt i 2011, altså 3-4 år efter, at det første arbejde med kildestyrkemåling og spredningsberegning blev påbegyndt hos Shell i forbindelse med revision af miljøgodkendelsen.

Shell har i oktober 2012 fremsendt en detaljeret rapport til Miljøstyrelsen Odense, hvori der redegøres for de seneste beregninger, der er foretaget. Disse beregninger viser, at de vejledende grænseværdier ikke kan overholdes, selv når de operationelle begrænsninger indregnes. I rapporten sammenholdes resultaterne endvidere med det meget begrænsede antal lugtklager Shell har modtaget de seneste år for havneterminalen, efter ophøret af bitumenaktiviteterne på havnen. Der syntes ikke at være nogen sammenhæng mellem beregningerne og antallet af klager. Shell stiller sig derfor stærkt kritisk overfor, om de anvendte metoder og beregningsmodeller giver et retvisende billede af lugtgenerne fra terminalen, og om disse derfor er egnede til at danne grundlag for regulering i form af vilkårsfastsættelse for lugt fra virksomheder, hvor lugtkilderne er diskontinuerte og diffuse.. I stedet bør der reguleres som anvist i "Vejledningen om Miljøkrav til store olieoplæg" (s. 51, næstsidste afsnit): *Endelig bør miljømyndigheden fastsætte et vilkår om, at der ikke må forekomme lugtgener uden for virksomhedens område, der er væsentlige efter tilsynsmyndighedens vurdering. Der er tale om et vilkår med relativt ubestemt indhold, som oftest anvendes, når en virksomhed ikke kan give præcise oplysninger om emissionernes størrelse, så det vil være praktisk umuligt for godkendelsesmyndigheden at fastlægge en eksakt norm for forureningens størrelse.*

Shell har fået vilkår fra Miljøstyrelsen om implementering af lugtreducerende foranstaltninger for aktiviteter relateret til lastning og opbevaring af Fuel olie på havneterminalen, samt reduktion af emission af VOC (Volatile Organic Compounds) fra lastning af råolie. Dette vil reducere lugt gener fra Shells havneterminal, men det er stadig ikke givet, at luftvejledningens grænseværdier vil kunne overholdes endsiige eftervises overholdt.

18. maj 2015

Fredericia Kommune
By og Erhverv
Gothersgade 20A
7000 Fredericia

KAISER § DOMINO
ADVOKATFIRMA

Høringssvar / indsigelse mod Lokalplan 331

Som advokat for Boligselskabet Futura Fredericia, afd. 4508, der har indgået betinget købsaftale vedrørende opførelse af almene boliger på byggefelt OL7 (Fredericia C) samt Frederikshuset A/S, der som privat investor har erhvervet byggeretskvaldratmeter til opførelse til private ejerlejligheder og erhvervslejligheder på OL7 (Fredericia C), skal jeg hermed fremkomme med indsigelser mod Lokalplan 331.

Indsigelserne retter sig mod 2 forhold:

1. Etablering af altaner i stueplan mod kanalpromenaden
2. Etablering af altaner på 1. sal i lokalgaden vest for byggefeltet

HISTORIK

Fra slutningen af 2013 og hele 2014 pågik der forhandlinger mellem Fredericia C P/S og Boligselskabet Futura, Fredericia afd. 4508 vedrørende erhvervelse af byggefelt OL7 vedrørende opførelse af 3.600 m² almene boliger, 1.600 m² private ejerlejligheder samt 600 m² private erhvervslokaler.

Sideløbende med selve grundkøbsforhandlingerne blev der udarbejdet et meget detaljeret skitseprojekt.

Skitseprojektet skulle dels godkendes af Fredericia C P/S' bestyrelsen og dels af grundkøber.

I anledning heraf var der gennem forløbet en tæt dialog mellem de involverede arkitekter, hvor Sahl Arkitekter repræsenterede Boligselskabet Futura, Fredericia afd. 4508, Flip Zibrandtsen repræsenterede Realdania, ligesom Fredericia C P/S havde entereret med Arkitektfirmaet Vandkunsten.

På baggrund af disse intensive drøftelser, blev der udarbejdet et skitseprojekt, hvilket skitseprojekt vedlægges som **BILAG 1**.

Sags nr.
12-10575

Sekretær
Anne Lyng

Direkte tlf.nr.
78 79 90 86
al@kaiserdomino.dk

Advokatpartnerselskab

Kokholm 3 b, 1.tv.

DK-6000 Kolding

Telefon: +45 78 79 90 80

Telefax: +45 78 79 90 90

mail@kaiserdomino.dk

CVR nr. 34623538

Bank 7040 0001717874

Sønder Voldgade 10, st.
7000 Fredericia

I december 2014 blev der mellem Fredericia C P/S og Boligselskabet Futura, Fredericia afd. 4508 underskrevet købsaftale, hvor skitseprojekt af 8. oktober 2014 var bilag 12.

Skitseprojektet var således godkendt både af Fredericia C P/S' bestyrelse samt Boligselskabet Futura, Fredericia afd. 4508 og den private investor.

Som **BILAG 2** vedlægges uddrag af købsaftalen, der indeholder passus omkring skitseprojekt samt lokalplan.

Under forhandlingsforløbet blev der mellem de involverede arkitekter og Fredericia Kommune drøftet kantzoner omkring byggefeltene, herunder altaner i stueetage.

Til belysning af disse drøftelser vedhæftes **BILAG 3**.

Som det fremgår af bilaget, fremsender Fredericia Kommune den 9. oktober 2014 mail til Flip Zibrandtsen, hvoraf fremgår, at kantzoner skal drøftes, ligesom "der luftes" holdningen til viste altaner i stueetagen, som rækker ud i gaderummet.

Vedhæftet denne mail peges der fra Fredericia Kommunes side på 2 specifikke altaner i stueplan, der er markeret med rødt. Disse 2 altaner er fjernet fra projektet.

Af bilag 3 fremgår det endvidere, at der yderligere har været drøftet de viste altaner i stueetagen, (der rækker ud i gaderummet, altså altanerne i lokalgaden vest for byggefeltet) og at der er skepsis her omkring **medmindre de kan begrundes med, at de giver et positivt bidrag til gadebilledet, bylivet og gadearealets funktion, så ser vi helst, at de rykkes ind i flugten med facaden**. På baggrund af dette ønske, fjernes de 2 specifikke altaner fra projektet.

I forbindelse med at Fredericia Kommune påbegynder udarbejdelse af Lokalplan 331, drøftes en række af lokalplanforslagets punkter, og vedrørende altaner drøftes dels sikring mod påkørsel samt nu også altaner i stueplan ud mod kanalpromenaden.

Som **BILAG 4** vedlægges oversigt over altanforholdene, og idet der henvises til figur 2, omfatter nærværende indsigelse 2 altaner i stueplan mod kanalen samt 2 altaner på 1. sal ud mod lokalgaden vest for byggefeltet, hvorved bemærkes, at de 2 altaner i stueplan ud mod lokalplanen er udtaget af projektet, jfr. ovenfor anført.

Boligselskabet Futura, Fredericia afd. 4508 og Frederikshuset A/S har stedse under de drøftelser, der har fundet sted gennem seneste 2½ måned, fastholdt, at der skulle etableres altaner i stueplan mod kanalpromenaden og på 1. sal mod lokalgaden.

Under forløbet har det været drøftet, hvorledes altanerne skulle forholde sig i forhold til lastbiltrafik langs kanalpromenaden, og således at altaner her på 1. sal havde en vis frihøjde (4,20 meter).

Der blev i den anledning drøftet opsættelse af pullerter, således altaner på 1. sal langs kanalpromenaden ikke ville blive påkørt af lastbiler.

Fredericia Kommune har imidlertid efterfølgende meddelt, at der ikke ud for byggefelt OL7 skal køre lastbiler på kanalpromenaden, hvorfor pullertløsningen ikke længere var aktuelt.

Fredericia Kommune har dog fastholdt, at altaner i stueplan ud mod kanalpromenaden ikke tillades.

Vedrørende altaner på 1. sal ud mod lokalgaden er disse altaner først inddraget på et meget sent tidspunkt, idet der er udarbejdet kørselskurver og svinglinjer for lastbiler, der skal køre gennem lokalgaden, hvorved der efter det oplyste, kan opstå fare for, at disse altaner påkøres.

Boligkontoret Futura, Fredericia afd. 4508 og Frederikshuset A/S har stedse fastholdt, at disse 2 altaner på 1. sal mod lokalgaden skal bibeholdes.

Idet lokalplanteksten indeholdt bestemmelser om, at der alene måtte etableres franske altaner i stueplan ud mod kanalpromenaden, fremsendte undertegnede mail til Fredericia Kommune vedrørende placering af altaner i stueetage. Skrivelsen vedlægges som **BILAG 5**.

Ved skrivelse af 6. maj 2015 præciserede Fredericia Kommune, hvorledes Fredericia Kommune formulering af Lokalplanens § 10.

Skrivelsen vedlægges som **BILAG 6**.

Den 8. maj 2015 fremsendtes tilsvarende skrivelse fra Fredericia Kommune, der endvidere indeholdt bemærkninger vedr. andre punkter i Lokalplanen.

Skrivelsen vedlægges som **BILAG 7**.

Den 11. maj 2015 afholdtes møde på Fredericia Kommune til drøftelse af de udestående problemstillinger, der var vedrørende etablering af altaner.

Referat fra mødet vedlægges som **BILAG 8**.

Ved skrivelse af 12. maj 2015 meddeler Fredericia Kommune, at det ikke kan accepteres, at der etableres altaner i stueplan ud mod kanalpromenaden.

Skrivelsen vedlægges som **BILAG 9**.

INDSIGELSE

På baggrund af det ovenfor skitserede forløb, fastholdes det, at skitseprojekt af 10. oktober 2014 og herunder placering af altaner i stueplan mod kanalpromenaden og 1. sal mod lokalgaden indarbejdes i Lokalplan 331.

Skitseforslaget er en del af det aftalegrundlag, der er mellem Fredericia C P/S og Boligselskabet Futura, Fredericia afd. 4508 / Frederikshuset A/S, og såvel Boligkontoret Futura, Fredericia afd. 4508 som Frederikshuset A/S har indrettet sig i tillid hertil.

Med hensyn til altaner i stueplan mod kanalpromenaden skal det lægges til grund, at der ikke skal køre lastbiler på kanalpromenaden

Det fremgår af de bemærkninger, der er fra Fredericia Kommune, at der skal etableres bede, ledelinje for blinde, cykelstativer samt bænke på kanalpromenaden.

Det bemærkes samtidig fra Fredericia Kommune, at der skal være en ordentlig fribredde, hvilken fribredde begrænses af de bede, bænke og cykelstativer, som ønskes etableret.

Disse funktioner etableres i byrummet, hvorfor der følgelig ikke vil ske yderligere indskrænkninger i byrummets bredde, såfremt der etableres 2 altaner i stueplan ud mod kanalpromenaden.

Det er endvidere tilkendegivet, at ledelinje for blinde ikke vil blive begrænset ved, at der etableres altaner.

Det bør endvidere tillægges afgørende betydning, at de 2 stuelejligheder uden altan, vil blive frataget deres mulighed for at have den attraktive oplevelse, det er at nyde bylivet og kanallivet sammen med de øvrige fredericianere, der vil frekventere området.

Det er urimeligt, at der etableres bænke, hvor forbipasserende kan sidde og nyde området (vel at mærke bænke, der etableres ud i rummet), mens de beboere, der bor i de 2 stuelejligheder, må nøjes med at sidde inde i egen stue og eventuel via en fransk altan "blive en integreret del af by- og kanallivet samt nyde dette".

Kanalpromenaden har en bredde, der muliggør etablering af bede, bænke samt cykelstativer, hvorfor der ikke er noget sagligt argument for, at der ikke skulle kunne etableres 2 altaner, der ligeledes reducerer byrummet yderligere.

At der samtidig med etablering af såvel bænke som altaner samt bede m.v. skabes et halvoffentligt rum, understøttes af at altaner i stueplan ligeledes etableres.

I forbindelse med at den ene af lejlighederne er udbudt som ejerlejlighed, er udbudsprisen fastsat i overensstemmelse med den herlighedsværdi, der er ved at have en altan ud mod kanalen, og ejendomsmægleren, der har ejendommene til salg, har meddelt, at fjernelse af 1 altan vil give en værdiforringelse på minimum kr. 300.000,00 pr. lejlighed, og henset til at Frederikshuset A/S har indrettet sig i tillid og udbudt ejerlejligheden i tillid til, at der etableres altan i stueplan, alt i overensstemmelse med skitseprojektet, fastholdes indsigelsen.

VEDR. ALTANER 1. SAL , LOKALGADEN:

Indsigelsen mod at der ikke kan etableres 2 altaner på 1. sal mod lokalgaden, fastholdes, hvorved det bemærkes, at disse 2 altaner gennem hele forløbet har været en del af både Lokalplan og skitseprojekt, men at problemstillingerne vedrørende disse først er blevet aktualiseret på et endda meget sent tidspunkt, og det kan oplyses, at de 2 lejligheder, der vil blive berørt, allerede er reserveret af potentielle købere.

Også her meddeler ejendomsmægleren, at fjernelse af altanerne vil give en værdiforringelse på minimum. kr. 300.000,00 pr. lejlighed.

Fjernelse af de 2 altaner begrundes med lastbilers køre- og svingkurver, hvorfor det findes bemærkelsesværdigt, at dette forhold først inddrages på nuværende tidspunkt, og det bemærkes, at det må være Fredericia Kommune og Fredericia C P/S, der må drage omsorg for, at der er tilstrækkelig svingradier, således at det ikke er grundkøberne - Boligkontoret Futura, Fredericia, afd. 4508 og Frederikshuset A/S -, der skal løse dette problem og indskrænkes i den disponering, der er i henhold til det godkendte skitseprojekt og den indgåede grundkøbsaftale..

Der peges fra klagers side på, at byggelinjen på byggefelt OL5 vil kunne rykkes 1,20 meter længere mod vest, hvorefter lokalgaden ville have den tilstrækkelige bredde til at overholde køre- og svingkurver.

