

FREDERICIAKOMMUNE



Lokalplan 340

# Bevaring af Retiradebygningen, Fredericia Bymidte

Maj 2015

**FORSLAG**

Offentliggjort xx. maj 2015  
i høring frem til xx. august 2015



# Indholdsfortegnelse

<b>Hvad er en lokalplan?</b>	3	<b>Bilag</b>	
<b>Redegørelse</b>		Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	49
Formål	4	Kortbilag 2 - Luftfoto	51
Baggrund	5	Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	53
Eksisterende forhold	7	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	55
Fremtidige forhold	11	Bilag A	56
Forhold til miljøet	13	Bilag B	63
Tekniske anlæg og forsyning	15		
Forhold til anden planlægning og lovgivning	16		
<b>Bestemmelser</b>	19		
§ 1 Lokalplanens formål	20		
§ 2 Område- og zonestatus	21		
§ 3 Anvendelse	22		
§ 4 Udstykning	23		
§ 5 Vej, sti og parkering	24		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	26		
§ 7 Klima og miljøforhold	28		
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	30		
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	32		
§ 10 Skiltning	36		
§ 11 Ubebyggede arealer	39		
§ 12 Terrænregulering	41		
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	42		
§ 14 Servitutter	43		
§ 15 Ophævelse af lokalplan	44		
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	45		
§ 17 Vedtagelsespåtegning	47		



# 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 osv. indenfor lokalplanens område.

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

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal kommunen 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 kommunens videre overvejelser. Men det er alene Fredericia Kommune, der står med den endelige afgørelse, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen bliver den indberettet til PlansystemDK.

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

Lokalplanens redegørelse er ikke bindende for borgeren, men tjener til forståelse af lokalplanen og dens bindende bestemmelser samt til dokumentation for de bagvedliggende undersøgelser, der er gennemført i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, herunder dokumentation for lokalplanens overholdelse af lovmæssige krav og sammenhæng med anden planlægning.

I sidste afsnit følger "Bestemmelser", der indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere og endelig lokalplanens retsvirkninger.



## Formål

Lokalplanens formål er at sikre, at den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse, retiredebygningen bevares og istandsættes i overensstemmelse med den oprindelige byggestil, arkitektur og byggetradition.

Herudover er det lokalplanens formål, at fastlægge hvordan området vejbetjenes og hvordan ubebyggede arealer disponeres, beplantes og befæstes, så der sikres både opholdsarealer og tilstrækkelige færdsels- og parkeringsarealer samt arealer til håndtering af dagrenovation og tilstrækkelige oversigtsarealer langs veje.

Lokalplanområdet har indtil nu været omfattet af Lokalplan 164, men den ophæves på det areal, som bliver omfattet af den nye Lokalplan 340, når den vedtages endeligt.



*Set fra Holstensvej opleves retiraden og den tidligere banegård stadig som en sammenhængende helhed.*



# Baggrund

## Baggrund for lokalplanens udarbejdelse

Fredericia Kommune besluttede den 10. juni 2014 at nedlægge et forbud mod nedrivning af bebyggelsen i henhold til Planlovens § 14. Kommunen har herefter 1 år til at udarbejde og offentliggøre et forslag til lokalplan, som fastlægger, at bebyggelsen, der er bevaringsværdig, ikke må nedrives.

## Historie

### Byens grundlæggelse og udvikling

Ved kongens befaling blev Fredericia grundlagt i 1650, som et fæstningsanlæg på halvøen Bersodde. Byen blev opført efter en plan med omgivende vold, grav og en retvinklet gadestruktur og er Danmarks eneste gennemførte renæssanceby.

### Jernbanen, færgelejet og retiradebygningen.

I 1866 kom jernbanen til Fredericia. Volden blev gennembrudt mellem Holstens Bastion og Oldenborgs Bastion og sporene førtes parallelt med de eksisterende gader ind til banegården, hvor en stor flot stationsbygning blev opført i 1868. Bygningen er tegnet af arkitekt N.P.C. Holsøe (1826-1895), der var statsbanernes hovedarkitekt fra 1861-1894 og står bag et stort antal større stationsbygninger over hele landet.

