



Vedtaget

af Fredericia Byråd d. 22. juni 2015

LOKALPLAN 331

FredericiaC, karré syd for
Oldenborggade og nord for
kanalen

Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 - 2025



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

LOKALPLAN 331

FredericiaC, karré syd for Oldenborggade og nord for kanalen

Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 - 2025

Redegørelse

Formål	4
Udviklingsplanen for FredericiaC	5
Fremtidige forhold, lokalplan 331	10
Forhold til miljøet	19
Tekniske anlæg og forsyning	21
Forhold til anden planlægning og lovgivning	22
Sammenfattende miljøredegørelse	29
Bilag A, Ikke-teknisk resume af miljørapport	31

Bestemmelser

§1 Formål	37
§2 Område	37
§3 Anvendelse	37
§4 Veje, stier, parkering, promenader og broer	38
§5 Tekniske anlæg og forsyning	39
§7 Klima og miljø	40
§8 Bebyggelsens omfang og placering	41
§9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	41
§10 Karnapper, altaner og altangange	42
§11 Støj	42
§12 Skiltning og belysning	42
§13 Ubebyggede arealer	44
§14 Terrænregulering	44
§15 Grundejerforening	44
§16 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	44
§17 Lokalplanens retsvirkninger	44
§18 Vedtagelsespåtegning	45

Bilag:

- Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning, matrikelkort
- Kortbilag nr. 2: Eksisterende forhold, luftfoto
- Kortbilag nr. 3: Fremtidige forhold, teknisk plan
- Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 - 2025 for Fredericia Kommune
- Miljørapport for lokalplan 331 og kommuneplantillæg 7



Udviklingsplanen og lokalplanområdet på et luftfoto af bymidten set fra sydvest.

Formål

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

Den første del af udviklingen af FredericiaC-området omfattede anlæg af en kanal med broer samt den infrastruktur, der giver adgang til den del af byområdet, der ligger omkring Oldenborggade.

Lokalplan 330 gav mulighed for opførelse af en karré i området ved hjørnet af Oldenborggade og Kongensgade.

Denne lokalplan skal sikre mulighed for opførelse af en karré syd for Oldenborggade. Mod syd afgrænses karréen af kanalpromenaden. Lokalplanen omfatter et areal umiddelbart vest for karréen omfattet af lokalplan 330. Den nye karré bliver ligesom hele FredericiaC en naturlig udvidelse af den eksisterende bymidte indenfor voldene.



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

Der er udarbejdet en miljørapport med en miljøvurdering af lokalplanens påvirkning af miljøet. Miljørapporten fremgår af bilag B. Et ikke-teknisk resumé fremgår af bilag A på side 29.

Udviklingsplanen for FredericiaC

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

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

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



Udviklingsplanen som blev offentliggjort i 2012 er udarbejdet af KCAP Architects&Planners og Vandkunsten. Området er markeret med en lysrød flade. Lokalplanområdet er indrammet med en rød streg.

Visionen er konkretiseret i fem punkter:

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

Indenfor hele udviklingsplanens ca. 20 ha store område er der plads til ca. 1.300 boliger, 2.500 indbyggere, 2.800 arbejdspladser og i alt et bruttoetageareal på ca. 265.000 m². Bruttoetagearealet planlægges fordelt med ca. 50% til boliger, ca. 40% til erhverv (heraf 15.000 m² som detailhandel) og ca. 10% til kultur/offentlige formål.

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



Den eksisterende bys struktur føres videre i den nye bydel. I FredericiaC området, markeret med lyserødt på kortet, tilføjes kanaler og et tværgående grønt bånd, som skaber en rekreativ forbindelse gennem den nye bydel fra Kastellet.

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

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

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

Videreførelsen af byens gader ned gennem området til Lillebælt betyder, at udsigtslinjerne fra byen ned gennem området bevares, så man fra byens gader fortsat har udsigt til vandet. Det betyder også, at den nye bydel ved vandet lig-

ger i naturlig forlængelse af den eksisterende bydel. Dermed sker udviklingen af den nye bydel i respekt for byens historiske byplan og kulturarv.

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

Trafikale forhold

Oldenborggade forbinder lokalplanområdet med byens overordnede vejnet. Herfra er der hurtig adgang til motorvejsnettet og Fredericia Banegård. Oldenborggade er også en central adgangsvej til bymidten.

Fra lokalplanområdet til banegården er der 1,5 km. Det tager ca. 20 minutter at gå til stationen eller ca. 5 minutter på cykel. Området er forsynet med en busrute i Oldenborggade, der kører gennem midtbyen og videre til Fredericia Banegård. Områdets trafikstruktur giver mulighed for, at man med bil kan komme rundt i området, og at man som fodgænger og cyklist kan komme sikkert og trygt rundt både via veje, stier og promenader.

Trafikforhold i FredericiaC er nærmere beskrevet i den VVM redegørelse der er udarbejdet for "Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC" i 2012.

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

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

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

Klimasikring

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



Udviklingsplanen og de forskellige byrum

Historie

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

Midlertidig anvendelse

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

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



Eksisterende forhold er vist på luftfoto.

Fremtidige forhold, lokalplan 331

Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2.000 m² placeret i FredericiaC-områdets nordlige kant op mod den eksisterende by. Området afgrænses mod nord af Oldenborggade. Mod syd afgrænses området af den øst vestgående kanalpromenade og trappeanlæg ned mod kanalen.

Området nord, vest og syd for lokalplanområdet er en del af den endnu ubebyggede del af udviklingsområde. Øst for karréen planlægges opført en karré.

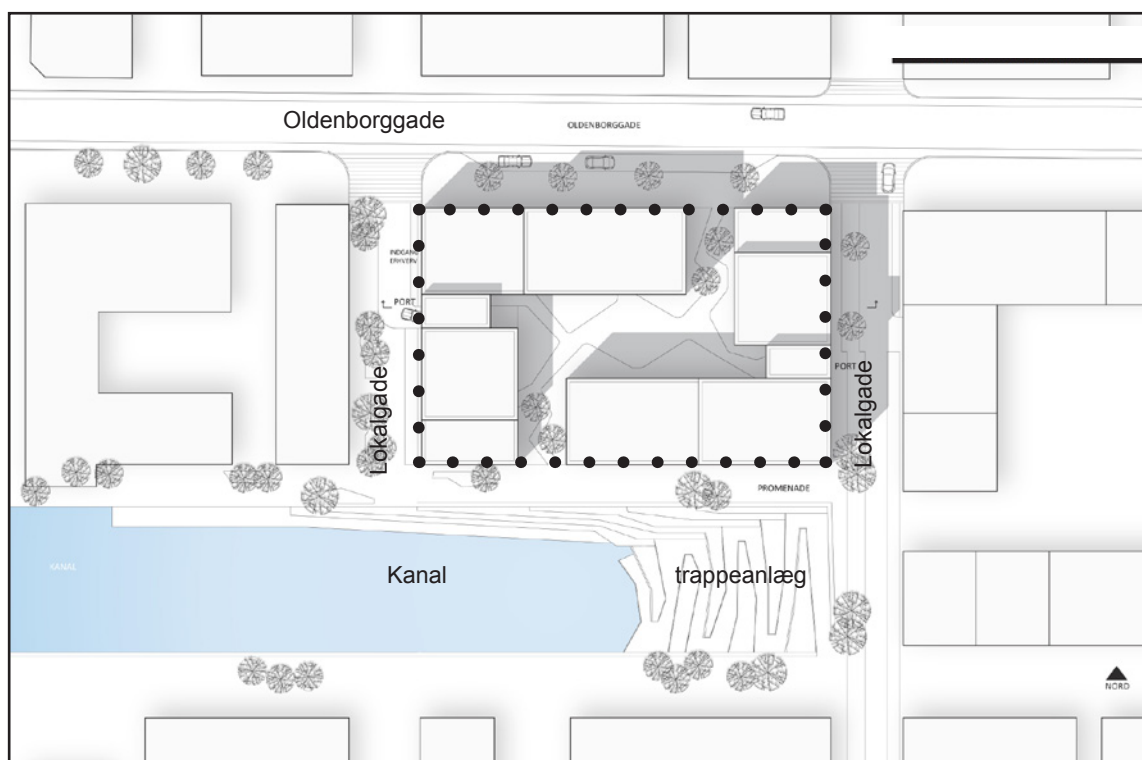
Lokalplanens område er svagt skrånende mod syd og vest.

Zonestatus

Området er i byzone.

Anvendelse og disponering

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en karré syd for Oldenborggade. Som det ses af figur side 6 og 13, kan der opføres karréer øst og vest for lokalplanens område samt umiddelbart nord for Oldenborggade og syd for kanalen. Det kan dog først ske, når der er udarbejdet lokalplaner, der fastlægger bestemmelser for bebyggelse i karréerne.



Oversigtsplan

I lokalplanområdet kan bebyggelsen anvendes til boliger, erhverv i miljøklasse 1 – 2, med tilhørende opholdsarealer og overdækket parkering.