Boligkontoret Futura, Fredericia afd. 4508 og Frederikshuset A/S har stedse overholdt og indrettet sig i overensstemmelse med det godkendte skitseprojekt, der er godkendt af Fredericia C P/S' bestyrelsen, og som har ligget til grund for den projektering og investering, der har fundet sted på byggefeltet, hvorfor der i Lokalplan 331 skal etableres mulighed for at indrette 2 altaner i stueplan mod kanalpromenaden og 2 altaner på 1. sal mod lokalgaden.

Fredericia, den 18. maj 2015

Klavs Kaiser
kk@kaiserdomino.dk

BILAG

¹ Skitseprojekt

² Uddrag af købsaftalen

³ Belysning af drøftelser vedr. kantzoner

⁴ Oversigt over altanforholdene

⁵ Skrivelse fra Klavs Kaiser til Fredericia Kommune vedrørende placering af altaner i stueetage

⁶ skrivelse af 6. maj 2015 fra Fredericia Kommune, hvorledes Fredericia Kommune formulering af Lokalplanens § 10.

⁷ Skrivelse af 8., maj fra Fredericia Kommune

⁸ Referat af møde 11.maj 2015 vedr. problemstillinger vedr. altaner

⁹ Skrivelse af 12. maj 2015 fra Fredericia Kommune vedr. altaner

Med venlig hilsen
A/S Dansk Shell
Shell Raffinaderiet



Jesper Schmidt-Hansen
HSSE Manager

BILAG 1

FREDERICIA ©
BYGGEFELT 6
2014,10,08



Domnea

SAHL
ARKITEKTER

Vi har gennem de seneste årtier set mange gode eksempler på at bynære industriarealer bliver transformeret og revitaliseret til nye succesfulde byområder. Det er tydeligt at se, at masterplanen for den nye Kanalby, det tilhørende kvalitetsprogram og udviklingsstrategien har indarbejdet erfaringer fra de mest veifundne forløb, såvel indenlandske som udenlandske. Ydermere fordrer planen nye innovative tiltag, med en forfriskende og konsekvent tilgang til moderne bybygning.

Masterplanen for Fredericia C er ambitiøs og visionær, og det er vort mål, med et af de første byggerier i området, at starte et eksempel, som efterlever den overordnede plans intentioner og visioner.

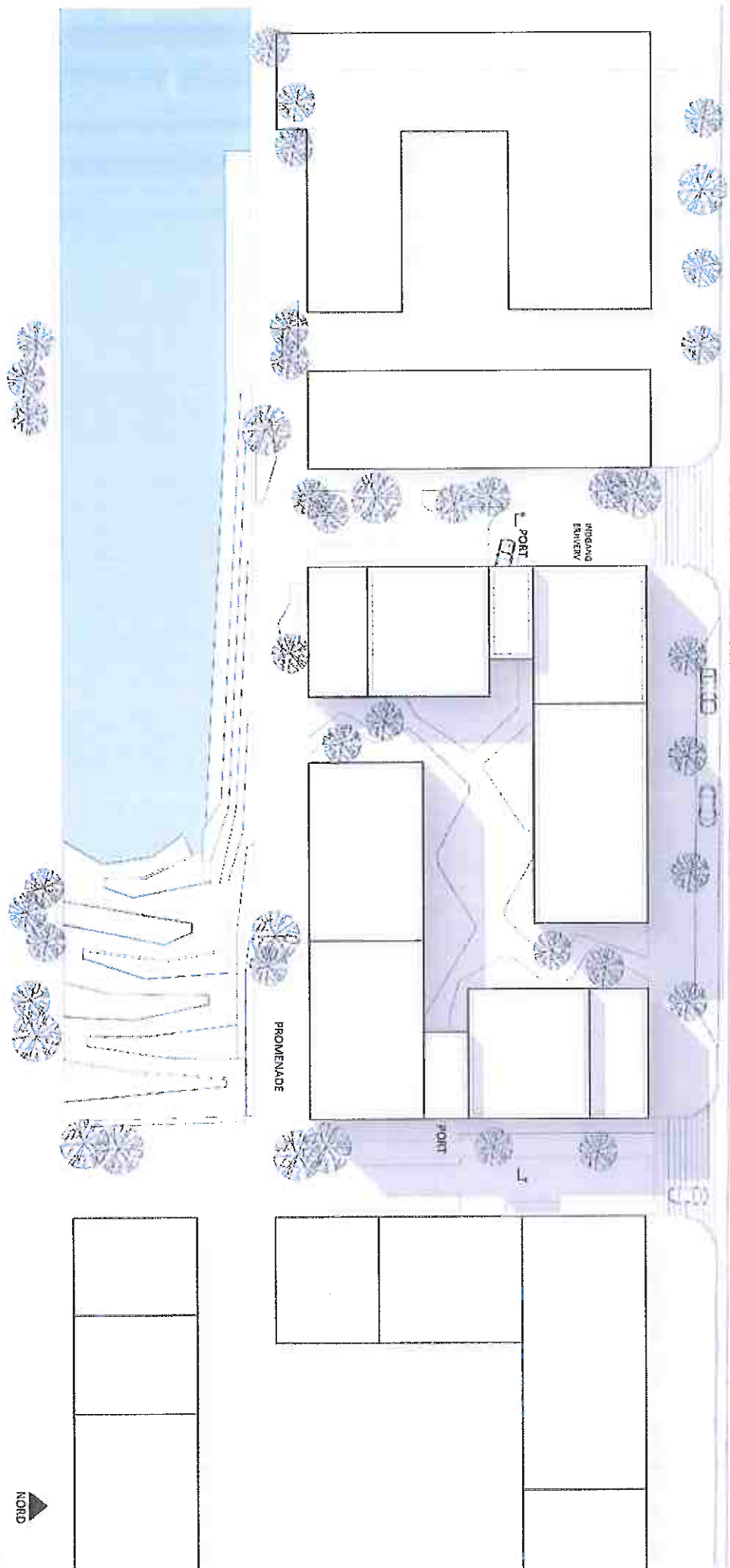
Grund 6 er en rektangulær grund på 2.000m² beliggende imellem Oldenborggade og den nye kanal. Byggefeltet er disponeret med 5.800m² bebyggelse, fordelt med 600m² erhverv, 1.600m² private boliger og 3.600m² almennyttige boliger. Kanalen repræsenterer naturligvis en stor hertilgelsesværdi for grunden og er sammen med den sydvendte orientering et stort aktiv for den stemning og det liv, som kommer til at foregå i bebyggelsen.



OVERSICHTSPLAN 1:400



OLDENBORGSGADE



MIDGANG
EQUIPMENT

PORT

PROMENADE

PORT

▲
NORD

FREDERICIAG

BYGGEFELT 6

Disponering – hovedgreb

Den ortogonale karreststruktur med det strigante gadenet er om noget, et særtegn for Fredericia, hvilket på naturlig vis er videreført i den overordnede geometri for Kanalbyens masterplan.

Et afsæt for vores arbejde med grund 6 har derfor været at fastholde karreen.

Rent metodisk har vi, fremfor at tilføje volumener inden for en grundafgrænsning, arbejdet med at skære væk, trykke ned og løfte op i et disponibelt volumen.

Med det forsat at optimere dagslys, udkig og forbindelser, og sikre den bedst mulige disponering på grunden. Dette har resulteret i en komposition af bygninger bestående af to længehuse, med altangange, 2 punkthuse med centrale opgange samt 2 porthuse med smalle boliger i flere planer.

Byningeskroppene danner to modstående vinkler med åbne forbindelser mod oldenborggade og kanalpromenaden, samt en rumhøj portåbning mod vest, og en dobbelthøj port mod øst. Byningshøjderne og etageantallet varierer fra 2-5 etager (med et enkelt porthus der punktvís når op på 6 etager).

Generelt er bygningerne lavest mod syd for at få mest muligt himmellys ned til gården, og for at de øvre etager i de nordlige byningsafsnit kan klige over de andre. Mod hjørnerne er etagerne trukket tilbage så der sker en aftrapning mod nabobevbyggelse.

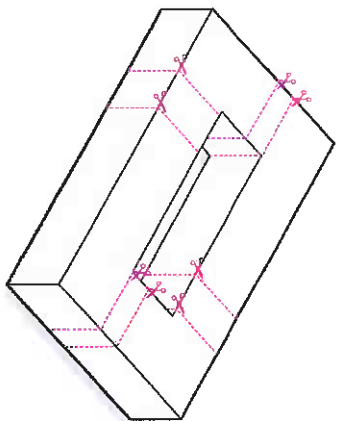


DIAGRAM - UDGANGSPUNKT I KARREBEVBYGGELSE - VOLUMET OPELES

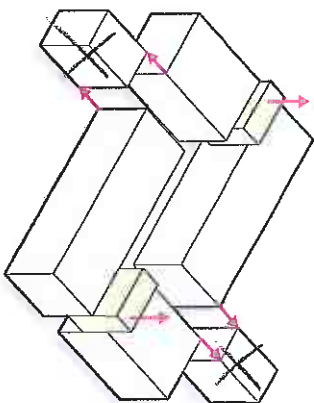


DIAGRAM - PORTE OG ÅBNINGER OPSTÅR

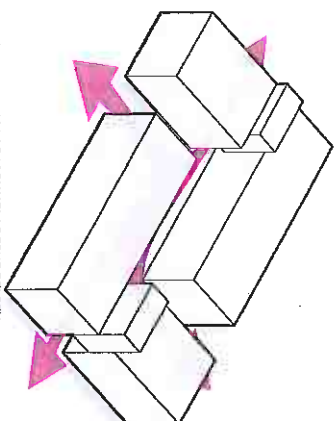


DIAGRAM - PASSAGE IGENNEM BEVBYGGELSEN

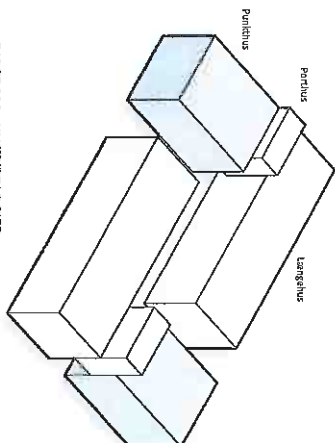


DIAGRAM - HUSTYPOLOGIER

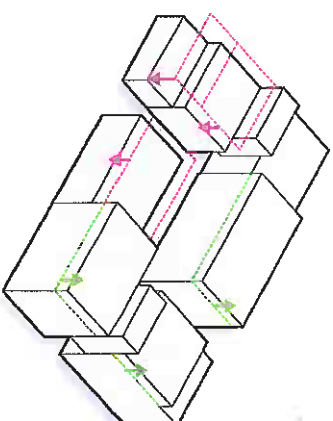


DIAGRAM - BYGNINGSHØJDER VARIERES

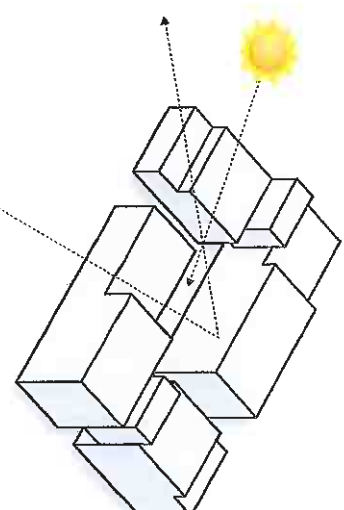
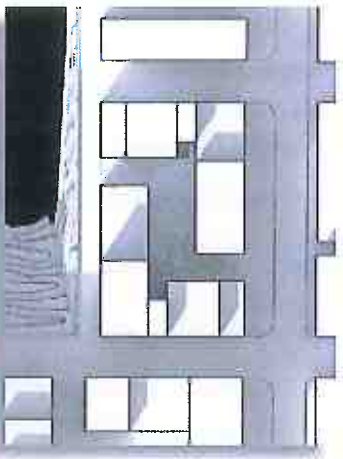


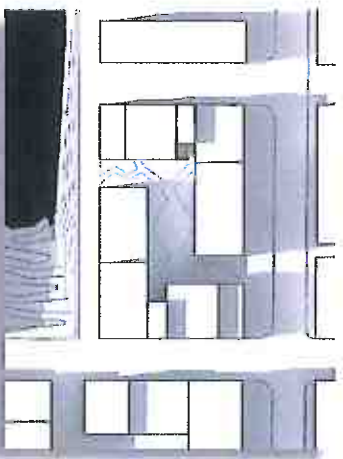
DIAGRAM - UDKIG OG DAGSLYS I GÅRDEN

SOL - OG SKYGEDIAGRAM

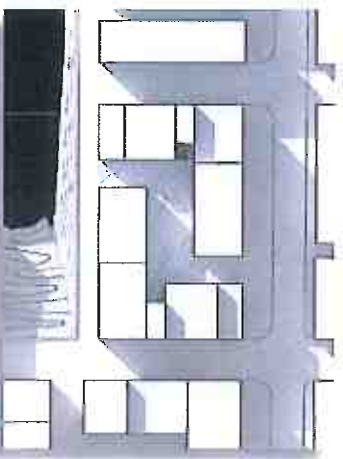
FOR JÆVINDØGN OG SOMMER SOLTHERV.



21.03 kl 09.00

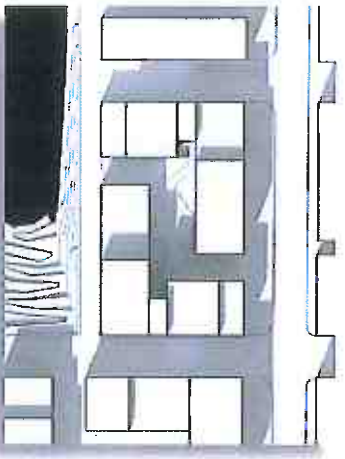


21.03 kl 12.00

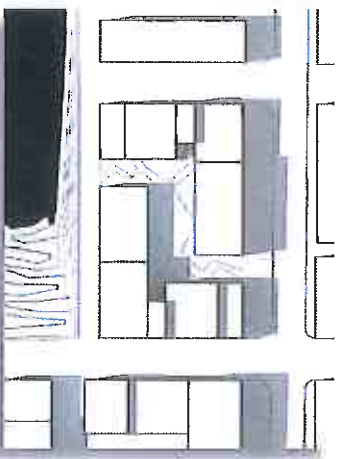


21.03 kl 15.00

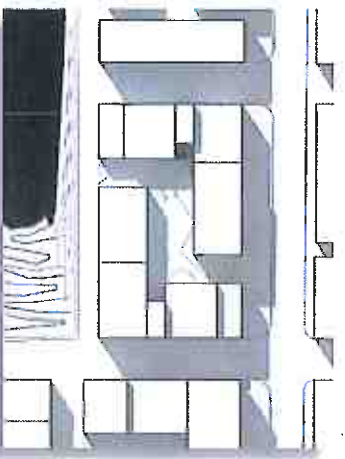
Der hersker ingen tvivl om at ønsket om en tæt by-
bebyggelse begrænser mængderne af sol- og dags-
lys. For at optimere sol- og dagslys og reducere
antallet af mørke hjørner og kroge inde i gård-
haven, er der store åbninger i karreen, dels som
porte og som reelle skåf, som åbner mod omgiv-
elserne. Sammen med etagespringene åbner por-
tene gården op mod lyset, så den ikke opleves in-
delukket i det mørke halvår, og facadematerialerne
i gården er holdt i hvide nuancer for at reflektere
mest muligt dagslys.
Derudover er erhvervsarealet placeret i de to ned-
erste etager mod nord, hvor sollyset er mest be-
grænset, hvilket er optimalt for arbejdspladserne
og knap så fordelagtigt for boliger.