I 1872 blev færgelejet med skibsforbindelse til Strib på Fyn anlagt syd for banegården.

I 1880 blev postkontoret opført øst for stationsbygningen og godsbanegården lå nordøst for stationsbygningen og havde tilhørende lager og værkstedsbygninger, bl.a. en imponerende rund remise umiddelbart nordvest for godsbanegården.



Luffotoet viser jernbaneområdet inden for voldene før Holstensvej blev etableret og Norgesgade blev forlænget mod syd.  
Foto: Museerne i Fredericia, Lokalhistorisk Arkiv.



I 1912 blev retiredebygningen med offentlige toiletter for DSB's passagerer, vaskerum og et lamperum opført på perronen vest for banegården og nord for færgelejet. Bygningen er sandsynligvis tegnet af arkitekt Heinrich Wenck, som i 1894 afløste N.P.C. Holsøe som DSBs hovedarkitekt. Heinrich Wenck har flere end 300 bygninger bag sig, deriblandt Københavns Hovedbanegård (1904-11) og er den mest produktive danske jernbanearkitekt.

Fredericia Banegård blev i 1935 flyttet til sin nuværende placering uden for voldene i forbindelse med den nye broforbindelse til Fyn.

Efter at banegården er flyttet uden for voldene er området omkring den gamle banegård gradvist blevet tømt for funktioner, og flere bygninger er forsvundet en for en.

Den tidligere stationsbygning, godsbanegård, politistation og retiredebygning vidner om det store trafikale knudepunkt, men har i dag andre funktioner. Bygningerne formidler et vigtigt kapitel i byens historie.



*Retiraden blev i 1912 opført på perronen vest for banegården  
Foto: Museerne i Fredericia, Lokalhistorisk Arkiv.*



*Retiraden er senere blevet benyttet til værkstedfunktioner i sammenhæng med andre bygninger på rangerarealet.  
Foto: Museerne i Fredericia, Lokalhistorisk Arkiv.*



## Eksisterende forhold

Eksisterende forhold er vist på kortbilag 2 og 3.

### Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i Fredericia bymidte og omfatter en del af ejendommen Norgesgade 48, matrikel nr. 789a, Fredericia Bygrunde. Lokalplanområdet udgør ca. 2.250 m<sup>2</sup> og afgrænses mod vest og nord af erhvervsarealer. Mod øst afgrænses området af Norgesgade og mod syd af Holstensgade.

### Lokalplanområdets omgivelser

Erhvervsområdet vest og nord for lokalplanområdet indeholder Banedanmarks sporarealer og rangerterræn, som anvendes til omlæsning af gods og rangering af tog.

Arealerne nord for sporarealet rummer Ungdommens Hus, et kultur- og ungdomshus, som fungerer som samlingssted for alle Fredericias unge.

Længere mod nord og øst for Norgesgade ligger bymidten med blandede funktioner (boliger, erhverv og handel mv.). Længere mod øst ligger Østerstrand ud til Øresund.

Holstensvej er den sydligste af hovedindfaldsvejene til midtbyen og FredericiaC, en helt ny bydel, der er under etablering med boliger og erhverv omgivet af kanaler, ud mod Lillebælt.

Arealerne umiddelbart syd for Holstensvej anvendes til havne-relaterede virksomheder og længere mod syd ligger havnen og Lillebælt hvorfra der er kig til Fyn og Middelfart.



Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Holstensvej og Norgesgade. På luftfotoet ses eksisterende forhold, som de var i 2014.  
Foto: © DDO, COWI © GST



**Zonestatus**

Området er i byzone.

**Anvendelse**

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt som en del af Bandedanmarks sporarealer og rangerterræn.