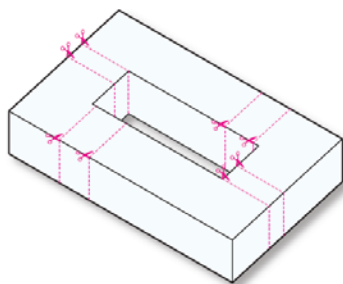
Karréns gårdrum får en grøn karakter med beplantning. Bygninger kan opføres med flade tage, der kan gøres aktive med tagterrasser, beplantning til forsikelse af regnvand og solceller til produktion af strøm.

Bebyggelse og anlæg

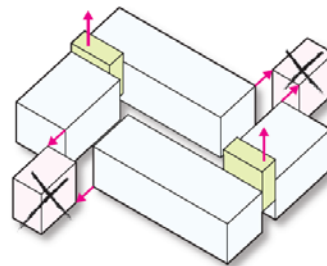
Bebyggelsen placeres med facade i gadelinje mod de omgivende veje. Parkerings etableres under bebyggelsen og er overdækket inde i karréen. Ovenpå parkeringsanlægget etableres et grønt opholdsareal. Karréen opføres med åbninger og porte i bebyggelsen, der giver mulighed for offentlig gennemgang gennem karréns gårdrum. Derved opnås smutveje, der kan styrke bylivet og give nem adgang til kanalen og byrummene fra gårdrummet.

Bygninger kan opføres i 2-6 etager, så der skabes variation i karréns bebyggelseshøjder. Tagterrasser tælles ikke som en etage.

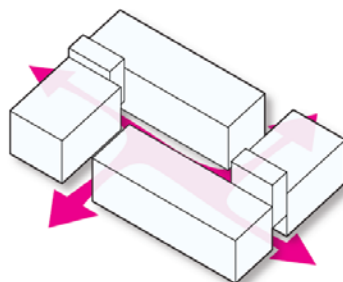
For at klimatilpasse lokalplanens område hæves terrænet til minimum kote 2,50 DVR90.



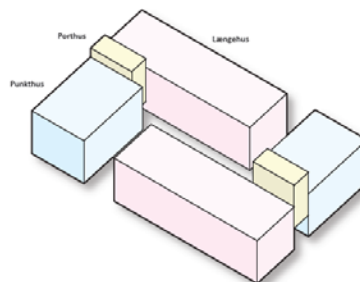
[DIAGRAM - UDGANGSPUNKT I KARRÉBEBYGGELSE - VOLUMET OPDELES]



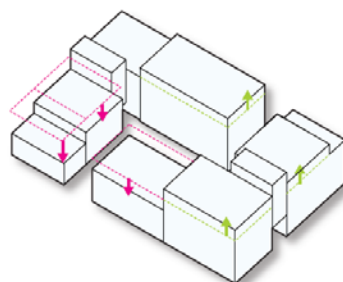
[DIAGRAM - PORTE OG ÅBNINGER OPSTÅR]



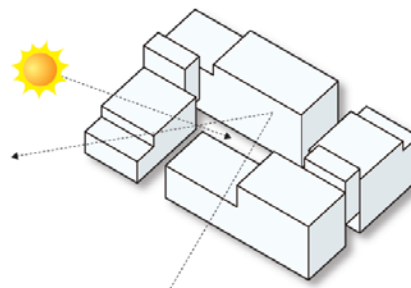
[DIAGRAM - PASSAGE IGennem BEBYGGELSEN]



[DIAGRAM - HUSTYPOLOGIER]



[DIAGRAM - BYGNINGSHØJDER VARIERES]



[DIAGRAM - UDKIG OG DAGSLYS I GÅRDRUM]

Diagrammer der viser bebyggelsens "hovedgreb". I stedet for en traditionel karrétype er intentionen at opnå en karré med åbninger i randbebyggelsen, porte, stiforbindelser. Bygningerne er lavest mod sydvest for at få mest mulig sol ind i gårdrummet

Bygningers udformning

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

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

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

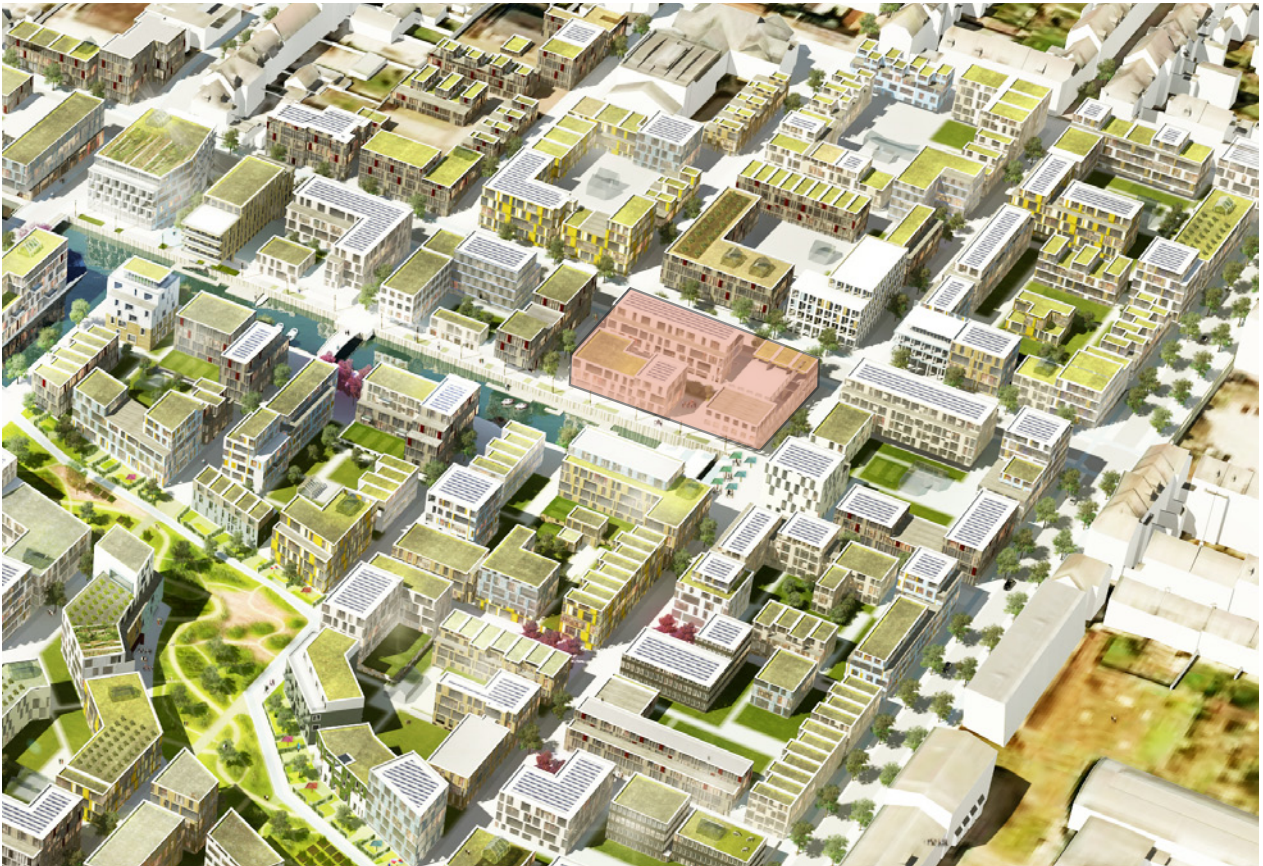


Illustration fra Udviklingsplanen for FredericiaC, der viser hvordan lokalplanområdet med en fuldt udbygget FredericiaC bydel vil være omgivet af bebyggelse i overvejende 3-6 etager. Den viste bebyggelse er et eksempel. Den endelige bebyggelse vil blive fastlagt i kommende lokalplaner

Facader kan beklædes med beplantning, og der må dyrkes på facader og tage samt på karréens opholdsareal, hvor der tilføres ny jord. Det medvirker også til at skabe et grønt bymiljø. Regnvand kan genbruges til vanding af planter.

Byrum, fri- og opholdsarealer

Der etableres stiforbindelser gennem karréens åbninger mod de omgivende veje. Alle kan krydse karréens gårdrum, hvilket er med til at skabe forbindelseslinjer mellem den nye bydel og den eksisterende by.

Trafikale forhold

Fra lokalgaden vest for karréen bliver der vejadgang til parkeringskælder, hvor der etableres min. 24 p-pladser.

Den nye bebyggelse lokalplanen giver mulighed forventes at medføre en trafikstigning på ca. 300 ÅDT i PE (årsdøgntrafik i personbilenheder). Beregningen af trafiktilvæksten er baseret på de trafikmønstre, vi kender idag. Når hele FredericiaC området og planerne for bymidten er realiseret, forventes det, at der vil være en trafikmængde på den østligste del af Oldenborggade på ca. 7.200 ÅDT i PE (årsdøgntrafik i personbilenheder).