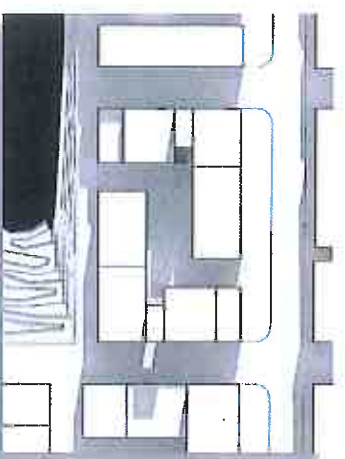
21.06 kl 09.00



21.06 kl 12.00



21.06 kl 15.00



21.06 kl 18.00

PERSPEKTIV
BEBYGGESEN SET FRA OLDENBORGGADE





GÅRDNUM OG LANDSKAB

Gården er bundet sammen med et slynget stiftorløb, som forbinder de 4 åbninger i bebyggelsen.

Mod Odenborggade og kanalpromenaden markeres de store åbninger som frodige haver med træer og beplantning. Selve gårdrummet er udlagt med grønne plateauer der fungerer som forhaver til lejlighederne i stueetagen.

Små terrasseringer og niveauspring definerer de mere private zoner, og centralt i gården findes en lille opholdsplads med legeplads.

Beplantningen i gården vil fortrinsvis bestå af mindre træer i kummer samt stedsægtørne planter og prydgæsser, som kan trives i skygge. For boligene mod øst, som ligger i niveau med gadeplane, er der for at begrænse indkigsgener, defineret en forhaver zone på 1,5 meter, de øvrige stueetage boliger er placeret med hævet gulvniveau på op til 80 cm over terræn.

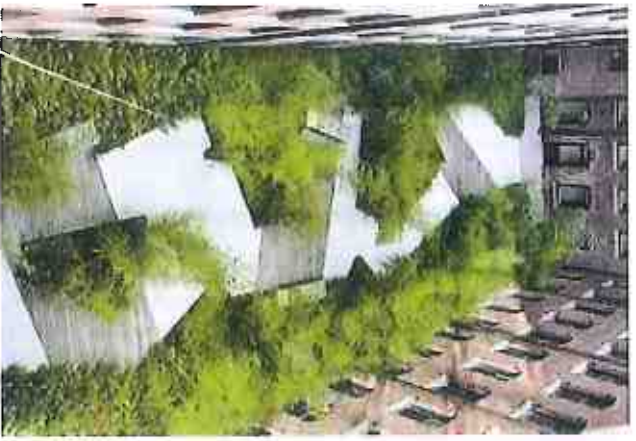
Langs disse facader placeres plantekummer og bænke i en 50 cm zone fra facaden, så ganglinjen på fortovet flyttes ud fra facaden.

Logistik

Ankomsten til grunden sker via Odenborggade (bil) eller via promenaden og de to nord-syd gående stikveje. Biler parkerer i p-kælder med rampanedkørsel fra den vestlige stikvej. Grundet det begrænsede areal i gårdhaver, er det et fortrinnsvist beskædet areal, som er afsat til cykelparkering på terræn og den primære cykelparkering sker derfor i kælderen. I kælderen er der derudover disponeret 30 parkeringspladser til biler.

Adgang til boligene sker via 4 opgange, hvoraf de 3 har adgang fra gården og 1 fra gaden, de steder hvor terrænet gør det muligt er der adgang til stueetageboliger fra enten vestsiden (mod øst) eller havsiden. I 2 af opgangene sker fordelingen ind til den enkelte bolig via en altangang og i de to andre centralt fra trappeopgangen.