**Bebyggelse og anlæg**

Lokalplanområdet rummer én eksisterende bygning, som jf. BBR har et samlet bygningsareal på 216 m<sup>2</sup> (133 m<sup>2</sup> i stueetagen og 83 m<sup>2</sup> i tagetagen). Hele arealet er registreret som erhvervsareal.

Mellem bygningen og Holstensgade ligger et jernbanespor, som inden for det areal, som udmatrikuleres til en ny ejendom med retiradebygningen, ikke længere bruges ved rangering af togene.

**Bevaringsværdi bebyggelse**

Retiradebygningen, der er opført i 1912, er registreret og vurderet som bevaringsværdig i kategori 2 jf. Kommuneplanens bilag 1. Bygningen er i sin arkitektoniske udformning af høj originalitet med kun få bygningsmæssige ændringer.

Efter bygningsfredningslovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort, og Byrådet har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Fredericia Kommune nedlagde den 10. juni 2014 forbud mod nedrivning af bebyggelsen. For at fastholde forbuddet offentlig-

gøres dette lokalplanforslag med bestemmelser, som fastlægger, at bebyggelsen skal bevares.

Bygningen er opført som Retiradebygning (toiletter) i tilknytning til den tidligere banegård og godsbanemiljøet og har senere været anvendt som værkstedsbygning.

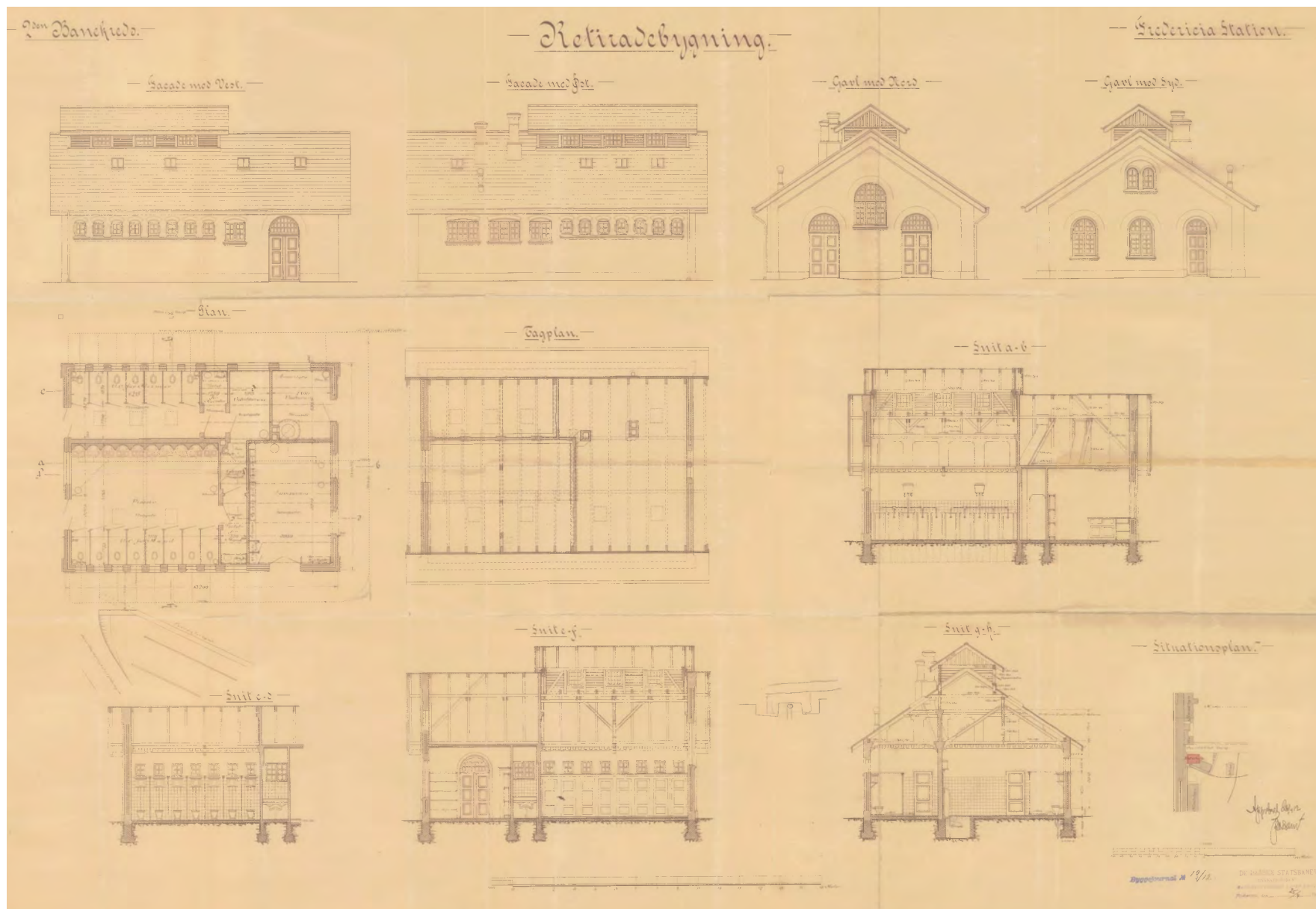
Retiradebygningen indgår i en større bevaringsværdig helhed sammen med den tidligere godsbanebygning, den gamle stationsbygning, den tidligere politistation og postkontor.