Visualisering af ny bebyggelse i karréen set fra Oldenborggade mod sydøst. Bebyggelsen kan også opføres i andre materialer, farver og facadeudtryk. Længst til venstre ses lidt af den planlagte bebyggelse i karréen nærmest Kongensgade

Promenaden syd for karréen ned mod den øst-vestgående kanal er ligesom de omgivende gader offentligt tilgængelig. Promenaderne er til fodgængere, cyklister, rulleskøjtøløbere mv.

For enden af kanalen anlægges en plads, hvorfra der er adgang til vandspejlet i kanalen via et landskabeligt trappeanlæg.

Cykler

Cyklen skal være et naturligt valg til transport, og derfor er det vigtigt at sikre, at der er tilstrækkelig cykelparkering til rådighed med den rigtige placering i nærheden af steder, hvor cykelture starter og slutter. Antallet af cykelparkeringspladser skal opfylde kommunens normer.



Visualisering af ny bebyggelse i karréen set fra kanalsiden mod nord. Bebyggelsen kan også opføres i andre materialer, farver og facadeudtryk. Længst til højre ses lidt af den planlagte bebyggelse i karréen nærmest Kongensgade

Fodgængere

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

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

I lokalplanområdet skabes der gangforbindelser gennem karréns gårdrum. Tilgængelighed til offentlige byrum skal generelt udføres i overensstemmelse med “DS 3028- Tilgængelighed for alle” og tilrettelæggelsen sker i tæt dialog med Handicaprådet.



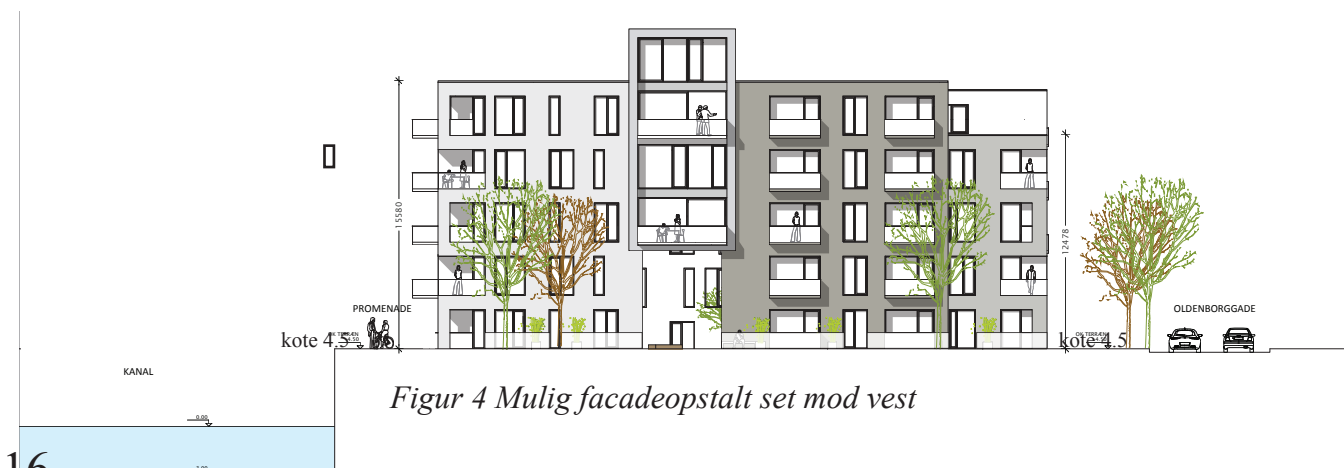
Figur 1 Mulig facadeopstalt set mod syd fra Oldenborggade



Figur 2 Mulig facadeopstalt set mod nord fra kanalpromenaden



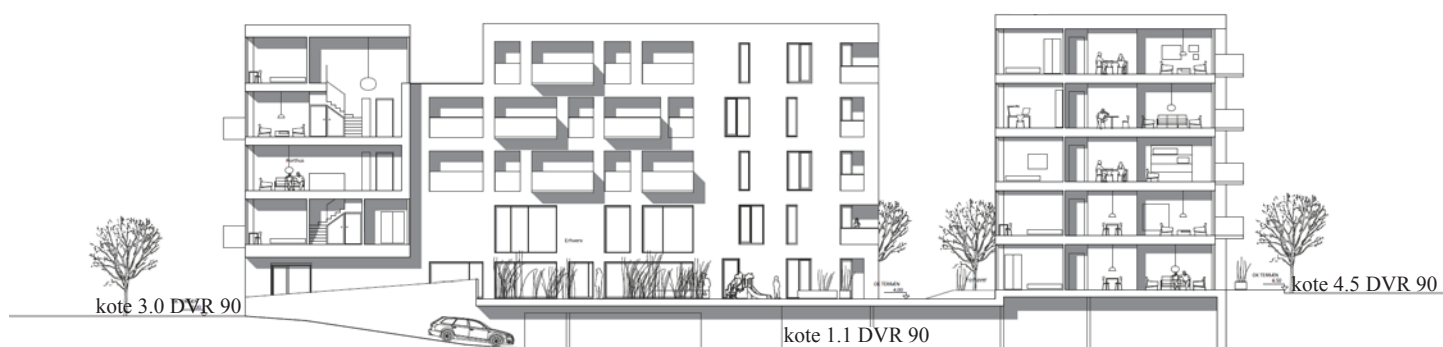
Figur 3 Mulig facadeopstalt set mod øst



Figur 4 Mulig facadeopstalt set mod vest



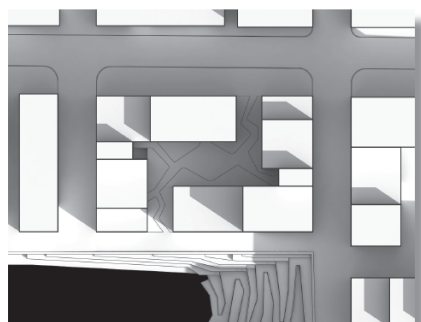
Et eksempel på hvordan gårdrummet inde i karréen kan udformes med stier og beplantning



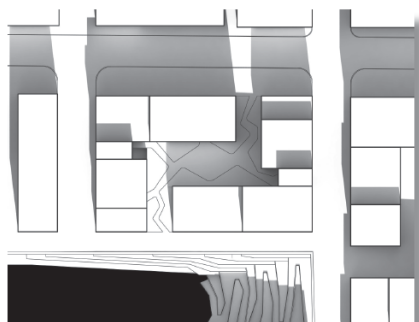
Figur 5 snit i karréen der viser parkeringsanlæg integreret i bebyggelsen med opholdsareal ovenpå

Arkitektonisk udtryk

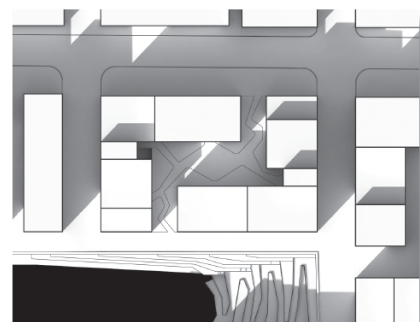
Figureerne 1- 5 viser den planlagte variation i bygningshøjder og facadeudformning. Bebyggelsen kan også opføres med et andet arkitektonisk udtryk, dvs. med anden facadeopdeling, farve- og materialevalg. På figurerne er desuden vist fremtidige terrænkoter.



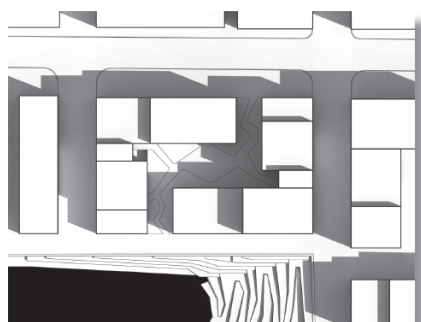
21.03 kl 09.00



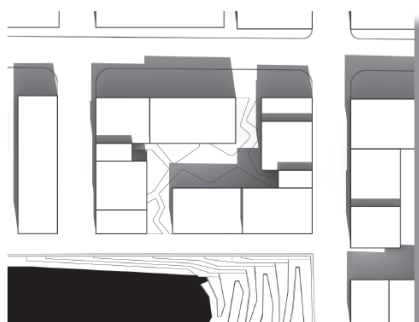
21.03 kl 12.00



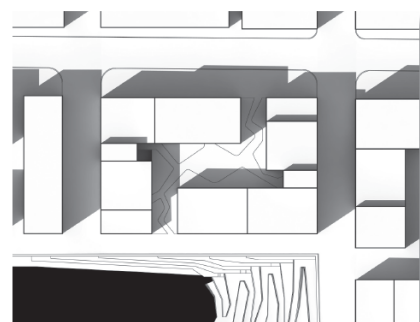
21.03 kl 15.00



21.06 kl 09.00



21.06 kl 12.00



21.06 kl 15.00

Skyggediagrammer, der viser den skyggepåvirkning ny bebyggelse kan få på planlagte nabobebyggelser i marts og i juni.