GÅRDRUM
INSPIRATION - MATERIALER OG BEPLANTNING



FREDERICIA

BYGGEFELT 6

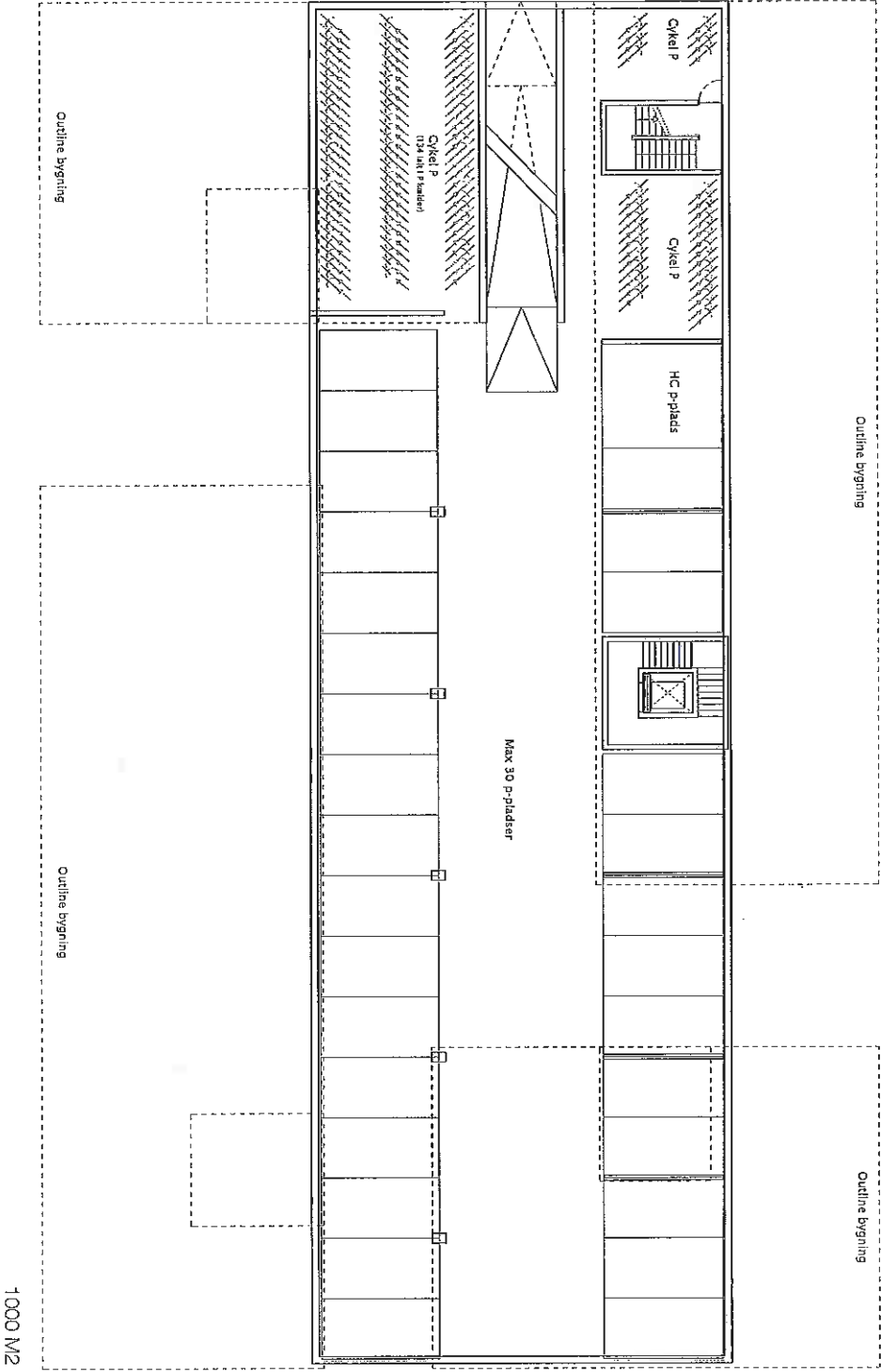
STUEPLAN/GARDHAVE 1:200



FREDERICIA

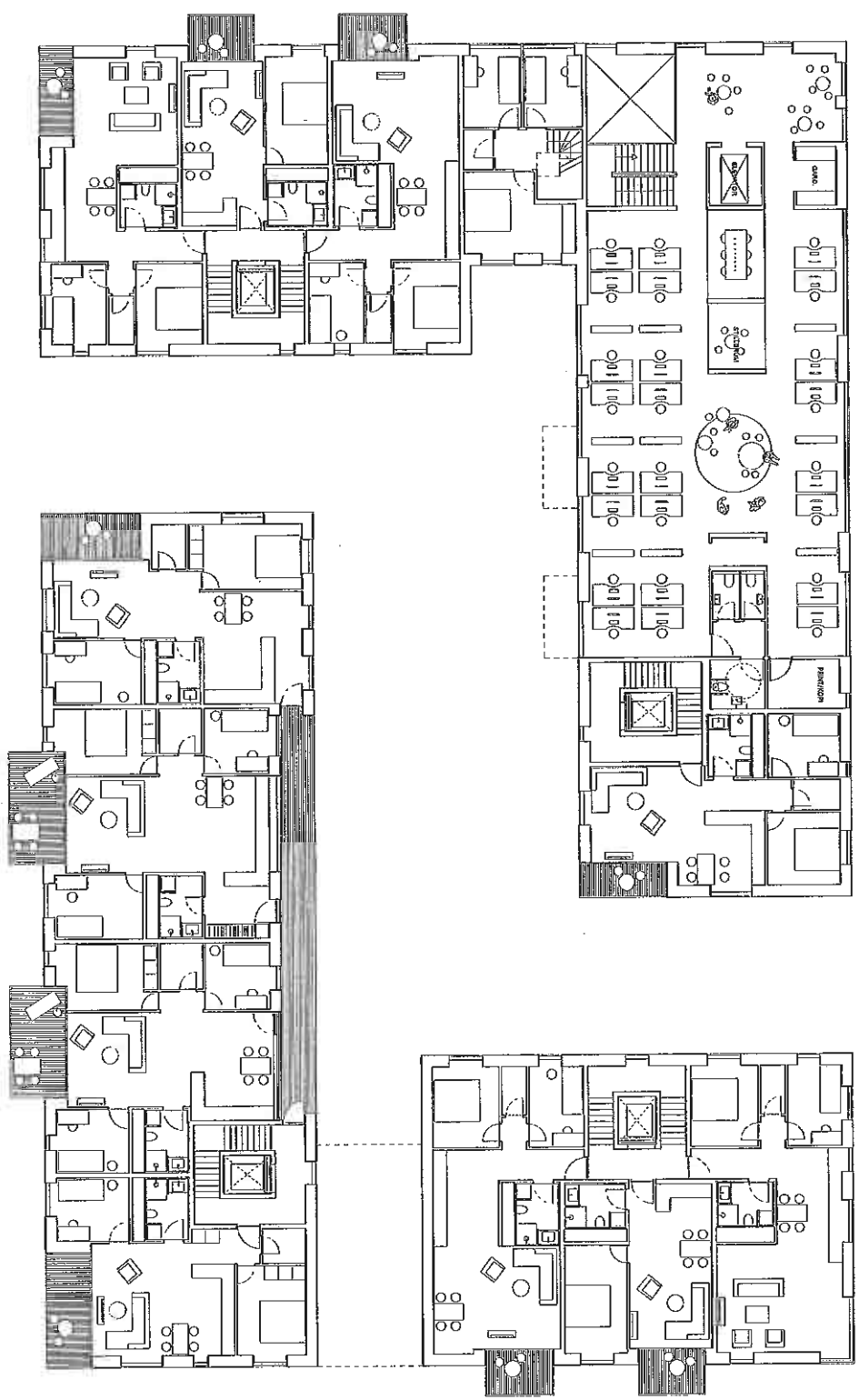
BYGGFELT 6

PARKERINGSKÆLDER 1:200



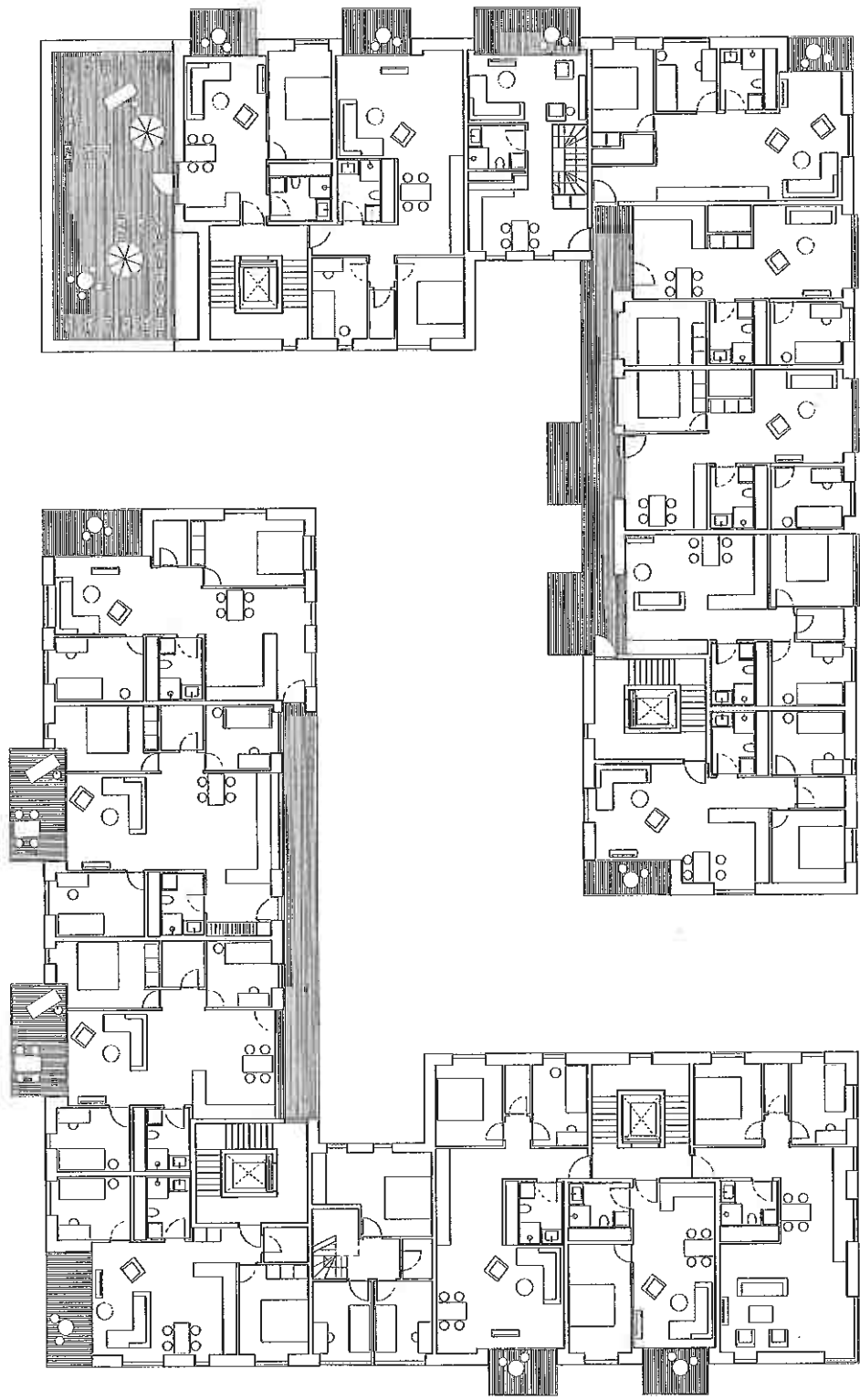
FREDERIKIAAG

BYGGEFELT 6



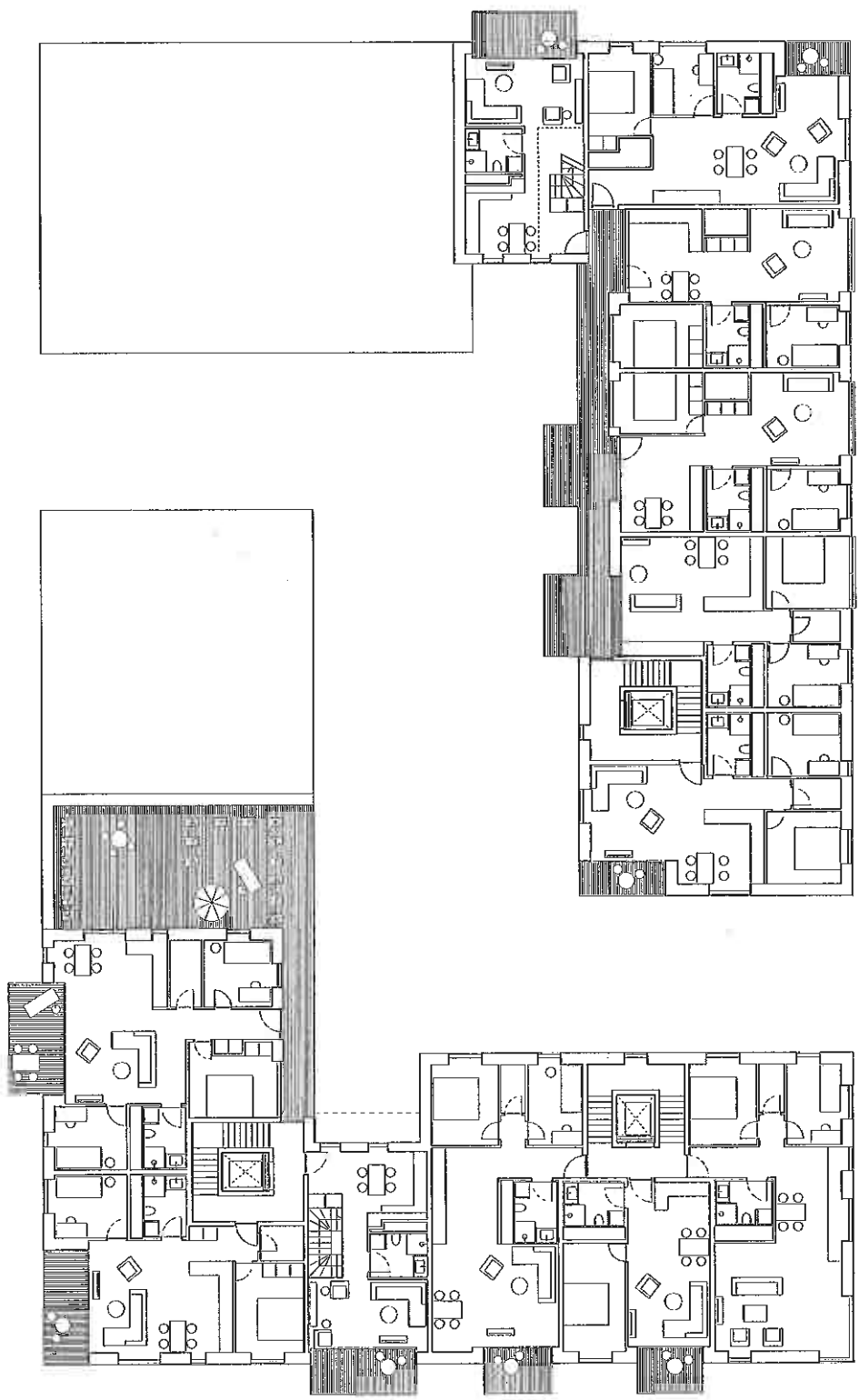
FREDERICIA

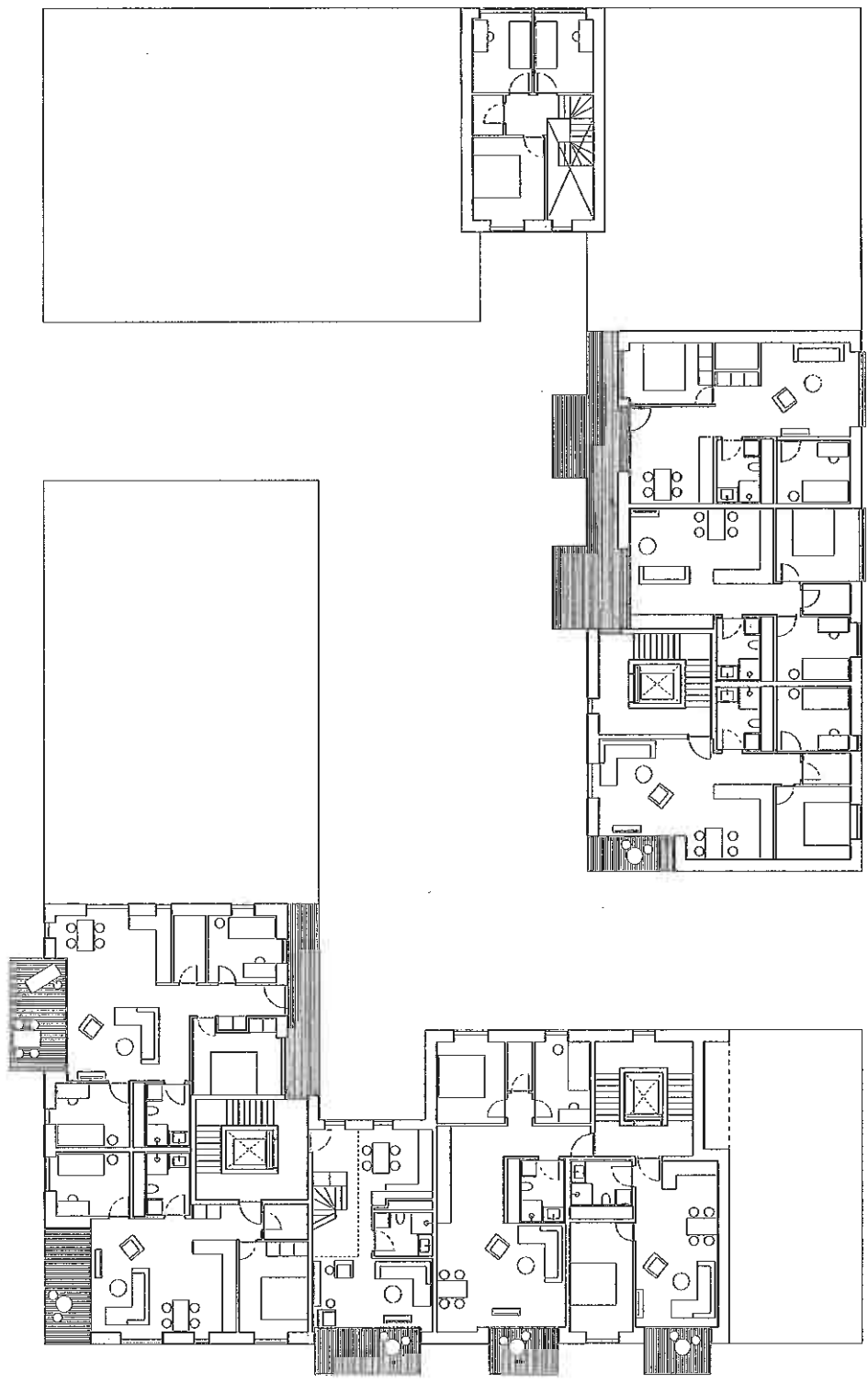
BYGGFELT 6



FREDERICIA

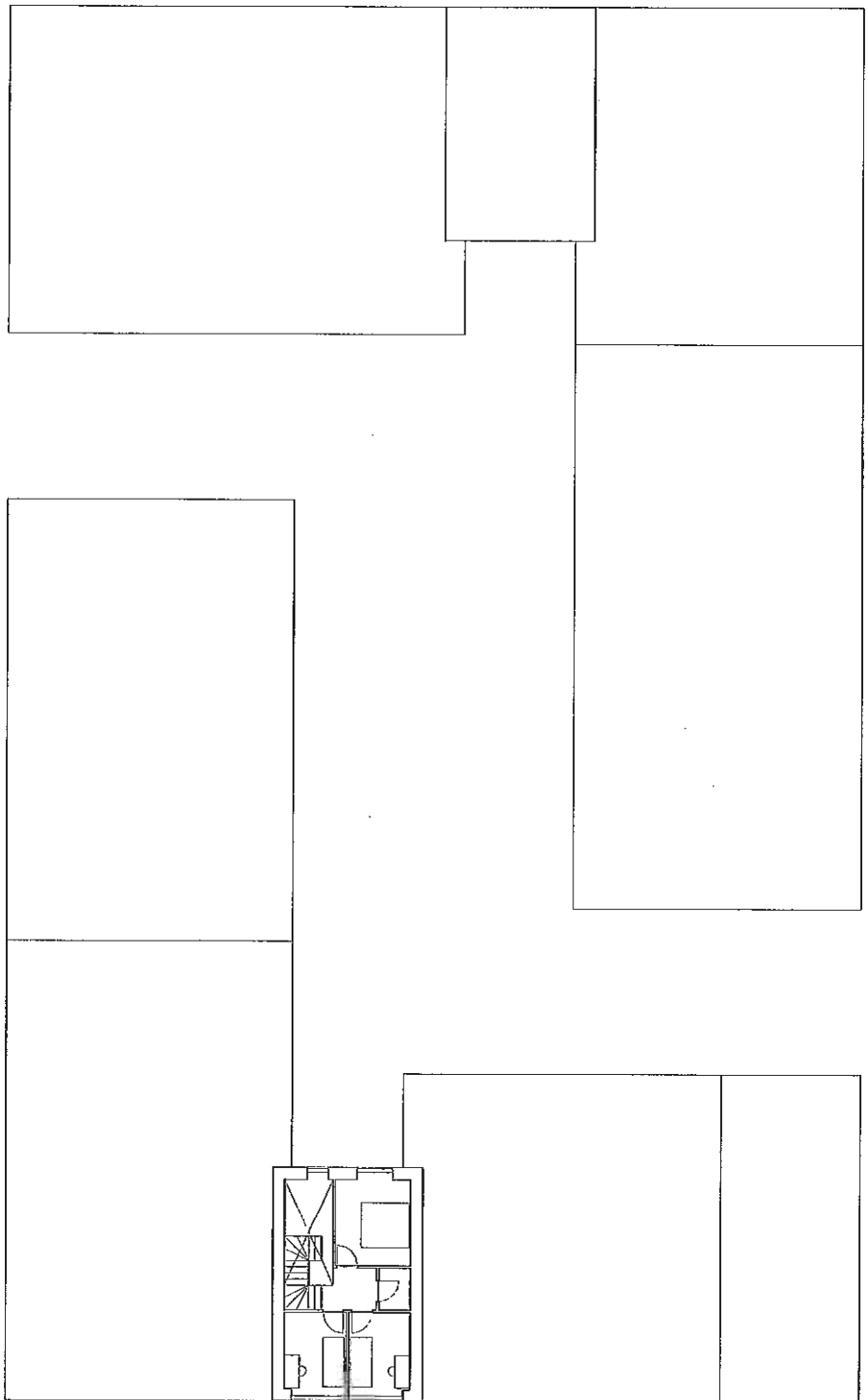
BYGGEFELT 6





FREDERICIAG

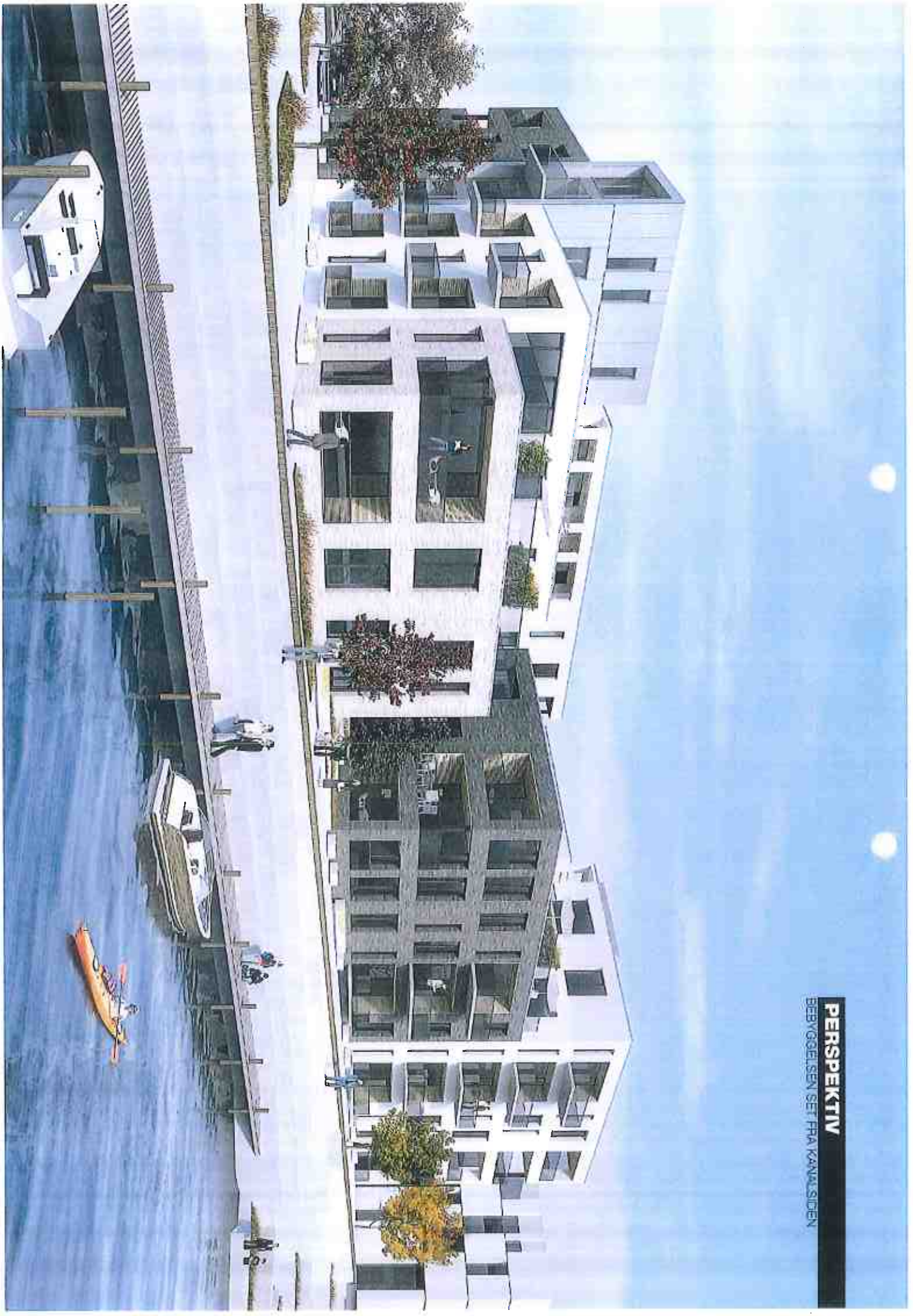
BYGGFELT



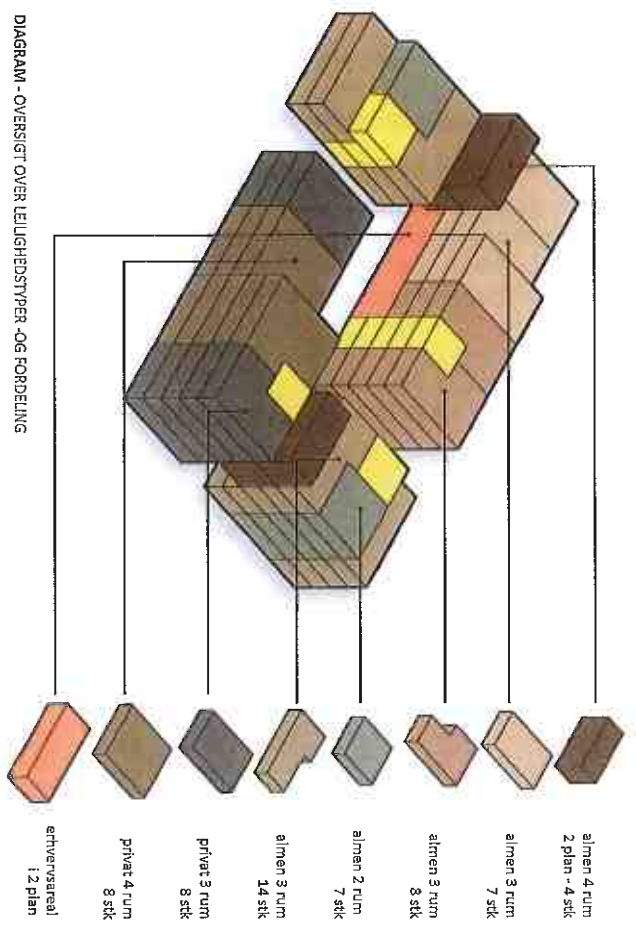
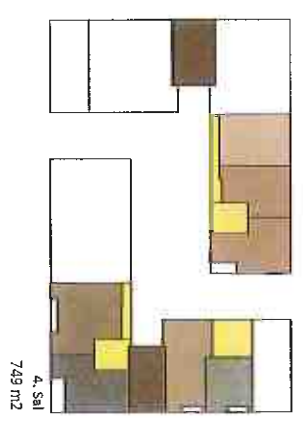
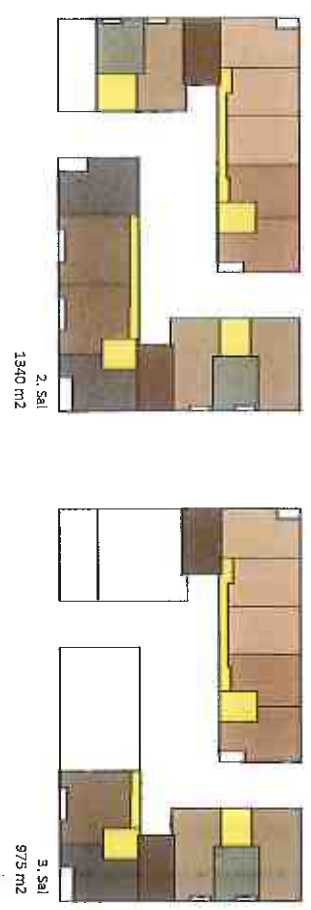
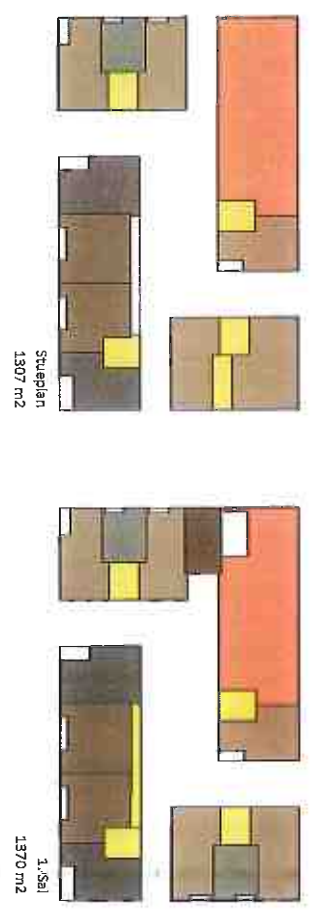
FREDERICAC

BYGGFELT

PERSPEKTIV
BEBYGGELSEN SET FRA KANALSIDEN



AREALER



Erhverv 600m²

Amlene boliger 3.600m²

Private boliger 1.600m²