*Bygningens ydre er bevaret fuldstændig som oprindeligt.*







Originale bygningstegninger fra 1912



Arkitektonisk drejer det sig en velproportioneret bygning i blankt, rødt murværk med fine detaljer og formsten, med små højsiddende vinduer i taktfast rytme, rundbuede porte, naturskiffertag, fin skorsten, samt karakteristisk tagrytter med vinduer i siderne

Da der kun er sket få bygningsmæssige ændringer siden opførelsen, fremstår ejendommen overvejende som oprindeligt med originale bygningsdetaljer. De originale vinduer er f.eks. sikret med tillukninger af et andet materiale, som er monteret foran vinduerne. Bygningen har været udsat for hærværk i form af graffiti, og der er skader efter indbrud, men i øvrigt fremtræder bygningen i god stand.

Retiradebygningen har siden den tidligere banegårds lukning været brugt som værksted af DSB og BaneDanmark. De sidste mange år har bygningen stået tom. Toilet båsene er fjernet og der er tilføjet en mekanikergrav, men som helhed står bygningen stort set som oprindeligt.

### **Grønne områder, fri- og opholdsarealer**

Bygningen ligger tilbagetrukket fra vejen, skjult bag grøn beplantning med delvis asfaltbelagte omgivelser, der har været anvendt som manøvre arealer.

### Beplantning

Områdets beplantninger vurderes ikke have nogen bevarelsesværdi. Beplantningerne bidrager ikke på nogen væsentlig måde til biodiversitet i området, og har ikke nogen særlig

værdi som levested for fugle og insekter. Yderligere modvirker beplantningen fortællingen om bebyggelsens kulturhistoriske sammenhæng med bebyggelsen udenfor lokalplanområdet fordi beplantningen forhindrer den visuelle forbindelse mellem bebyggelserne.

### Natur og Landskab

Der er ingen beskyttet natur eller værdifuldt landskab inden for lokalplanområdet.

### **Trafikale forhold**

Området vejbetjenes i dag som en del af Banedanmarks rangeringsarealer via eksisterende overkørsler fra Holstensvej og Norgesgade.

### **Miljø**

Området påvirkes af trafikstøj fra omkringliggende veje og virksomheder, og ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven.



# Fremtidige forhold

Fremtidige forhold er vist på kortbilag 4.

## Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025 til Erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

Inden for lokalplanområdet må der etableres dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service, samt større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontor erhverv, restauranter og lignende funktioner.

Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 216 m<sup>2</sup> indenfor lokalplanområdet som helhed.

Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> for både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.

## Udstykning

Inden for lokalplanområdet må der alene udstykkes én ejendom med Retiradebygningen. Herudover må der udstykkes en privat fællesvej. Øvrige arealer skal forblive som en del af grundstykke/matrikel nr.789a, Fredericia Bygrunde.

## Disponering, grønne områder, fri- og opholdsarealer

Mellem bygningen og Holstensgade ligger et jernbanespor, som skal bevares, men inden for lokalplanområdet ikke længere må anvendes til rangering af tog, hvorfor der skal opstilles en sporstopper uden for lokalplanområdet, inden der kan gives den første byggetilladelse efter lokalplanen.

Note:

Miljøklasse 1-3

Miljøklasse 1

Omfatter virksomheder, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og som således kan integreres med boliger og andre følsomme funktioner. Hovedparten af virksomhederne er forretninger, kontorer, liberale erhverv og små værksteder med butik.

Miljøklasse 2

Virksomheder der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne kan placeres i områder hvor der også findes boliger. Klassen omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, trykkerier, elektronikværksteder, små værksteder tilknyttet håndværkserhverv, laboratorier og fotografisk industri.

Miljøklasse 3

Virksomheder der giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne - herunder fra udendørs aktiviteter. Virksomhederne bør placeres i erhvervsområder, evt. i randzonen mod følsomme naboer. Klassen omfatter mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.



Lokalplanen stiller krav om etablering af udendørs fri- og opholdsarealer svarende til 10% af erhvervsetagearealet. Opholdsareal alene skal svare til mindst 5% af erhvervsetagearealet og have en placering og indretning som gør det egnet til formålet. De arealer som medregnes må ikke samtidig være i brug til andre formål, som f.eks. ekstra parkering, færdselsareal eller lignende.

Lokalplanens bestemmelser angiver hvordan antallet af parkeringspladser fastlægges.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser for ubebyggede arealer, herunder, at arealerne mellem bebyggelsen og de omgivende veje skal friholdes for beplantning og anlæg over 0,80m for at sikre indblik til bebyggelsen og visuel forbindelse med den tidligere stationsbygning.

### **Bebyggelse og anlæg**

I overensstemmelse med Planlovens § 15 stk. 2 nr. 14 indeholder lokalplanen bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra Byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Af sikkerhedshensyn i forbindelse med arbejdet ved sporarealerne i det tilgrænsende erhvervsområde, fastlægger lokalplanen, at der kan etableres et 1,5 -1,8m højt trådhegn i skellet mellem ejendommen, der udstykkes med Retiradebygningen og Banedanmarks arealer.

Bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom ophæves med denne lokalplan, som for at regulere bebyggelsens tæthed i stedet fastlægger bestemmelser om bebyggelsens placering og omfang af byggefelt, etageantal og max. højde.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet skal som hidtil vejbetjenes sammen med sporarealerne via én fælles overkørsel fra Norgesgade. Med lokalplanen udlægges derfor areal til en privat fællesvej, i en bredde af 8 m, langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet, som skal betjene både lokalplanområdet og sporarealerne.

### **Miljø**

Lokalplanen sikre den fremtidige anvendelse til erhverv i miljøklasse 1 – 3 mod høj støj fra trafik og virksomheder og jordforurening. Da anvendelsen af lokalplanområdet ikke ændres medfører lokalplanen ikke nogen væsentlig miljøpåvirkning af omgivelserne.

#### *Note:*

*"Med tilladelse fra Byrådet" betyder, at Fredericia Kommune ikke uden en dispensation fra lokalplanen må give tilladelse til nedrivning eller ombygning. En sådan dispensation kan ikke forventes, medmindre der er tale om helt særlige omstændigheder, hvor istandsættelse – efter Byrådets konkrete vurdering - ikke længere vil være mulig.*



## Forhold til miljøet

### Støj og vibrationer

Lokalplanområdet ligger i bymidten, hvor det udsættes for støj og vibrationer fra trafik og virksomheder. For at værne om menneskers sundhed er der i bygningsreglementet fastsat maksimalt tilladte støjniveauer indendørs med åbne og lukkede vinduer og på udendørs opholdsarealer. De støjgrænser skal overholdes.