Skygger

For at optimere sol- og dagslys og reducere antallet af mørke kroge i karréen, er der store åbninger, dels som porte og som reelle åbninger ud mod omgivelserne. Derudover er det sydvestlig hjørne af bebyggelsen det laveste, hvilket er med til at give at forbedre lysforholdene i gårdrummet.

Skyggerne fra den planlagte bebyggelse i karréen vil ikke påvirke eksisterende bebyggelse i Oldenborggade. Skyggediagrammerne viser hvordan skyggerne kan komme til at påvirke kommende byggerier i nabokarréerne.

Forhold til miljøet

VVM

I forbindelse med udarbejdelse af den samlede udviklingsplan for hele FredericiaC området "Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC", er der udarbejdet en VVM-redegørelse. VVM-redegørelsen omfatter også lokalplan 331's område.

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

Lokalplanens bebyggelse er i overensstemmelse med udviklingsplanens principper og VVM-redegørelsen.

Jordforurening

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

I lokalplanområdet er der registreret forurening på vidensniveau 1.

Da området skifter anvendelse fra tidligere industri til mere miljøfølsomme anvendelser som boliger og erhverv i miljøklasse 1-2 og da ejendommen er udpeget som offentligt indsatsområde af hensyn til overfladevand, skal der forud for alle typer anlægsarbejder og ændring af anvendelse søges om en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven med en nærmere beskrivelse af det ønskede anlægsarbejde/byggeri. Først når tilladelsen er meddelt, kan der påbegyndes anlægsarbejde i lokalplanområdet.

Jordforurening er nærmere beskrevet i VVM-redegørelsen, for "Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC", samt den miljørapport, der er vedlagt denne lokalplan, se bilag B.

Virksomheder - risiko

Sydøst for lokalplanområdet ligger Shell Havneterminal, som håndterer ind- og udskibning af olie- og gasprodukter, og som er en risikovirksomhed.

I større afstand, sydvest for lokalplanområdet ligger A. Espersen. Virksomheden, der forarbejder fiskeprodukter, er betegnet som en risikovirksomhed.

Planlægningszonen omkring Shell er 525 meter og omfatter lokalplanområdet.

For A. Espersen er der fastsat en mindre planlægningszone, som ikke påvirker lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelse af VVM-redegørelsen for ”Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC”, er der foretaget beregninger af den samfundsmæssige risiko som dokumenterer, at de funktioner, bebyggelse og anlæg som udviklingsplanen for FredericiaC og kommuneplantillægget giver mulighed for, kan overholde de acceptkriterier Miljøstyrelsen har fastsat. Der er derudover foretaget en beregning der for den planlagte anvendelse af den aktuelle karré viser at acceptkriterierne kan overholdes.

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

Virksomheder - støj

Aktiviteterne på Shell Havneterminal medfører støj af forskellig karakter.

Erhvervshavnen ADP ligger længere mod vest og håndterer lastning og losning af bulk og containere samt havneaktiviteter.

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

Støj fra virksomheder herunder havnens aktiviteter og virksomheder medfører således ikke nogen reel konflikt mellem virksomheder og de anvendelser, denne lokalplan giver mulighed for. Støjniveauet ved denne karré, overskrider ikke niveauet for den samlede udviklingsplan, der er redegjort for i VVM redegørelsen.

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

Veje - støj

Lokalplanområdet påvirkes af trafikstøj fra Oldenborggade, der er en del af byens overordnede vejnet. Beregninger, baseret på omfanget af bebyggelse og funktioner lokalplanen giver mulighed for, viser, at det byggeri, nærværende lokalplan giver mulighed for at opføre, vil medføre en øgning af den samlede trafik i Oldenborggade med ca. 300 ÅDT i PE (årsdøgnstrafik i personbilenheder), når byggefeltet i lokalplanområdet er fuldt udbygget. Den trafikøgning, der sker som følge af denne lokalplan, medfører kun en ubetydelig støjpåvirkning.

Trafikudviklingen i forhold til den samlede udviklingsplan er nærmere beskrevet

vet i VVM redegørelsen for ”Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC”

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

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

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Energi

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

Spildevand

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

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

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

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

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Fredericia

Kommunes gældende regulativer om affald.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

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

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde B.BE.2, der fastlægger rammer for områdets anvendelse til boliger og erhverv.

Ændrede kommuneplanrammer

Lokalplanens bestemmelser er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for B.BE.2 i forhold til anvendelsen og bebyggelsesmuligheder i karré 6.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg nr. 7 til kommuneplan 2013 - 2025, der ledsager nærværende lokalplan.

Anvendelsen

Den angivne fordeling af byggeriet i karré 6 i Kommuneplan 2013 – 2025 er fastsat til maksimalt 5.700 m², fordelt med maksimalt 3.000 m² til boligformål og 2.700 m² til erhverv.

Der er imidlertid et ønske at få en anden anvendelsesfordeling indenfor et maksimalt etageareal på 5.800 m².

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

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

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

Der kan i alt opføres maks. 5.800 m² bruttoetageareal fordelt på følgende funktioner:

Maks. 5.800 m² bruttoetageareal til boligformål

Maks. 600 m² bruttoetageareal til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt liberale eller admini-

strative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.

Tallene kan ikke lægges sammen, men kombineres. F.eks: Udnyttes alle 600 m² til erhvervsformål, kan der kun opføres 5.200 m² til boligformål. Hvis alle 5.800 m² anvendes til boligformål kan der ikke indrettes erhverv.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 7 til kommuneplan 2013 - 2025, med ovennævnte anvendelsesbestemmelser til erstatning af anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanen. Kommuneplantillæg nr. 7 er indsat sidst i dette hæfte.

Bebyggelsesmuligheder

Kommuneplanen fastlægger rammerne for det maksimale etageantal i karré 6 til 4 etager.

Der ønskes en stor variation i etagehøjderne, hvorfor kommuneplantillæg nr. 7 giver mulighed for byggeri i op til 6 etager. Det betyder ikke at hele bebyggelsen kan opføres i 6 etager. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægger en variation i etageantallet fra 2-6 etager. 6 etager i en lille del af karréens bebyggelse vurderes ikke at ændre væsentligt ved panoramudsigten fra Fredericia Vold eller ved det bynære kystlandskab.

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

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

De retningsgivende p- og opholdsarealkrav jf. kommuneplanens rammebestemmelser for delområde B.BE.2

Såfremt der udlægges større, samlede opholdsarealer og p-områder eller ved fleksibel anvendelse kan retningslinierne lempes i lokalplaner.

Opholdsarealkravet kan lempes som følge af nem adgang til pladser, parkanlæg, gågader og kajpromenader. Opholdsarealer på dæk i gårdrum og tagterasser kan medregnes. I den aktuelle karré er opholdsarealkravet lempet til ialt min. 500 m² inklusive stiarealer, som følge af den nemme adgang til kaj/kanalpromenader og plads.

P-kravet gælder for FredericiaC som helhed. P-kravet skal ikke nødvendigvis kunne opfyldes for hver enkelt lokalplanområde, men i forbindelse med behandling af byggesager skal det med en opdateret p-plan for hele FredericiaC's område dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til bebyggelsen indenfor FredericiaC's område.

I den aktuelle karré er parkeringskravet opfyldt ved, at min 24 p-pladser skal etableres indenfor lokalplanens område i et overdækket parkeringsanlæg. De

øvrige skal tilvejebringes indenfor FredericiaC's område som midlertidige eller permanente p-pladser.

Servitutter

Der er ikke tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet.

Kulturarv og bevaring

Der er ingen bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

Museumsloven

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

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

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

Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV (Bek. Nr. 408 af 1. maj 2007), og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. Alle former for forsætlig indfangning eller drab på bilag IV-arter er ulovlig. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer også forbudt.

Ved vedtagelsen af lokalplanen er der ikke kendskab til nogle af disse arter indenfor lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes bilag IV-arter i området eller at arterne med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af nybyggeri laves en konkret vurdering af, om projektet kan påvirke bilag IV-arter.

Kystnær del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen direkte ud til kajkanten ved Gl. Havn mod vest og med en afstand på mellem ca. 380 til 450 meter til Lillebælt mod syd. Arealet mellem lokalplanområdet og Lillebælt anvendes nu til midlertidige aktiviteter. Der er spredt beplantning, skaterrampe, bålhuse mv. på arealet.

Der er bymæssig bebyggelse i kvarteret omkring lokalplanområdet i varierende højde og struktur mod nord, øst og vest. Når man ser ind på kysten fra Lille-

bælt er det havneanlæg med tanke, siloer og krananlæg øst for FredericiaC ved Skanseodde og vest for området i form af erhvervshavnens kraner, der er mest synlige.

I baggrunden mellem havneanlæggene kan man se den eksisterende by, der ligger nord for lokalplanområdet.

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

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

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i lokalplanområdet med en maks. bygningshøjde på 2 til 6 etager, hvilket i højde og struktur passer til den eksisterende karrébebyggelse i byen. Da området ligger i baggrunden i forhold til havneanlæggene, og samtidig er lavere, vil det efter en fuld udbygning af lokalplanområdet fortsat være havneanlæg, der vil være mest synlig fra kysten. Den bebyggelse lokalplanen giver mulighed for, vil ligge i baggrunden i forhold til havneanlæggene, og være synlig i samme omfang, som den eksisterende bebyggelse, der nu ligger nord for lokalplanområdet.