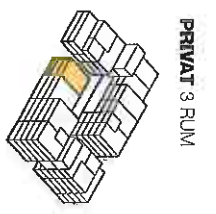
TOTAL: 5.800 m²

BOLIGPLANER 1:100

Boligerne

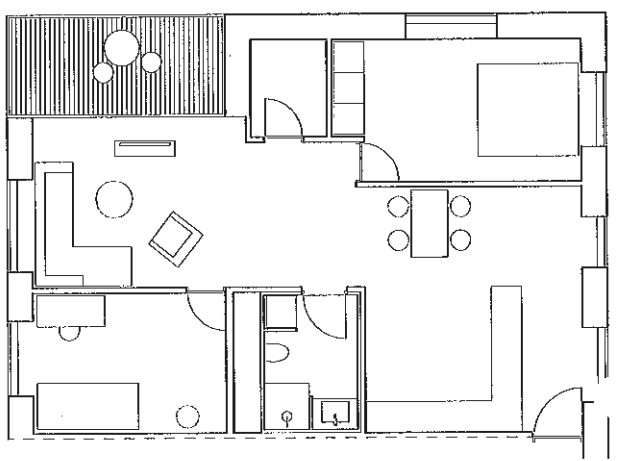
Det er et ønske, at boligerne i Fredericia Crammer en bred målgruppe, på tværs af aldersgrupper, indkomster og familiestørrelser. I de almene boliger er størstedelen 3 rum, samt et mindre antal 2 og 4 rumms lejligheder. De private boliger er generelt større med en ligelig fordeling imellem 3 og 4 rumms lejligheder.

For at sikre boligkvaliteten bedst muligt, har vi stræbt efter at optimere betingelserne for dagslys og udkig for den enkelte bolig. Ved at skære åbninger i kærren øges antallet af hjørne og gavlejligheder betragteligt ligesom de mange etagespring skaber lejligheder, som har dagslys fra 3 sider. Samtidig skaber atgangene med de fremskudte sydvendte zoner en ekstra opholdszone til de givne boliger.