### Virksomheder – risiko

Syd for lokalplanområdet ligger virksomheden A. Espersen (Rahbek), som forarbejder fiskeprodukter. Mod sydvest ligger Vesthavnen, herunder virksomheden Samtank A/S, der importerer, oplagrer og udleverer bl.a. benzin- og olieprodukter til tankbiler.

Både A. Espersen og Samtank A/S er risikovirksomheder. Lokalplanområdet ligger inden for den 500 meters zone omkring disse virksomheder, som er fastsat i Miljøministeriets cirkulære 37 fra 2006 om planlægning af arealanvendelsen omkring risikovirksomheder. Indenfor 500 meters zonen skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i forbindelse med udarbejdelse af kommune- og lokalplaner.

Begge virksomheder har udarbejdet og fået godkendt sikkerhedsdokumentation for deres aktiviteter og oplag, der konkretiserer de aktuelle sikkerheds- og planlægningszoner omkring virksomhederne. Zonerne er i begge tilfælde betydeligt mindre end 500 meters zonen og lokalplanområdet ligger udenfor disse konkretiserede zoner. Risikovirksomhederne medfører derfor ingen begrænsninger i forhold til det aktuelle lokalplanområde.

### Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. Størstedelen af lokalplanområdet er udlagt til følsom anvendelse og er dermed indsatsområde jf. Jordforureningslovens § 6. Det betyder, at der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis arealanvendelsen af kortlagte arealer ændres til følsom anvendelse, f.eks. institution, legeplads, offentligt tilgængelige rekreative arealer eller lignende. Tilladelsen skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse,

- der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis der på kortlagte arealer planlægges gennemført bygge- og anlægsarbejder (tilladelsen skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse),
- flytning af jord væk fra ejendommen skal ske efter forudgående anmeldelse og analyser jf. reglerne i den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse
- der er krav vedr. øverste jordlag på arealer med legeplads, jf. § 72b,
- i forbindelse med erhvervsbyggeri på grunden bør det endvidere sikres, at arbejdstilsynets krav til indeklimaet overholdes, og hvis der under bygge- og anlægsarbejdet træffes forurening, der ikke er beskrevet i kortlægningen af grunden, skal kommunen straks underrettes.

### Grundvand

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser. Lokalplanens realisering medfører ingen væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

### Klima

Lokalplanen muliggør, at regnvand, herunder også vand fra tage, må opsamles og genanvendes, men af hensyn til bebyggelsens arkitektur og bevaringsværdi fastlægges lokalplanen, at der ikke må opsættes anlæg til indvinding af solenergi på tagflader og facader inden for området. Etablering af ”grønne tage” vil heller ikke være muligt.



### Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe plante- og 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 umiddelbart 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. Gamle bygninger er potentielle levesteder for flere arter af flagermus. Det er derfor vigtigt, at der ved en eventuel istandsættelse af bebyggelse, der har henstået ubenyttet, laves en konkret vurdering af, om projektet kan påvirke f.eks. flagermus.

### Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer, der kan få 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 er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en miljøvurdering ikke er nødvendig.

Beslutningen om, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet tager afsæt i screeningen, vedlagt som bilag A og B, samt det faktum, at lokalplanen ikke omfatter projekter

efter lovens bilag 3 og 4, og ikke ændrer anvendelse, højde eller bebyggelsesprocent i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Der er ikke blevet foretaget forudgående høring af eksterne myndigheder, da det blev vurderet at der ikke var nogen myndigheder, der blev direkte berørt af beslutningen om ikke at foretage miljøvurdering.