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

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

Klimatilpasning

Fredericia by blev af Staten i 2011 udpeget som risikoområder for oversvømmelse fra havet. Det betyder, at kommunen senest ved udgangen af 2015 skal udarbejde en risikostyringsplan, som fastsætter mål for styring af oversvømmelsesrisiciene indenfor de udpegede områder. Risikostyringsplanen omfatter alle aspekter af risikostyring med særlig vægt på forebyggelse,

sikring og beredskab. Af Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune, gælder følgende retningslinjer for klimatilpasning:
Der må ikke udlægges arealer til en anvendelse, der hindrer tilpasning til klimaændringer på længere sigt.

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

Retningslinje for håndtering af tag- og overfladevand

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

Klimatilpasset lokalplanlægning

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

Byrådet vedtog den 10. november 2014 Kommuneplantillæg nr. 4 om Klimatilpasning. Tillægget supplerer Kommuneplan 2013 – 2025 med følgende nye retningslinje for klimatilpasset planlægning:

Retningslinje F7.2.2. Klimatilpasset planlægning

Hvor kortlægningen viser risiko for, at der kan ske skader på ejendomme, mennesker eller miljø som følge af klimaforandringerne, skal klimatilpasning indarbejdes i nye arealudlæg, byggerier, infrastrukturprojekter m.v. Tekniske løsninger til klimatilpasning skal, så vidt muligt, sammentænkes med natur- og rekreative områder samt byrum, så vandet udnyttes rekreativt. Klimatilpasning skal ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse på både eget og tilstødende arealer.

Klimatilpasning i FredericiaC

Af udviklingsplanen for FredericiaC fremgår det, at hele området terrænreguleres, så det fremtidige terræn ligger i minimum kote 2,50 DVR90, således også lokalplanområdet for bebyggelsen ved Oldenborggade.

Der etableres en klimatilpasning omkring Gl. Havn. Det vil bidrage til at sikre midtbyen mod de oversvømmelser, man har oplevet ved særlige vejr- og vindforhold.

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

Klimatilpasning er nærmere beskrevet i den miljørapport, der ledsager lokalplanen.

Lov om Miljøvurdering

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

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

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- Støj
- Befolkning og Risiko
- Håndtering af eksisterende jordforurening
- Luft, støv og lugt fra omgivende virksomheder
- Klimatilpasning
- Påvirkning af omgivende bebyggelser ifm. anlægsarbejdet
- Kystlandskab
- Kulturarven, karréstrukturer, voldanlæg
- Skyggepåvirkning af omgivelser

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

Integrering af miljøhensyn

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

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

- Der ligger virksomheder i kvarteret omkring planlægningsområdet, og der er belyst miljøforhold i form af støj, luft, lugt og risiko, så der er sikkerhed for, at der ikke opstår miljøkonflikter.
- Området har tidligere været anvendt til industri, og af lokalplanen fremgår hvordan og hvilke tilladelser der skal indhentes i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, i forhold til eksisterende forurening jf. Jordforureningsloven.
- Da området ligger ved vandet er der taget særligt højde i lokalplanen for sikring af området mod fremtidige vandstandsstigninger.
- Der er beskrevet mulig afværgning af skader på omgivende bygninger.
- Det er beskrevet, hvilken påvirkning af eksisterende bebyggelse og landskab de anlæg, som realiseres efter lokalplanen, vurderes at kunne have samt skygge fra byggeri i det omgivende område.

Sammenfattende miljøredegørelse for lokalplan 331

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

Herunder er der derfor redegjort for:

Hvordan miljøhensyn er integreret i planen.

Hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentligheden er taget i betragtning.

Hvorfor planen er valgt på baggrund af opstillede alternativer.

Hvorledes de væsentlige miljøpåvirkninger vil blive overvåget ved planens gennemførelse.

Integrering af miljøhensyn

Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af en del af et tidligere industriområde til det, der bliver starten på en ny bydel i forlængelse af Fredericias eksisterende bymidte indenfor voldene. Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af byggeri i et byggefelt syd for Oldenborggade.

Der er udarbejdet en miljørapport, der ledsager lokalplanen. Der er gennemført en miljøvurdering af bl.a. følgende parametre:

- Støj, luft, støv og lugt fra virksomheder tæt ved lokalplanområdet
- Risiko i forhold til eksisterende virksomheder tæt ved lokalplanområdet
- Håndtering af eksisterende jordforurening
- Klimatilpasning
- Kystlandskab
- Kulturarven, karréstrukturer, voldanlæg
- Skyggepåvirkning af omgivelser

Miljørapportens og offentlighedsfasens betydning for planforslaget.

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af, at der er udarbejdet miljørapport. I forbindelse med udarbejdelse af ”Udviklingsplan for FredericiaC” og kommuneplanrammer, der optog bestemmelser i kommuneplanen for at muliggøre projektudviklingen, blev der udarbejdet en VVM for projektet. I den forbindelse blev en række miljøforhold belyst, og man justerede sideløbende på den samlede plan for udvikling af projektet. Miljørapporten for lokalplanen ligger i høj grad i forlængelse af den VVM, og i forbindelse med miljørapporten blev udarbejdet har der ikke været behov for yderligere justeringer af planen.

Offentlighedsfasen

I høringsperioden indkom der bemærkninger fra A/S Dansk Shell, FredericiaC, bygherrens advokat Klavs Kaiser og Sahl Arkitekter samt fra KaiserDomino advokatfirma.

Bemærkninger fra A/S Dansk Shell v. Jesper Schmidt-Hansen

Dansk Shell bemærker at byudviklingen på FredericiaC skal planlægges på

en måde så der tages højde for de gener der vil være fra en Havneterminal. Byudviklingen i området bør gennemføres på en måde så Havneterminalen til stadighed har mulighed for at udvikle sig.

Risikoforhold

Shell ønsker at planlægningen af befolkningsantal på FredericiaC efterlader en rimelig buffer til Shell både til udskibning af den planlagte forøgelse af LPG gas og til fremtidig udvikling af Shell.

Støj

Da der forekommer støj fra skibe fra Shell Havneterminal, som Shell ikke kan kontrollere, og som kan give anledning til forhøjede støjbidrag i lokalplanområdet, foreslår Shell, at der ikke tillades altaner og tagterrasser på steder, hvor de vejledende grænseværdier ikke overholdes.

Lugt

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.

Fredericia Kommunes stillingtagen til bemærkning

Det er Fredericia Kommunes vurdering at Shells bemærkninger ikke betyder, at der er behov for ændringer i lokalplanen, da både Shell Havneterminal og kommende beboere indenfor lokalplanens område er sikret acceptable forhold.

Bemærkninger fra FredericiaC, bygherrens advokat og bygherrens arkitekt.

Bygherren og Sahl Arkitekter ønsker at have mulighed for at justere på p-kælderens placering.

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 under altaner, hvor arealet under altanen er friholdt for motorkøretøjer. Derudover ønsker bygherren mulighed for at etablere 2 altaner i stueetagen mod syd ud over kanalpromenaden.

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”.

Fredericia Kommunes stillingtagen til bemærkning

Der er foretaget en tilføjelse i § 8.1, således at det præciseres, at der må etableres parkeringskælder i hele lokalplanens område dvs. både under gårdrummet og under byggefelterne.

Der er foretaget en præcisering af § 10.4, således, at der kan etableres altaner med en frihøjde på 3 m ved arealer, der er friholdt for motorkøretøjer.

Der er indskrevet en tilføjelse i § 10.1, således at der åbnes op for, at der udover franske altaner kan etableres tilbagetrukne/indeliggende altaner ud mod promenaden.

Der er foretaget en præcisering af § 11.1 om støj og opholdsarealer, som foreslået.

Indsigelse fra KaiserDomino advokatfirma v. Klavs Kaiser på vegne af bygherre

Klavs Kaiser gør indsigelse imod at lokalplanen ikke muliggør altaner ud over franske altaner i stueetagen ud mod kanalpromenaden. Det vil betyde en stor værdiforringelse af lejlighederne hvis der ikke også i stueetagen kan etableres altaner. Klavs Kaiser gør desuden indsigelse imod at de to sydligste altaner på 1.sal i karréens vestside ikke kan etableres.

Fredericia Kommunes stillingtagen til bemærkning

Der er indskrevet en tilføjelse i § 10.1, således at der åbnes op for, at der udover franske altaner kan etableres tilbagetrukne/indeliggende altaner ud mod promenaden, hvilket vurderes at gøre lejlighederne i stueetagen ud mod promenaden attraktive.

Der er foretaget en præcisering af § 10.4, således, at der kan etableres altaner med en frihøjde på 3 m ved arealer, der er friholdt for motorkøretøjer. For den ene af de to sydligste altaner sker der en friholdelse for motorkøretøjer, ved at der etableres pullerter, således at lastbilerne ikke støder ind i altanerne. For den anden altan er der ikke fundet en løsning, der sikrer at lastbilerne kan komme rundet uden af køre ind under altanen.