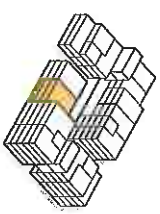


PRIVAT 3 RUM

11900

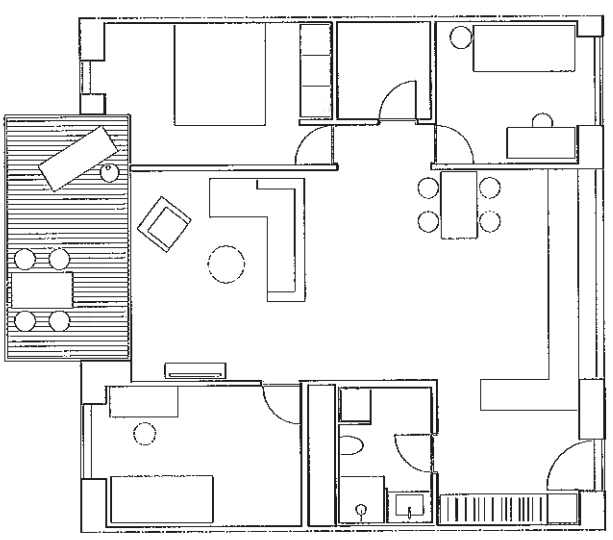


8250



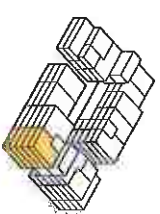
PRIVAT 4 RUM

10400



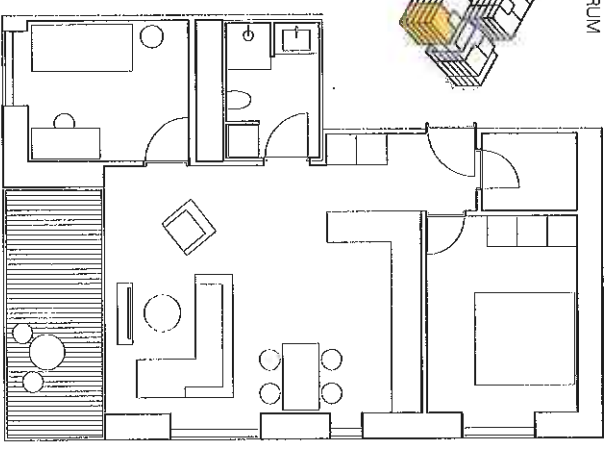
10000

FREDERICIA C



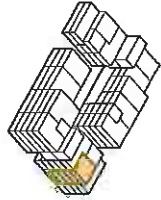
PRIVAT 3 RUM

8250



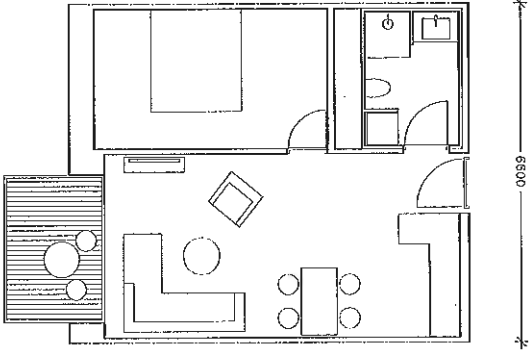
11900

BYGGEFELT 6



ALMEN 2 RUM

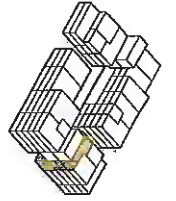
7950



FREDERICJAG

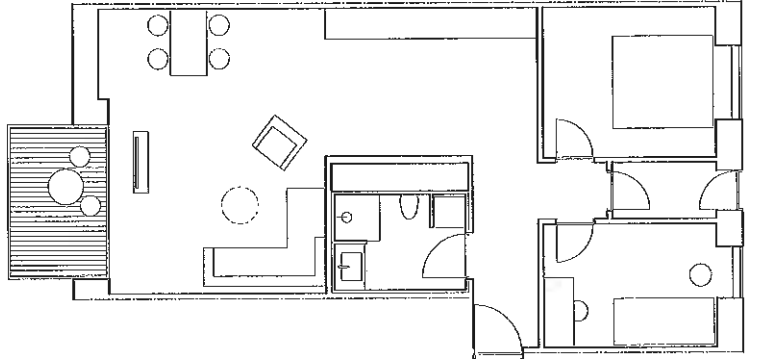
6890

5750

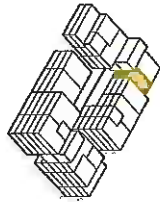


ALMEN 3 RUM

13300

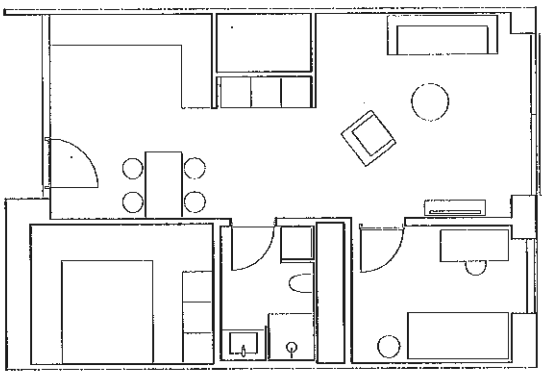


7225



ALMEN 3 RUM

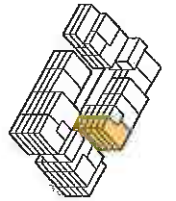
7000



BYGGFELT 6

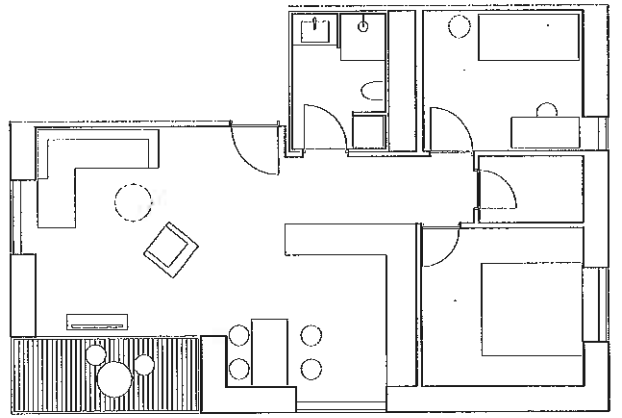
10550

5875



ALMEN 3 RUM

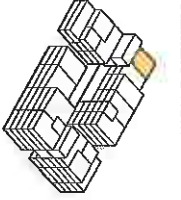
5875



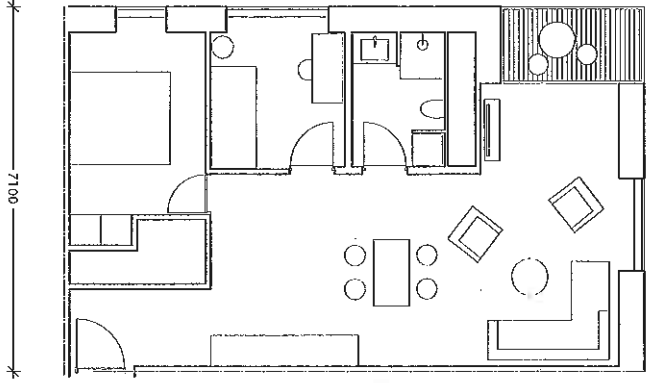
7900

11900

ALMEN 3 RUM

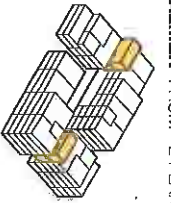


11500



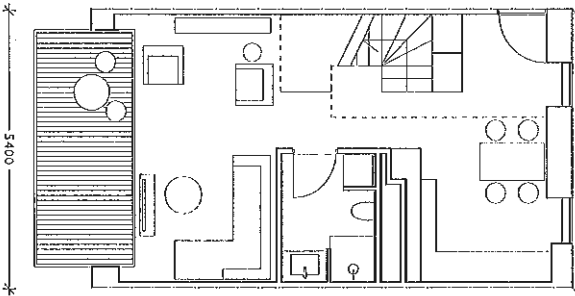
7100

ALMEN 4 RUM - 2 PLAN

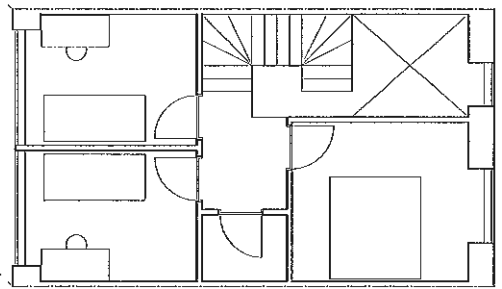


9550

9550



5400

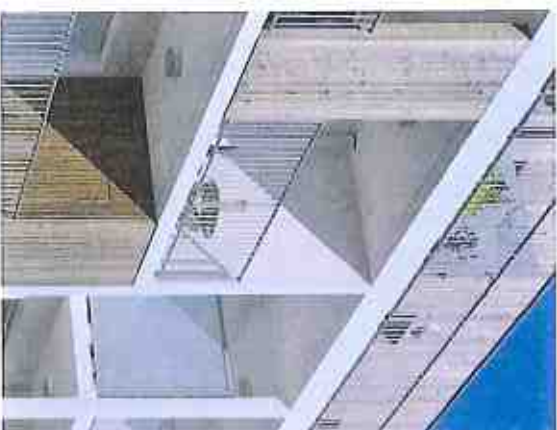


5400



PERSPEKTIV
GARDHAVEN

REFERENCER OG INSPIRATION



FREDERICIA

BYGGFELT

PERSPEKTIV
FACADEUDTRYK



FACADE VEST 1:200

Facader og materialer

Generelt er der brugt robuste materialer, som kan tåle vind og vejr med en lang levetid. Da bygningsstrukturen har en meget varieret profil og skala, har vi tilstræbt et sammenhængende facadeudtryk, hvor geometrier, materialer og altan- og vinduestormater repeteres i bygningerne. Den ønskede variation i bygningsfacaderne opstår i bygningshøjdernes spring, som understreges med skift i farvenuancer på tegsten. Dog er de to porthuse markeret med et klart materialskift i galvaniseret stål. For at optimere dagslyset i gården er facaderne mod gårdhaven holdt i lyse materialer i hvid beton eller hvidt facadepuds.

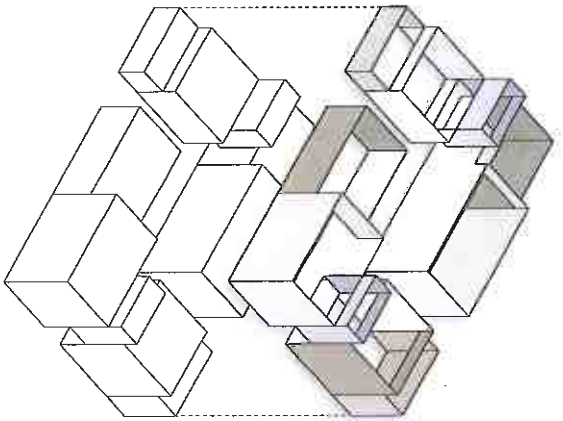
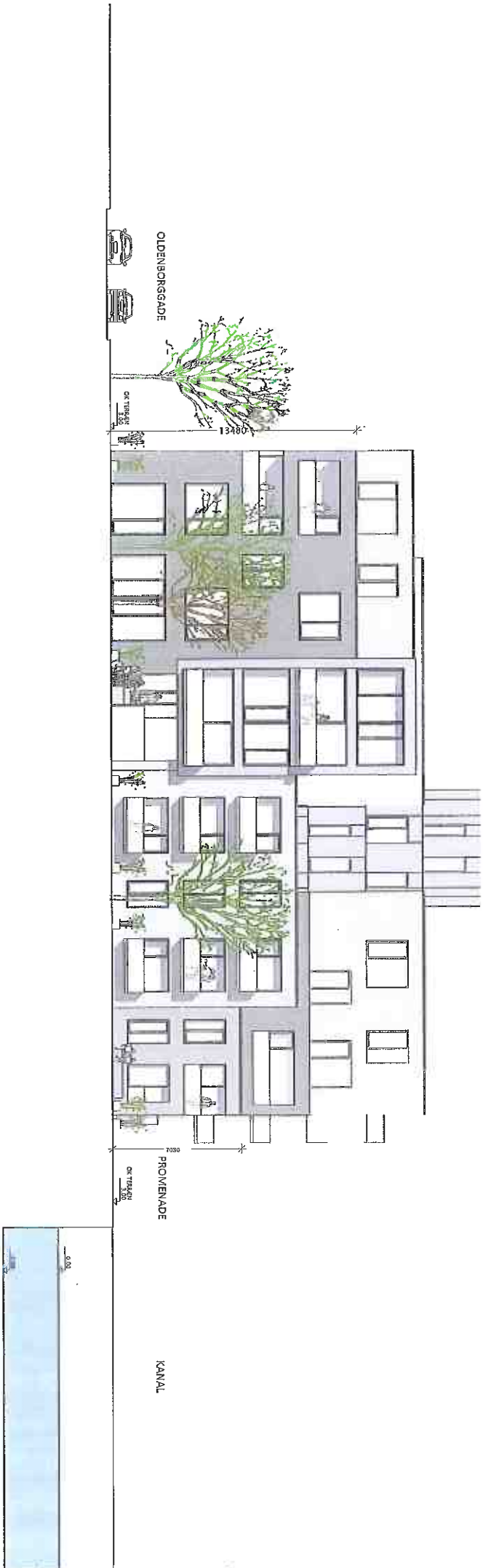


DIAGRAM - PRINCIPPER FOR FACADEMATERIALER OG FARVER
TEGEL MOD GADE OG HVID MOD GÅRD



FAÇADE SYD 1:200

Altanerne har et robust og integreret udtryk på facaderne, hvor vinduerne bevæger sig frem og tilbage i dybden og bidrager til at skabe en variation i facadetrykket og altanerne fremhæves med et materialeskit, hvor de indvendige vægge og lofter er forret med trælistter eller en pladebeklædning med en varm glød.

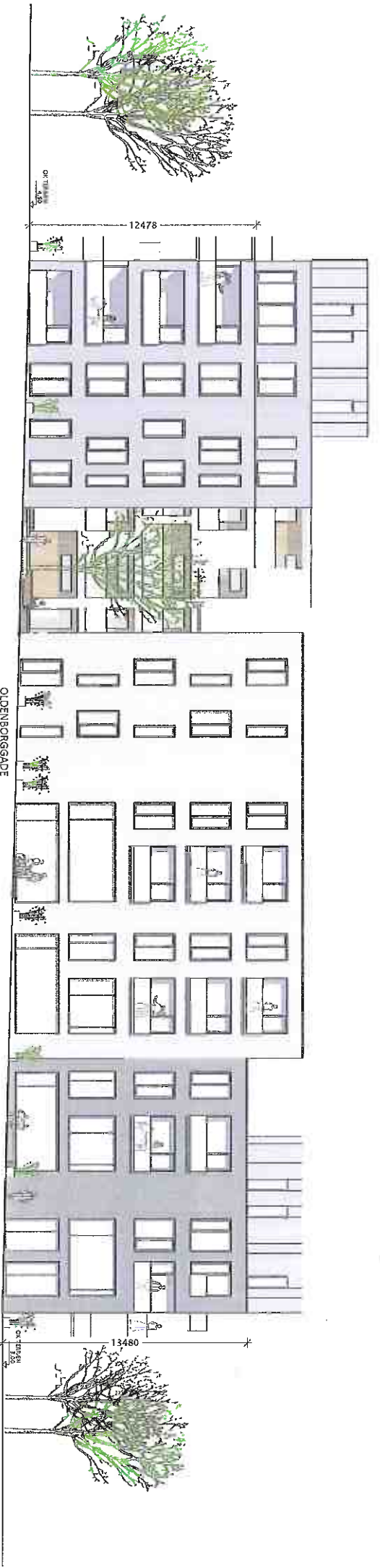
Ligeledes er væggene langs altangangene beklædt med et materiale, der kontrasterer facadematerialet.



FREDERICIA C

BYGGEFELT 6

FACADE NORD 1:200



FREDERICIAG

BYGGEFELT 6

OLDENBORGSGADE

12478

13480

FACADE ØST 1:200



FREDERICIA

BYGGETIT 6

PERSPEKTIV
ABNING MOD PROMENADE





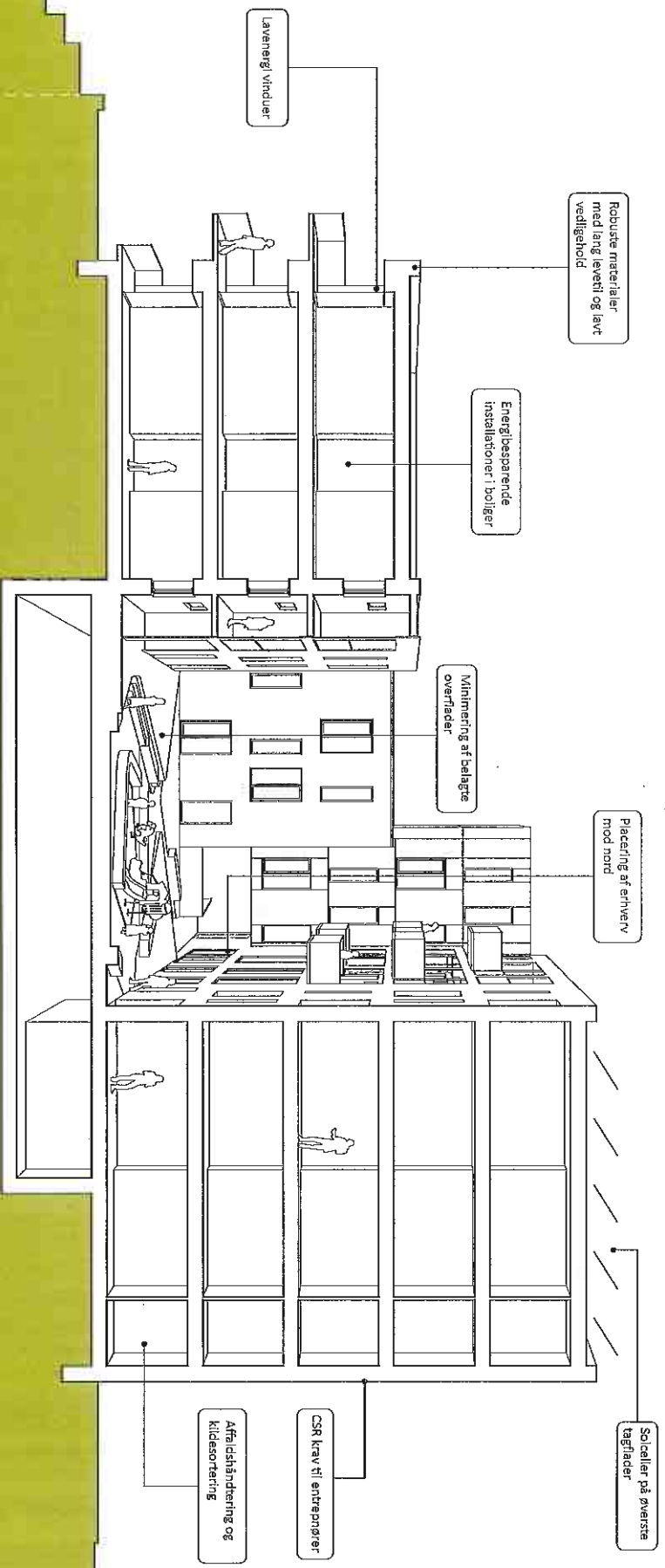
FREDERICIA

BYGGEFELT

Bæredygtige tiltag.