# Tekniske anlæg og forsyning

## Tilslutningspligt

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til fjernvarme-, vand-, spildevand og elforsyning har fundet sted.

## Vand

Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning, som fastlagt i Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan 2010-2021.

## Varme

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

## Elektricitet

Lokalplanområdet forsynes med elektricitet via TRE-FORs ledningsnet.

## Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunens Spildevandsplan. Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Den maksimale tilladte befæstelsesgrad, der omfatter bygningernes grundareal og befæstede arealer som f.eks. vej-, parkerings og opholdsarealer indenfor lokalplanområdet, fremgår af spildevandsplanen.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan

modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen.

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

## Renovation

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



## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2013-2025 inden for rammeområde B.E.2A, Erhvervsområde nord for Holstensvej. Kommuneplanen udlægger området til Erhvervsformål, miljøklasse 1-3. Inden for området kan der etableres fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, kontor- og service samt butikker.

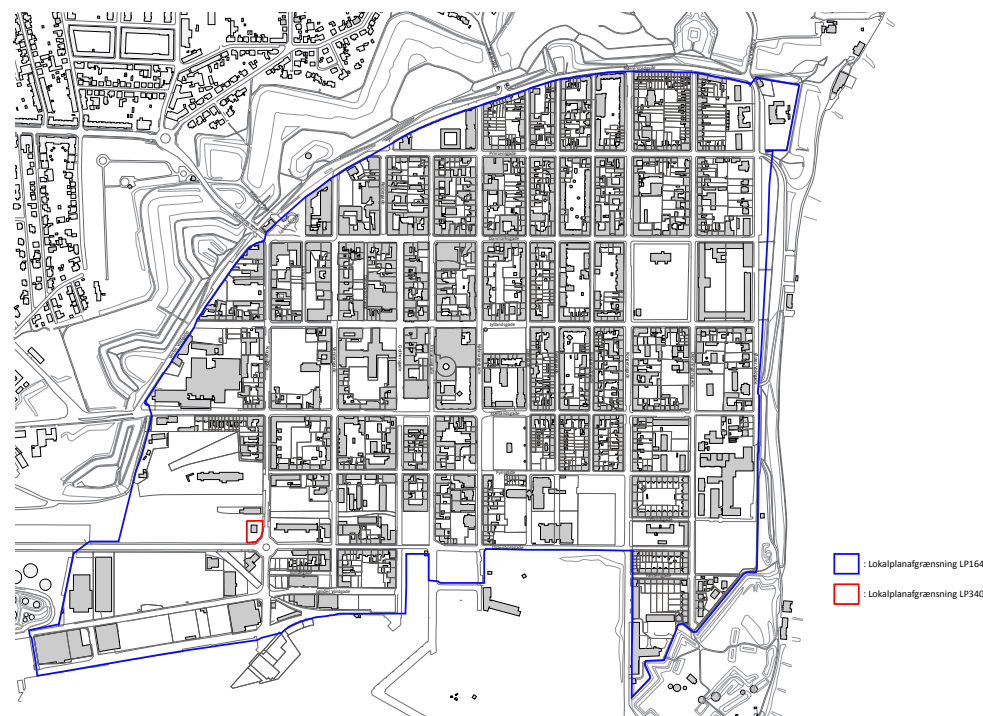
I forhold til kommuneplanens rammer for butiksstørrelser indskærper lokalplanen muligheden for at etablere butikker, så der kun kan opføres enten dagligvarebutikker eller udvalgsvarebutikker med et areal på max. 200 m<sup>2</sup> for den enkelte butik, idet det samlede bruttoetageareal ikke må overstige den nuværende bebyggelses omfang på 216 m<sup>2</sup>.

Af kommuneplanen fremgår, at Fredericia er en velbevaret by med særlige kvaliteter, og det er vigtigt også i fremtiden at bevare og styrke byens værdifulde træk. Det er i forlængelse heraf at lokalplanen udarbejdes for at bevare bebyggelsen som en del af byens værdifulde træk.