Hvorfor er planen valgt?

Realiseringen af planen muliggør etablering af en karré syd for Oldenborggade i FredericiaC. Det er således en forudsætning for realisering af udviklingsplanen for FredericiaC, så bydelen FredericiaC kan begynde at opstå.

Alternativer til planen

Der har ikke været undersøgt alternative placeringer af de anlæg, denne lokalplan giver mulighed for, da planlægningen omhandler udnyttelsen af en del af FredericiaC området og er en opstart på opfyldelse af udviklingsplanen for FredericiaC, som fastlægger hensigterne for udvikling af dette område.

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

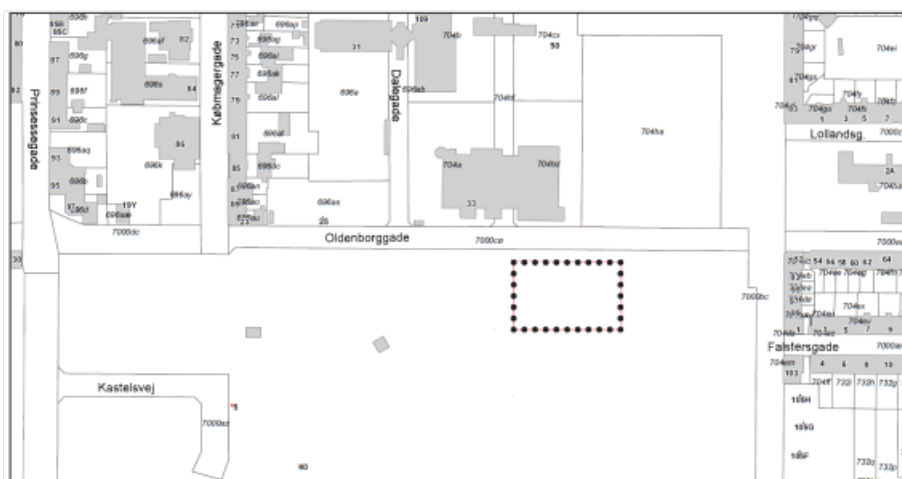
Overvågningsplan

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

BILAG A Miljøvurdering - Ikke teknisk resume

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

Lokalplanen muliggør opførelse af bebyggelse i en karré i FredericiaC. Bestemmelserne i lokalplan 331 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 7 til kommuneplan 2013 - 2025.



Kort der viser placeringen af karréen syd for Oldenborggade

Status

Lokalplanområdet er en del af FredericiaC og omfattet af den samlede udviklingsplan for området, som FredericiaC P/S offentliggjorde i efteråret 2012. Der er i 2012 lavet en VVM-redegørelse for udviklingsplanen, denne VVM-redegørelse danner grundlag for denne miljøvurdering.

Befolkning og risiko

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

Menneskers sundhed, støj og skygger

Områdets nye boliger ligger i nærheden af eksisterende virksomheder i nærområdet, der alle giver anledning til støj i omgivelserne. Der kan

forventes en minimal overskridelse af de vejledende støjgrænser fra Shell Havneterminal, men disse ligger indenfor det, der er dokumenteret i VVM-redegørelsen for den samlede udviklingsplan. Fra de øvrige virksomheder i nærområdet forventes de vejledende støjgrænser i lokalplanområdet at kunne overholdes.

Bebyggelsen i lokalplanområdet vil ikke påføre skygger på eksisterende bebyggelse eftersom de nærmeste naboarealer pt. er ubebyggede. På sigt når naboarealerne er bebyggede vil bebyggelsen i den aktuelle karré påvirke de kommende nabobebyggelser men skyggevirkningerne vurderes, at være af et omfang, der er normalt for en bymidte.

Fauna

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

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

Jordforurening

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

Overfladevand

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

Luft

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

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

Klima

Lokalplanområdet ligger i et område, der er i risiko for oversvømmelser i forbindelse med de fremtidige vandstandsstigninger som følge af klimaændringer. For at sikre området mod fremtidige oversvømmelser, hæves terrænet indenfor lokalplanområdet til minimum kote 2,50 DVR90, og der etableres barrierer langs Gl. Havn.

Materielle goder

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

Lokalplanen muliggør bebyggelse som en fortætning af den eksisterende bymidte og genanvendelse af arealer der allerede er i byzone. Dermed udnyttes den eksisterende infrastruktur hvilket vurderes at være positivt samfundsøkonomisk. Nye bebyggelser og dermed flere indbyggere og ansatte i Fredericia bymidte vil således være med til at tilføre byen ny dynamik, handels- og kulturliv.

Kystlandskabet, kulturarven, karréstrukturer og voldanlægget

VVM-redegørelsen konkluderer, at den samlede udviklingsplan betyder, at der sker en sammenkobling af den historiske bymidte og vandet, og at udviklingsplanen har en positiv indvirkning på kulturarven, da FredericiaC området bindes sammen med den historiske bymidte. Det vurderes ligeledes, at udviklingsplanen har en positiv indvirkning på landskabet, da planen bidrager til at

genskabe den grønne forbindelse rundt om Fredericia midtby. Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil få nogen negative konsekvenser på landskab og bebyggelse.

Hovedparten af bebyggelsen inden for lokalplanens område må opføres i 2-5 etager. En mindre del kan opføres i op til 6 etager. Bebyggelsens højder adskiller sig derfor ikke markant fra eksisterende bebyggelse i bymidten. Det vurderes også at bebyggelsen ikke vil ændre væsentligt på panoramakiggene fra voldanlægget.

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

Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke vedtages, vil området der i dag ligger ubebygget hen og er uden beplantning blive anvendt til midlertidige aktiviteter, så derfor betragtes kommuneplanens rammer som 0-alternativet.

Andre undersøgte alternativer

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

Overvågning

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

LOKALPLAN 331

FredericiaC, karré syd for
Oldenborggade og nord for
kanalen

Kortbilag:

Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning, matrikelkort

Kortbilag nr. 2: Eksisterende forhold, luftfoto

Kortbilag nr. 3: Fremtidige forhold, teknisk plan

Område:

Lokalplanens område omfatter følgende matrikelnumre:

del af 696t, Fredericia Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 01.01.2015
udstykket, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

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

§1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at** fastlægge områdets anvendelse til et byområde med blandede byfunktioner, boliger, erhverv, offentlig- og privat service, kulturelle og rekreative funktioner,
- at** fastlægge placering af byggefelter og opholdsarealer,

§2 Område

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, omfatter følgende matrikler: Del af 696t, Fredericia Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 01.01.2015 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§3 Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til blandede byfunktioner og boligformål, erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende. Dele af området skal anvendes til opholdsareal og parkeringsanlæg indbygget i konstruktionen.

Lokalplanområdet må ikke anvendes til detailhandel.

§3.2

Der må opføres maks. 5.800 m² bruttoetageareal i alt. Bebyggelse til parkering, renovation, cykler, tekniske anlæg mv. indgår ikke i bruttoetagearealet.

Bruttoetagearealet kan opdeles på følgende funktioner, dog må der tilsammen i alt maks. være 5.800 m² bruttoetageareal:

- a) Maks. 5.800 m² bruttoetageareal til boligformål
- b) Maks. 600 m² bruttoetageareal til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.

Udnyttes alle 600 m² til anvendelser beskrevet i § 3.2 b kan der kun være 5.200 m² til boligformål jf. § 3.2 a.

§3.3

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

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

§3.4

Der udlægges et byggefelt, som vist på kortbilag 3. Udover bebyggelse i et omfang som beskrevet i § 8 må der etableres p-kælder i byggefeltet.

Der udlægges et byggefelt/areal til overdækket parkering/opholdsareal, som vist på kortbilag 3, således at opholdsarealet ligger ovenpå parkeringsanlægget. Der skal anlægges opholdsareal på minimum 500 m² inklusive stiarealer.

§4 Veje, stier, parkering, promenader og broer

§4.1

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Oldenborggade via lokalgader øst og vest for karréen.

§4.2

Ind- og udkørsel til parkeringsanlægget skal ske fra lokalgade vest for karréen-som vist med pil på kortbilag 3.

§4.3

I forbindelse med bebyggelse skal der etableres stiforbindelse gennem karréen med en placering i princippet som vist på kortbilag 3, hvor der skal være offentlig adgang.

§4.4

Til lokalplanens bebyggelse skal der anlægges parkeringspladser svarende til:
0,6 p-plads pr. 100 m² bolig
1,6 p-plads pr. 100 m² erhverv
0,5 p-plads pr. 100 m² kultur, off. formål og privat service. (Handicapvenlige p-pladser medgår ved beregningen af antallet af parkeringspladser)

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

P-kravet gælder for FredericiaC som helhed. P-kravet skal ikke nødvendigvis kunne opfyldes for hvert enkelt lokalplanområde, men i forbindelse med behandling af byggesager skal det med en opdateret p-plan for hele FredericiaC's område dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til

bebyggelsen indenfor FredericiaC's område.