I valget af robuste kvalitetsmaterialer ligger der en markant reduktion af ressourceforbruget i byggetid over tid. Da bygningerne er sikret en lang levetid og ikke skal undergå renoveringer og udskiftninger af bygningsdele i samme takt som hvis der eksempelvis bliver brugt lette facadematerialer. Den kompakte bebyggelse sikrer en reduktion af overfladerne og dermed bebyggelsens ressource og energiforbrug. Derudover er der foretaget passive tiltag, såsom erhvervsarealets placering mod nord som reducerer behovet for køling. Derudover er der naturligvis brugt bygningskomponenter som lavenergi vinduer, energibesparende installationer og velisolerede bygningsdele.

Blandingen af erhvervsarealer, private og almene boliger med en stor variation af boligtyper og størrelser, skaber en ramme for at bebyggelsen er socialt bæredygtig, hvor åbenheden mod omgivelserne, altangange med fælles ophold, aktive stueetager med for haver og erhvervslejemål er med til at skabe en levende bebyggelse hvor man interagerer med sine naboer og de besøgende i området. Der er illustreret taghaver ved de private boliger og såfremt at det kan realiseres inden for rammebøbet for de almene boliger, er det projektets hensigt at øge arealet med taghaver for den almene bebyggelse.





Domea

SAHLE

- 5.2. Byggemodning inden for Arealet påhviler Køber, jf. dog punkt 3.1, 2. punktum. Byggemodningen skal koordineres med Sælger, jf. punkt 2.2.

6. Forurening og fundering m.v.

- 6.1. Sælger har foretaget en miljøteknisk og geoteknisk undersøgelse af Området, som er stillet til rådighed for Køber, jf. bilag 8-9.
- 6.2. Køber har på Sælgers opfordring foretaget supplerende undersøgelser af Arealet for miljøforhold, herunder forurening og fundering.
- 6.3. Efter Arealet er overdraget, foretager Sælger udgravning af byggegrube jf. bilag 10. Såfremt der fra myndighedsside måtte blive stillet krav i forhold til forurening eller andre miljøbelastende forhold ift. byggegruben for at Køber kan opføre sit projekt, afholdes nødvendige udgifter her til af Sælger. Udgravning skal ske så tæt på udstykningstidspunktet af arealet som muligt, dog senest 1. juli 2016 jf. pkt. 17.3 (ii).

7. Fortidsminder

- 7.1. Køber er gjort bekendt med, at der i et ikke nærmere kendt omfang kan forekomme fortidsminder og lignende på Arealet. Fund af fortidsminder m.v. skal straks anmeldes til rigsantikvaren og Sælger, og byggeriet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Forsinkelse eller ekstraomkostninger, som fund af fortidsminder m.v. måtte forårsage, berettiger ikke Køber til økonomisk kompensation af nogen art fra Sælger.

8. Skitseprojekt

- 8.1. Som nærmere reguleret i kvalitetsprogrammet (bilag 3.2), har Køber udarbejdet et skitseprojekt (svarende til et dispositionsforslag i FRI og DANSKE ARK's Ydelsesbeskrivelser for Byggeri og Planlægning, 2012) med tilhørende redegørelse om det påtænkte byggeris egenskaber i forhold til de gældende kvalitetsmål

(samlet benævnt "Skitseprojektet") Vedlagt som bilag 12. Sælger har godkendt skitseprojektet, dog med den bemærkning, at appendix ang. facader og facadefarver skal endeligt godkendes jf. pkt. 8.2. Udarbejdelse af Skitseprojekt er sket i tæt dialog mellem parterne, hvor spørgsmål til projektet og kvalitetsmål løbende afklares. Sælger har godkendt Købers valg af ON arkitekter i samarbejde med SAHL Arkitekter som arkitektrådgiver.

- 8.2. Sælger skal, senest den 18. december 2014 endeligt godkende appendix til Skitseprojektet vedrørende facader og facadefarver, hvorefter Sælger skal give Køber besked om, hvorvidt appendix ang. facader og facadefarver endeligt kan godkendes. Kan appendix vedr. facader og facadefarver ikke godkendes, skal Sælger give Køber anvisninger om, hvilke forhold der skal ændres, samt fastsætte en rimelig frist for Købers forelæggelse af revideret appendix til Sælgers godkendelse. Det forudsættes, at der ikke træffes beslutning/godkendelse af fordyrende løsninger. Ændringer til appendix skal også kunne godkendes af Køber.
- 8.3. Enhver ændring af eller tilføjelse til skitseprojektet eller det færdige byggeri i forhold til det godkendte skitseprojekt skal godkendes skriftligt af Sælger og Køber, medmindre der er tale om uvæsentlige ændringer eller tilføjelser (Ændringer til generelt set større lejligheder, betragtes i denne henseende som mindre/uvæsentlige ændringer). Dette gælder også i tilfælde, hvor supplerende byggeri er muliggjort af vedtagelsen af en ny lokalplan. Sælger kan til enhver tid kræve, at bygninger på Arealet bringes i overensstemmelse med det godkendte Skitseprojekt af den til enhver tid værende ejer og for dennes regning. Ændringer skal være i overensstemmelse med kvalitetsprogrammet (bilag 3.2) og den opførte bebyggelses helhedspræg.

9. Lokalplan

- 9.1. Byggeretsgivende lokalplan for byggefelt 6 kan forventes vedtaget 1. juli 2015. Såfremt Køber måtte ønske det, vil Sælger tilstræbe, at Køber inden for eget ønske og inden for rammerne af denne aftale inddrages, jf. punkt 2.2, i Sælgers drøftelser med kommunen om lokalplanens endelige udformning.

10. Byggefaserne m.v.

Klavs Kaiser

Fra: Per Damgaard-Sørensen <pds@sahl.dk>
Sendt: 11. maj 2015 11:00
Til: Klavs Kaiser
Emne: VS:
Vedhæftede filer: karré 6, altaner ud på fortov rev.pdf; IMG_3493.JPG; IMG_0256.JPG

Venlig hilsen / Best regards

PER DAMGAARD-SØRENSEN

Mobil: 26 28 02 00
Tlf: 87341717

S A H L Arkitekter A/S

Fra: Ole Nielsson [<mailto:on@olenielsson.dk>]
Sendt: 4. november 2014 13:14
Til: Per Damgaard-Sørensen
Cc: 'Poul Lundsgaard'
Emne: VS:

FYI.
Ole

Fra: Filip Zibrandtsen [<mailto:fzi@realdaniaby.dk>]
Sendt: 4. november 2014 13:12
Til: Ole Nielson (on@olenielsson.dk)
Emne: VS:

Kære Ole

Det var rart at snakke med dig og høre at vi forhåbentlig kommer i mål med vores fælles projekt.

Her er som aftalt kommunens ønsker til at vi rykker to altaner i stueetagen ind til at flugte med facaden eller helt at fjerne.

Du ringer bare, hvis du har spørgsmål

Husk at få Tim/Henning til at sende dig billederne fra Fredericia, så I kan se hvilke materialer og farver der er i respekt med byen. Jeg har blot vedhæftet nogle af mine egne billeder til jer.

Vi snakkes ved - Filip

Med venlig hilsen

Filip Zibrandtsen
Chefkonsulent

T +45 7011 6666
D +45 32 88 53 94
F +45 32 88 52 97

M +45 21 12 53 94
E fzi@realdaniaby.dk



Realdania By A/S
Jarmers Plads 2
1551 København V

www.realdaniaby.dk

Et helejet Realdaniaselskab

Fra: Hubert Martin Thomsen [<mailto:hubert.thomsen@fredericia.dk>]
Sendt: 21. oktober 2014 10:43
Til: Filip Zibrandtsen
Cc: Uffe Bjerregaard
Emne: VS:

Hej Filip

Nu har vi haft lejlighed til at tale med Karin om de viste altaner i stueetagen som rækker ud i gaderummet. Hun deler vores skepsis og vi er enige om, at med mindre de kan begrundes med at de giver et positivt bidrag til gadebilledet, bylivet og gadearealets funktion, så ser vi helst at de rykkes in til flugten med facaden.

Venlig hilsen

Hubert Martin Thomsen
Planlægger
By & Erhverv - Plan & Udvikling

Direkte nummer: 72107619
Mobil:
E-mail: hubert.thomsen@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



FREDERICIAKOMMUNE

A theater poster for the play "Hayfeue" at Fredericia Teater. The poster features a woman in a red dress and a man in a green suit. Text on the poster includes "ÅRETS STØRSTE ANMELDER- OG PUBLIKUMSHIT!", "Fredericia Teater", "Hayfeue", "Fredericia Teater fra 28. august", and "More and more...". There are also several star ratings and a quote: "More and more... 60.000 ye B to big star!".

Fra: Hubert Martin Thomsen
Sendt: 9. oktober 2014 15:19
Til: 'Filip Zibrandsen'
Cc: Uffe Bjerregaard
Emne: VS:

Hej Filip

Vi diskuterer i øjeblikket internt i Kommunen kantzonerne omkring byggefelterne og vil hurtigst muligt vende tilbage herom. Men allerede nu vil vi godt lige luften vores holdning til de viste altaner i stueetagen som rækker ud i gaderummet. Det er ok med indbyggede altaner, men vi er kritiske overfor at de rager så langt ud i gaderummet.

Vi prøver at fange Karin for også lige at høre hendes holdning.

Mvh. Uffe og Hubert

Venlig hilsen

Hubert Martin Thomsen
Planlægger
By & Erhverv - Plan & Udvikling

Direkte nummer: 72107619
Mobil:
E-mail: hubert.thomsen@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



FREDERICIAKOMMUNE



Fra: Uffe Bjerregaard
Sendt: 9. oktober 2014 15:06
Til: Hubert Martin Thomsen
Emne:

Denne mail er blevet scannet af <http://www.progressive.dk> og indeholder ikke virus!



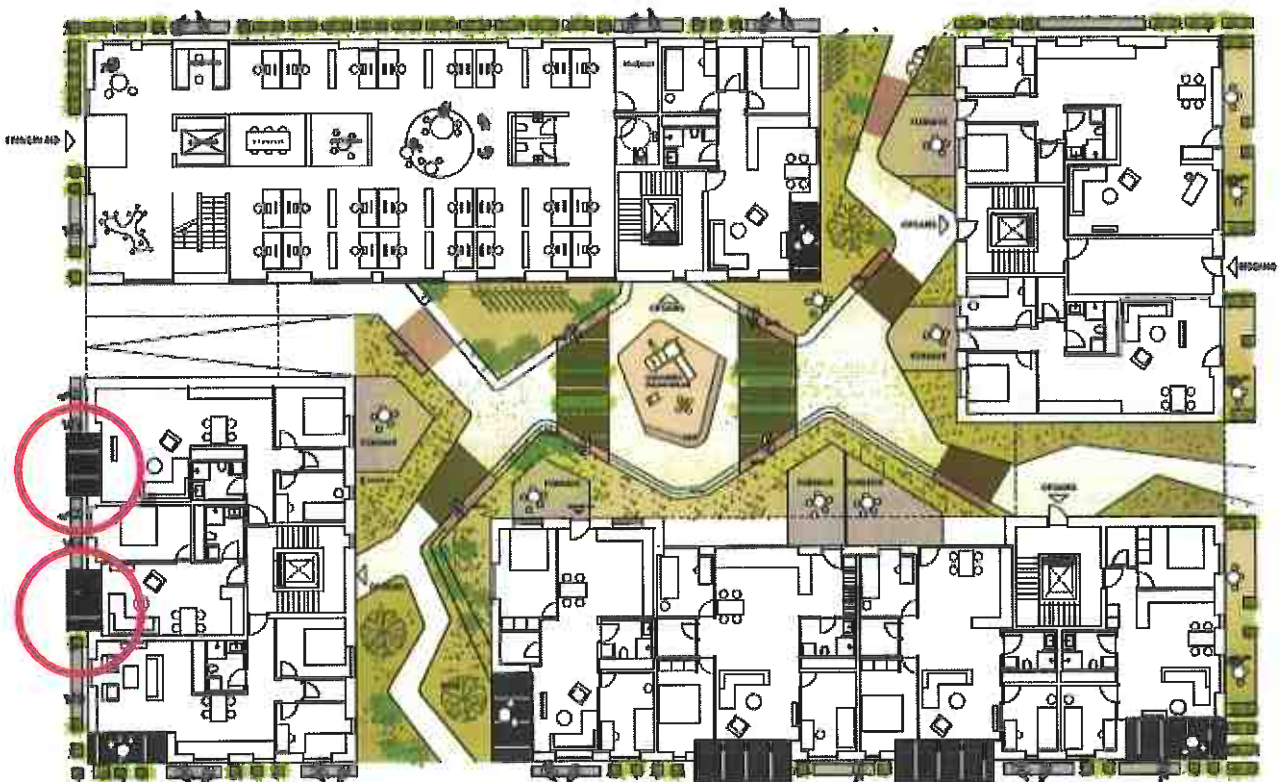
Karré 6

På planer og visualiseringer er der vist altaner i stueplan ud i gaderummet (markeret med røde cirkler).

Udfordring:

De indsnævrer reelt gaderummet og visuelt er vi bekymret for de vil virke som et fremmedelement i gaderummet. Altaner i stueplan hører mere til inde i et gårdrum eller i en stokbebyggelse omgivet af grønne friarealer. De overholder ikke frihøjdekravet på 4,2 m.

STUEPLAN/GÅRDHAV



Dokumentation på altanforhold

Fra det [godkendte skitseprojekt](#) af 08-10-2014

PERSPEKTIV
BILBYGGESKEMEN I TRÅKADAVÅGEN



1: Side 6 i det godkendte skitseprojekt

PERSPEKTIV
BILBYGGESKEMEN I TRÅKADAVÅGEN



Figur 2: Side 16 i det godkendte skitseprojekt

Klavs Kaiser

Fra: Klavs Kaiser
Sendt: 30. april 2015 15:11
Til: uffe.bjerregaarg@fredericia.dk
Emne: Lokalplan 331 - Altaner i stuplan
Vedhæftede filer: 201504301504.pdf

Prioritet: Høj

Hej Uffe ,

I henhold til aftale fremsendes tekstforslag til § 10.1 samt visualiseringer vedrørende altaner.

De private investorer ønsker at der etableres altaner i de stueejligheder, der fremgår af vedlagte visualisering, og i og med at der etableres en "pullertlinje", vil dette også være medvirkende til at der skabes en form for offentligt rum samt en form for halvoffentligt rum – både til gavn for forbipasserende og boligejerne, idet der herved også undgås indkigsgener.

Jeg foreslår, at tekstforslaget indarbejdes i lokalplanen, således at der ikke skal fremkomme indsigelser heromkring.

Såfremt du måtte have afklarende spørgsmål til det fremsendte kontakter du mig blot – og jeg deltager gerne i et møde for en drøftelse såfremt dette måtte være hensigtsmæssigt.

På forhånd tak og god Bededagsferie.

Med venlig hilsen

Klavs Kaiser
advokat (L), partner
kk@kaiserdomino.dk

Telefon: +45 78 79 90 80
Telefax: +45 78 79 90 90

www.kaiserdomino.dk



Advokatpartnerselskab

Tlf. 78 79 90 80
Fax. 78 79 90 90

CVR.nr. 34 62 35 38
Bank 7040 0001717874
BIC/SWIFT: SYBKDK22
IBAN:
DK2770400001717874

KOLDING
Kokholm 3 b, 1. tv.

FREDERICIA
Sønder Voldgade 10, st.

6000 Kolding

7000 Fredericia

Lokalplan 331 – Oldenborggade byggefelt OL 6

Tekstforslag til § 10.1:

Der må ikke etableres altaner i stueetagen, dog gerne franske altaner i flugt med facaden. Dog tillades det, at der etableres altaner i 2 af stuelejlighederne på bygningens sydside mod kanalen og altaner i 2 af stuelejlighederne på bygningens vestside mod lokalgaden. Disse altaner må ikke have et udhæng, der overskrider den linje, der fastsættes i forbindelse med placering af pullerter i medfør af § 10.4. Der henvises til kortbilag ____ .



STUEPLAN/GÅRDHAVE 1:200



LINJE FOR PLACERING AF RAUGSTIET.

○ TRÆSTIET.

LINJE FOR PLACERING AF RAUGSTIET.

BYGGESETS

FREDERIKS

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Klavs Kaiser

Fra: Uffe Bjerregaard <uffe.bjerregaard@fredericia.dk>
Sendt: 6. maj 2015 09:59
Til: Klavs Kaiser
Cc: Hubert Martin Thomsen; 'Tim E. Andersen'; Rikke Klostergaard
Emne: Altaner i Karre 6

Hej Klavs Kaiser

Altaner i stueetagen og på 1. sal har været drøftet flere gange med FredericiaC og Sahl arkitekter er også blevet gjort opmærksom på at der ikke kan være altaner i stueetagen.

Vores forslag til præcisering af § 10 er:

§ 10.4

For altaner og karnapper over færdselsarealer skal der være en frihøjde på 4,2 meter mellem undersiden af altanen og færdselsarealet. Ved arealer friholdt for motorkøretøjer dog kun min. 3 m.

Bemærkning

Bestemmelsen muliggør at der kan etableres en altan i karreens østlige side når arealet under den friholdes for køretøjer. Det kan ske ved pullerter eller på anden vis. Bestemmelsen muliggør om ønsket desuden altaner over fortovet i Oldenborggade.

Udover at der ikke kan være altaner i stueetagen i de nordsydgående gader pga. lastbilernes kørekurver kan der heller ikke være altaner på første sal i karréens vestside syd for indkørslen til p-kælderen pga. lastbilens kørekurver, med mindre der etableres en frihøjde på min 4,2m. Altaner på første sal her kan udformes som franske altaner eller tilbagetrukne/loggia altaner i lighed med de tilbagetrukne altaner i karreens sydvestlige hjørne.

Selvom der ikke skal køre lastbiler på kanalpromenaden ud for karré 6 finder vi det ikke ønskeligt med altaner i stueetagen her da de vil give udfordringer for indretningen af kajpromenade (begrænset fribredde pga. bede, ledelinje for blinde og cykelstativer). Der skal være en ordentlig fribredde da det må forventes at mange borgere vil spadsere rundt på promenaderne.

Venlig hilsen

Uffe Bjerregaard
Planlægger
Plan og Byg
Fredericia Kommune

Direkte nummer: 72107615
Mobil: 40827615
E-mail: uffe.bjerregaard@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



Denne mail er blevet scannet af <http://www.progressive.dk> og indeholder ikke virus!

Klavs Kaiser

Fra: Uffe Bjerregaard <uffe.bjerregaard@fredericia.dk>
Sendt: 8. maj 2015 12:04
Til: 'Tim E. Andersen'; 'Henning Bøgh'; Klavs Kaiser; 'Per Damgaard-Sørensen'; 'Louise Prahm'
Cc: Hubert Martin Thomsen; Karin Niemann-Christensen; Rikke Klostergaard; René Olesen
Emne: Forslag til præciseringer i lp 331

Til FredericiaC, Sahl Arkitekter, Kaiser Domino, Domea

Der har ved mail fra Sahl arkitekter via Tim Andersen været stillet forslag til præcisering af flere bestemmelser i lokalplanen. Derudover har der været ønske fra styregruppen vedr. byggefelt 6 om andre præcisering om administrationen af forskellige forhold.

Her er vores bud på de rejste problemstillinger.

Såfremt I ikke er enige bedes I sende en mail/indsigelse om disse forhold senest på onsdag d. 13.

Parkeringskælderens placering

I §8.1 tilføjes i linje 4: Parkeringskælderens må etableres i hele lokalplanens område dvs. både under opholdsarealet i gårdrummet og under byggefelterne.

Bemærkning

P-kælderen har hidtil været placeret i den nordligste del af karréen. Nu vil bygherren og FredericiaC gerne have mulighed for at rykke den mod syd. Vi er ligeglade med hvor den ligger under gårdrummet og bebyggelsen. Sahl Arkitekter har oplyst at det ikke vil få indflydelse på udkørslens placering og dermed heller ikke på den del af byggefeltet der er i 5 etager. Såfremt udkørslens rykkes mod syd skal der gives en ny overkørselstilladelse. En ændret udkørsel er måske ikke mulig på grund af svingradier. Det ville desuden medføre at højden på byggefelterne skal ændres.

Altaner**§ 10.4**

For altaner og karnapper over færdselsarealer skal der være en frihøjde på 4,2 meter mellem undersiden af altanen og færdselsarealet. Ved arealer friholdt for motorkøretøjer dog kun min. 3 m.

Bemærkning

Bestemmelsen muliggør at der kan etableres en altan i karreens østlige side når arealet under den friholdes for køretøjer. Det kan ske ved pullerter eller på anden vis. Bestemmelsen muliggør om ønsket, desuden altaner over fortovet i Oldenborggade.

Udover at der ikke kan være altaner i stueetagen i de nordsydgående gader pga. lastbilernes kørekurver, ledelinjer m.v. kan der heller ikke være altaner på første sal i karréens vestside syd for indkørslen til p-kælderen pga. lastbilens kørekurver, medmindre der etableres en frihøjde på min 4,2m. Altaner på første sal her kan udformes som franske altaner eller tilbagetrukne/loggia altaner i lighed med de tilbagetrukne altaner i karreens sydvestlige hjørne.

Selvom der ikke skal køre lastbiler på kanalpromenaden ud for karré 6 finder vi det ikke ønskeligt med altaner i stueetagen her, da de vil give udfordringer for indretningen af kajpromenade (begrænset fribredde pga. bede, ledelinje for blinde og cykelstativer). Der skal være en ordentlig fribredde da det må forventes at mange borgere vil spadsere rundt på promenaderne.

Da der ikke skal kunne køre redningskøretøjer på promenaden ud for karré 6, skal de to altaner på 1. sal her ikke nødvendigvis have en frihøjde på 4,2m men min. 3 m.

Kommunens holdning til altaner i stueetagen samt på første sal har været udmeldt siden oktober måned 2014.

Støj og opholdsarealer

§ 11.1 præciseres:

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafik- og virksomhedsstøj skal overholdes på de primære, udendørs opholdsarealer til boliger eller anden følsom anvendelse. **De primære udendørs opholdsarealer defineres som gårdrummet samt balkoner og altaner som vender ind imod gårdrummet.**

Bemærkning

Således kan altaner og balkoner som vender ud imod trafikerede veje **og** eller støjende virksomheder bevares.

Indendørs støj med åbne eller lukkede vinduer

§ 11,2: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes indendørs i bygninger til boliger eller anden følsom anvendelse.

Bemærkning

Byggesagsbehandlingen vil blive baseret på at de vejledende grænseværdier for indendørs støj skal være overholdt med lukkede vinduer.

Oversigtsforhold ved p-kælder

Vi vil ikke nævne oversigtsforhold i lokalplanen.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen vil vi administrere efter, at vilkårene mht. oversigtsforholdene fra p-kælderen i karré 6 skal sættes til 5 m til begge sider. Oversigten måles fra førerens placering i bilen (førerens placering er 2,5 m bag skel) til skel.

Venlig hilsen

Uffe Bjerregaard

Planlægger

Plan og Byg

Fredericia Kommune

Direkte nummer: 72107615
Mobil: 40827615
E-mail: uffe.bjerregaard@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



FREDERICIAKOMMUNE

VisitFredericia



Denne mail er blevet scannet af <http://www.progressive.dk> og indeholder ikke virus!

Møde den 11. maj 2015 på Fredericia Rådhus om altaner i bebyggelse i byggefelt 6 omfattet af forslag til lokalplan 331, FredericiaC

Tilstede:

Bjarne Adsbøll, entreprenør

Tim E. Andersen, FredericiaC

Klavs Kaiser, advokat

Karin Niemann-Christensen, Fredericia Kommune

Hubert Thomsen, Fredericia Kommune

Beslutningsreferat:

Altan på 1. sal mod Bjergegade i anden altanrække fra syd med mindre frihøjde end 4,2 m

Tim E. Andersen foranstalter at FredericiaCs rådgivere (Rambøll) undersøger om der kan etableres en altan og hvor stor dybde altanen kan få ud i vejarealet, uden at det konflikter med lastbilernes kørerkurver. Fredericia Kommune er indstillet på at acceptere en altan med en given dybde, såfremt Rambøll finder det trafikalt acceptabelt. Tim E. Andersen melder tilbage til Hubert Thomsen med cc til Klavs Kaiser senest onsdag den 13. maj kl. 12.00.

Hævning af 1. sal altaner mod Bjergegade til en frihøjde på min. 4,2 m

Klavs Kaiser foranstalter at SAHL arkitekter undersøger om det er muligt at foretage mindre projektændringer (hæve sokkelkoten) så 1. sals altanerne i første og anden række fra syd mod Bjergegade hæves til min. 4,2 m over terræn. Herved bringes altanerne i overensstemmelse med lokalplanforslagets bestemmelser. Klavs Kaiser melder tilbage til Hubert Thomsen med cc til Tim E. Andersen senest onsdag den 13. maj kl. 12.00.

Altaner i stueetagen mod kanalpromenaden

Karin Niemann-Christensen og Hubert Thomsen overvejer forslaget med 2 altaner i stueetagen mod kanalpromenaden og i givet fald med hvilken dybde ud i byrummet. Kommunen melder sin beslutning til Klavs Kaiser og Tim E. Andersen senest onsdag den 13. maj kl. 12.00.

Forudsætningen er at Klavs Kaiser afklarer med Domea, at de er interesseret i en altan mod promenaden. Kaiser melder tilbage til Hubert Thomsen og med cc til Tim Andersen.

Høringsfrist LP 331

Fristen for eventuel indsigelse til lokalplanforslaget forlænges til 13. maj 2015, kl. 16.00

Hubert Thomsen/12.05.2015

Klavs Kaiser

Fra: Karin Niemann-Christensen <karin.n.christensen@fredericia.dk>
Sendt: 12. maj 2015 14:16
Til: 'Bjarne Adsbøll'; Klavs Kaiser; 'Tim E. Andersen'
Cc: Hubert Martin Thomsen; Uffe Bjerregaard
Emne: Tilbage melding om muligheden for altaner i stueetagen

Kære alle

Jeg takker også for at I havde mulighed for at mødes i går.

Vi har som lovet genovervejet muligheden for, at etablere store altaner i stueetagen i de bygninger, der vender mod promenaden.

Vi er helt enige i, at de kommende beboeres mulighed for private uderum i form af altaner, tagterrasser og lign. bidrager meget positivt til byens puls og bakker gerne op om dette i projekterne.

Et af formålene med de nye promenader på FredericiaC, er at understøtte det gode byliv i de offentlige byrum. Så man kan sige at de to rum – det private uderum og det offentlige uderum - komplementerer hinanden og det derfor er vigtigt, at rummene spiller fornuftigt sammen.

Det er vores vurdering, at et privat uderum i form af en fransk altaner i stueetagen vil være i harmoni med promenaden. Vi vurderer samtidigt, at store altaner i stueetageniveau, der stikker ud i det offentlige rum ikke vil bidrage positivt til promenaden, men derimod vil være i vejen for det byliv, der skal udspille sig på promenaden. På gårdsiden vil etablering af en terrasse/altan derimod ikke karambolere med promenaden og der vil her være en yderligere mulighed for et privat uderum i forbindelse med stuelejligheden.

Vi er således kommet frem til, at vi bakker op om at der kan etableres franske altaner mod promenaden og terrasse/altan på gårdsiden i forbindelse med lejligheder, der ligger i stueetageniveau.

Venlig hilsen

Karin Niemann-Christensen
Chef
Strategisk planlægning
Fredericia Kommune

Direkte nummer: 72107641
Mobil: 22566301
E-mail: karin.n.christensen@fredericia.dk
Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



FREDERICIAKOMMUNE

VisitFredericia

Denne mail er blevet scannet af <http://www.progressive.dk> og indeholder ikke virus!