I den aktuelle karré er parkeringskravet opfyldt ved, at min 24 p-pladser skal etableres indenfor lokalplanens område i et kælderparkeringsanlæg. De øvrige skal tilvejebringes indenfor FredericiaC's område som midlertidige eller permanente åbne eller overdækkede p-pladser.

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

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

Pladserne skal etableres indenfor byggefeltet primært i parkeringskælder og en mindre del i karréens gårdrum.

§5 Tekniske anlæg og forsyning

§6.1
Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§6.2
Ifølge varmeplanen for Fredericia Kommune kan området fjernvarmeforsynes. Bebyggelse må tilsluttes fjernvarme og/eller opvarmes med varme produceret som alternativ energi fra solceller, varmepumpe eller lignende.

§6.3
Synlige, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning i form af teknikbokse og lignende, skal så vidt muligt integreres i bebyggelse. Hvis det ikke er muligt, skal de placeres samlet eller gruppevis.

§6.4
Udendørs belysning skal etableres og udformes så det ikke blænder.

§6.5
Der må opsættes solenergianlæg på flade tage og/eller som en integreret del af facaden(se § 9.4).

§6.6
Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på hverken bebyggelse eller terræn, så de er synlige fra offentlige veje, stier eller fællesarealer.

§7 Klima og miljø

§7.1

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

§7.2

Regnvand må opsamles og genbruges.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

§8.1

Bebyggelse skal opføres som en karré indenfor byggefeltene vist på kortbilag 3. Facader mod de omgivende veje skal i stueetagen stå i byggefeltets ydre kant.

I feltet benævnt ”Overdækket parkering/opholdsareal” på kortbilag 3, må der opføres kælderparkeringsanlæg. Parkeringskælderen må etableres i hele lokalplanens område dvs. både under opholdsarealet i gårdrummet og under byggefeltene. Ovenpå parkeringsanlægget skal der anlægges et grønt opholdsareal for beboerne i karréen. Der skal være stiforbindelse fra omgivende veje gennem opholdsarealet. Mindst en af stiforbindelserne mellem to veje skal være niveaufri jf. ”DS 3028 - Tilgængelighed for alle”.

§8.2

Der må placeres skure til cykler og renovation med en højde på maks. 2,50 m og et omfang på i alt maks. 30 m² i karréens gårdrum uden for byggefeltene.

Trappe/elevatortårne må placeres uden for byggefeltene ind i gårdrummet. Altangange skal holdes indenfor husdybder og byggefelt.

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

§8.4

Der skal være portåbninger i bygningerne med en placering i princippet som vist på kortbilag 3 benævnt ”stiforbindelser”.

§8.5

Bygninger indenfor arealet benævnt ”Byggefelt” på kortbilag 3 må opføres i maks. 6 etager, dog således, at bygningshøjderne i karréen varieres i etageantal fra 2 til 6 etager i princippet som vist på kortbilag 3. Over de på kortbilag 3 angivne maks. etageantal må der etaleres tagterrasser.

De enkelte bygningers højde må ikke overstige de på kortbilag 3 viste maks. koter(DVR 90).

På taget må der etableres åbne tagterrasser. Derudover må der bygges solanlæg, tårne til trapper, teknikrum og elevatorer der ikke indregnes i etageantallet hvis de ikke overstiger en højde på 3 meter over taget. Værn omkring tagterrasser må ikke være højere end 1,5 meter over de på kortbilag 3 angivne maks. koter.

§8.6 I minimum 250 m² af bebyggelsens stueetage, skal etagehøjden være minimum 3,5 meter.

§9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§9.1

Karréens facader skal opdeles i flere enkeltbygninger med lodret facadeopdeling og variation i facadehøjder/gesimsafslutninger, så hver side af karréen ikke fremstår som en lang ubrudt facadelinje.

Hver bygning skal fremstå med sit eget, nutidige arkitektoniske udtryk. Ny bebyggelse skal opføres med en sådan ydre fremtræden, at der opnås en god helhedsvirkning, med hensyn til farveholdning, proportioner og materialer.

Hvis der anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 10 skal lodsodsejer påvise, at genskin fra materialet ikke påvirker nabobebyggelse.

§9.3

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

§9.4

Tage må udføres som flade tage eller med hældning. Der må etableres tagterasser på tagene.

Tage skal udføres med ureflekterende tagmaterialer. Der kan monteres solfangere på tage på bygninger med 4 etager og derover. Solfangere skal have en afstand på mindst 2 meter til tagets kant mod gårdrum og mod gader, så de fremstår mindst muligt synlig fra bygningernes omgivelser.

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

§10 Altaner

§10.1

Der må ikke etableres altaner i stueetagen, dog gerne franske altaner i flugt med facaden samt tilbagetrukne/indeliggende altaner.

§10.2

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

§10.3

Altaner mod gader og kanalpromenade må for hver facade på hver etage tilsammen have en maks. længde svarende til halvdelen af facadens længde.

§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.

§10.5

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

§11 Støj

§11.1

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

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

§12 Skiltning og belysning

§12.1

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

§12.2

Facadeskilte skal placeres på bebyggelsens facade i stueetagen under 1. sal's

vinduer og tilpasses bygningens arkitektur med hensyn til bygningens facadeopdeling, farver og materialer. Skilte skal følge stueetagens opdeling med vinduer og døre.

§12.3

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

§12.4

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

§12.5

Udhængsskilte skal placeres på bebyggelsens facade i stueetagen under 1. sals vinduer, og der må maks. opsættes et udhængsskilt med et omfang på 0,4 m², udhæng fra facaden på 1 meter og underkant af skilt skal have en afstand på 2,30 meter til terræn. Ligger virksomheden på et hjørne må der være et skilt ud til hver gade.

§12.6

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

§12.7

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

§12.8

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

§12.9

Al skiltning skal fjernes ved virksomhedens/funktionens ophør.

§13 Ubebyggede arealer

§13.1

Ubebyggede arealer skal tilsås, beplantes eller befæstes og fremstå som færdiganlagte. Der må ikke plantes arter der er uønskede i den danske natur jf. Naturstyrelsens liste over invasive arter.

§14 Terrænregulering

§14.1

Terrænet i lokalplanområdet skal i reguleres til minimum kote 2,50 DVR90, så laveste gulvkote for bygninger ligger i min. kote 2,50 DVR90 - dog undtaget overdækket parkeringsanlæg.

§14.2

Overgange i terrænet mellem det hævede terræn syd for Oldenborggade og det eksisterende terræn i Oldenborggade skal gøres niveau fri, så der bliver en jævn overgang, som tilgodeser bevægelsehæmmedes adgangsmuligheder jf. ”DS 3028 - Tilgængelighed for alle”.

§15 Grundejerforening

§15.1

Alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet skal være medlem af den grundejerforening/Ejerlejlighedsforening, der omfatter nærværende lokalplanområde.

§16 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§16.1

Før bebyggelse til boliger og anden støjfølsom anvendelse tages i brug skal det dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes på opholdsarealer, i bygningerne og på mindst en udendørs facade af hver bolig.

§17 Retsvirkninger

§ 17.1

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Fredericia Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Planloven ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er omtalt i planen.

Fredericia Kommune kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Privatretslige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen. Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil jf. Planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af lokalplan jf. Planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. Planlovens § 44.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

§18 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er således vedtaget endeligt af Fredericia Byråd den 22. juni 2015.

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort den 25. juni 2015

Bilag:

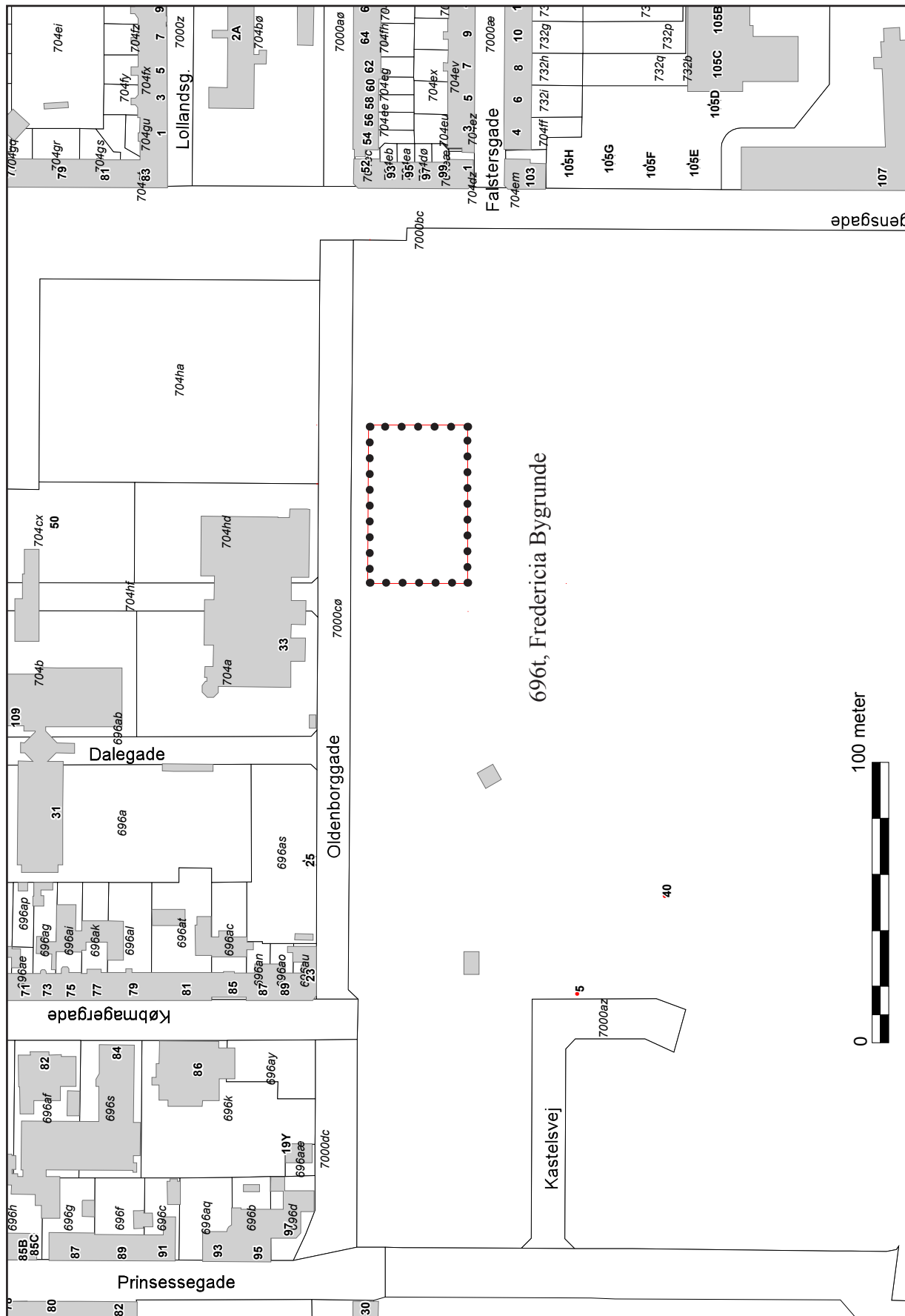
Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning, matrikelkort

Kortbilag nr. 2: Eksisterende forhold, luftfoto

Kortbilag nr. 3: Fremtidige forhold, teknisk plan

Kommuneplantillæg 7 til Kommuneplan 2013 - 2025 for Fredericia Kommune

Bilag B Miljørapport





KORTBILAG 2- Eksisterende forhold, luftfoto
Lokalplan nr. 331, FredericiaC, karréen syd for Olden-
borggade, mellem Bjerggade og Kongensstræde

Dato: 12. jan. 2015





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

Karrénumre, se tabel på næste side

Der er imidlertid et ønske om at øge karréens bebyggelse fra 5.700 m² til 5.800 m² samt at få fleksibilitet i anvendelsesbestemmelserne. Det ønskes at samtlige 5.800 m² kan anvendes til boligformål eller at op til 600 m² kan anvendes til erhvervsformål.

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

Der er derfor foretaget en fornyet beregning af, om det er muligt at imødekomme ønskerne om øget byggeri og fleksibilitet i anvendelsesbestemmelserne indenfor lokalplanens område uden at det øger den samfundsmæssige risiko der fremgår af de oprindelige beregninger.

Den fornyede beregning viser at det er muligt at øge byggeriets omfang og skabe fleksibilitet i anvendelsesbestemmelserne som følger, uden at den samfundsmæssige risiko for karreen øges:

Der kan i alt maksimalt opføres 5.800 m² etageareal inden for lokalplanens område. Fordelingen på anvendelse kan være maksimalt 5.800 m² etageareal til boligformål eller maksimalt 600 m² etageareal til erhverv i miljøklasse 1-2 og 5.200 m² etageareal til boligformål.

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

En anden grund til at udarbejde et kommuneplantillæg er at ifølge den gældende kommuneplan må etagehøjden i den aktuelle karré 6 ikke overstige 4. Lokalplanforslaget giver imidlertid mulighed for bebyggelse i op til max 6 etager. Det øgede antal etager er fastsat ud fra et ønske om større variation i bygningshøjderne. Når en mindre del af bebyggelsen får 6 etager vil en tilsvarende mindre del få højder på 2-3 etager. Kommuneplantillæg nr. 7 giver mulighed for max 6 etager i karré 6.

Ønske om etablering af lægeklinik i karré 7+8

I forbindelse med videreudvikling af skitseprojektet for bebyggelse i karré 7+8 ønskes der mulighed for at etablere en lægeklinik på 650 m².

Nye beregninger viser at anvendelsen af 650 m² til lægeklinik i karré 7+8 vil øge karréens samfundsmæssige risiko i forhold til de oprindelige beregninger. Som konsekvens af, at erhvervsandelen i karré 6 reduceres i forhold til de oprindelige risikoberegninger og erstattes med boliger, viser en ny risikoberegning at det er muligt at indpasse lægeklinikken i karré 7+8, uden at den samfundsmæssige risiko for det karréer under et øges.

Den fornyede beregning viser at det er muligt at ændre anvendelsen og skabe fleksibilitet i anvendelsesbestemmelserne i karré 7+8 som følger, uden at den samfundsmæssige risiko for karré 6, 7+8 under et øges:

Der kan i alt maksimalt opføres 7.900 m² etageareal inden for lokalplanens område. Fordelingen på anvendelse kan være maksimalt 7.900 m² etageareal til boligformål eller maksimalt 650 m² etageareal til erhverv i miljøklasse 1-2 og 7.250 m² etageareal til boligformål.

Miljørapport og VVM

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

Karakter

Området er i dag ryddet for de store fabriksanlæg, der i mange år har domineret havnefronten. Størstedelen af området ligger derfor i øjeblikket hen som en byggetomt indrettet til midlertidige anvendelser. I den nordligste del er igangsat en byggemodning, der omfatter mindre gadestrækninger samt 1. etape af kanalerne.

Mål

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

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

Området er underopdelt af kanaler, som tilfører bydelen kvalitet ved nærheden til vandet.

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

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

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

Anvendelse

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

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

*****Karré nr 6 må anvendes til:**

Maks. 5.800 m² til boligformål

Maks. 600 m² til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig- og privat service, som institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter,

Karré nr.	Max antal etager	Max brutto-etageareal (m ²)	Bolig (m ²)	Erhverv (m ²)	Kultur, offentlig og privat service (m ²)	Detailhandel (m ²)
3	5	3.800	3.800	-	-	-
4	5	4.400	1.800	2.600	-	-
5	5	3.900	3.300	500	200	-
6	6	5.800	5.800***	600	-	-
7+8*	6	7.900*	7.900*	650*	650*	-
12	5	3.000	2.800	-	200	-
13	6	6.100	5.800	200	100	-
14	5	6.500	6.100	-	100	-
15a	5	6.800	6.500	300	100	-
15b	5	6.400	6.200	-	200	-
16	5	14.500	10.900	3.600	189	-
19	5	3.400	3.400	-	-	-
20	4	2.000	2.000	-	-	-
21	3	2.600	2.600	-	-	-
22a	5	10.000	9.700	200	100	-
23a	6	4.400	300	1.000	3.100	-
24	5	4.800	-	4.800	-	-
46	5	19.000	14.300	4.400	100	200
47	5	19.000	14.300	4.400	100	200

*Bebyggelsesregulerende bestemmelser***

kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.

Ialt maks. 5.800 m².

(F.eks.: Udnyttes alle 5.800 m² til bolig kan der ikke placeres andre funktioner. Udnyttes alle 600 m² til erhverv, kan der placeres 5.200 m² bolig.)

***Karré nr 7+8 må anvendes til:**

Maks. 7.900 m² til boligformål

Maks. 650 m² til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkererhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig- og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, lægehus, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.

Ialt maks. 7.900 m².

(F.eks.: Udnyttes alle 7.900 m² til bolig kan der ikke placeres andre funktioner. Udnyttes alle 650 m² til erhverv, kan der placeres 7.250 m² bolig.)

****Bebyggelsesregulerende bestemmelser**

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

Byggeriets præcise beliggenhed fastlægges via en lokalplan der evt. også kan angive mulighed for at bygge inde i karréerne.

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

Ny bebyggelse og arkitektur

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

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

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

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

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

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

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

Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Støj

I området er de vejledende grænseværdier:

55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14

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

40 dB alle dage 22-7

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

Risikoforhold

Som det fremgår af rammekortet er området omfattet af planlægningszonen omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. Området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomhederne Rahbekfisk og Shell Retningslinjer for planlægningszonerne fremgår af retningslinje F6.4.1 i Kommuneplanens lokale hovedstruktur.

Zonestatus

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

Retsvirkninger

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

Således vedtaget af Fredericia Byråd den 22. juni 2015

Jacob Bjerregaard
borgmester /

Michael Holst
kommunaldirektør