Ifølge Kommuneplanens Bilag 1, som blev revideret med kommuneplantillæg nr. 5 i 2014 er bygningen, Norgesgade 48, registreret som bevaringsværdi med bevaringsværdien: 2.

### Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan 164, Facader og skilte i Fredericia Bymidte, vedtaget af Fredericia Byråd den 2. august 1999, ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne Lokalplan 340, inden for det område, som denne lokalplan 340 omfatter.



Lokalplanafgrænsningen for lokalplan 164 (blå linje) og den nye lokalplan 340 (rød linje)





**Servitutter**

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).

Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 16).

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog en accept fra påtaleberettigede, dvs. at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

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 er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan. (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44)

Eksisterende ledningsanlæg, skal respekteres.

Tingslyste servitutter kan findes på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

I denne lokalplan, er det ikke angivet, om der er specifikke servitutter, der kan aflyses i forbindelse med lokalplanen. Både eventuelle tilstandsservitutter og rådighedsservitutter, der kan være til hindring for lokalplanens realisering, vil blive søgt afløst under forudsætning af en begæring eller samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.

**Kystområder**

Kystnær del af byzonen

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, omkring 200 m fra havnen og Lillebælt, men omgivet af bymæssig bebyggelse i varierende højder. Fordi lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelseshøjden, vil eventuel ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke fremstå højere end den eksisterende, omkringliggende bebyggelse. På den baggrund vurderes det, at der ikke vil forekomme nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil, og der er derfor ikke udført visualiseringer af bebyggelsens indpasning i kystprofilen.

**Museumsloven**

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

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

**Kulturmiljøer**

Området omkring den tidligere stationsbygning, godsbanegård og retiradebygning udgør i samspil med de sidste tilbageværende spor af rangerarealet et kulturmiljø, der beretter om Fredericias første baneforbindelse og et tidligere pulserende knudepunkt mellem Jylland og øerne.



**Kulturarv og bevaring**

I Fredericias bymidte findes 25 fredede bygninger og ca. 900 bygninger, som i kommuneplanen er registreret med bevaringsværdi 1-4.

Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af national betydning, mens de bevaringsværdige bygninger har regional eller lokal betydning. En fredning gælder for hele bygningen, såvel det ydre som det indre, mens en udpegning som bevaringsværdig bygning alene omhandler bygningens ydre.

Mens det er staten, der administrerer fredningerne, er det kommunerne, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger. Kommunerne kan udpege bygninger som bevaringsværdige i Kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne eller bebyggelsesstrukturerne for et område.



## Lokalplanbestemmelser

Lokalplanen opstiller bindende bestemmelser for lokalplanområdets bebyggelse. De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for (beplantning, belægning) skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Herudover indeholder bestemmelsesdelen bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere.

Det er vigtigt at bemærke, at lokalplanens bestemmelser vedrørende bevaringsværdig bebyggelse, i henhold til Planlovens § 15 stk. 2 nr. 14, betyder at denne bebyggelse kun med tilladelse fra Byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

I henhold til Planloven (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



## § 1 Lokalplanens formål

### Lokalplanens formål er

- at sikre, at den bevaringsværdige bygning bevares og restaureres/istandsættes i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur og byggestil, og
- at sikre, at beplantninger og anlæg mellem bygningen og Norgesgade og Holstensvej holdes lav, for at muliggøre at den bevaringsværdige bygning er synlig fra vejarealerne.



## § 2 Område- og zonestatus

2.1

### **Afgrænsning**

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af grundstykke/matrikel nr.789a, Fredericia Bygrunde.

2.2

### **Zone**

Lokalplanområdet forbliver i byzone.



## § 3 Anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål, miljøklasse 1-3.

### 3.2

Den eksisterende bygning må indrettes til dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service, samt større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorhverv, restauranter og lignende funktioner.

### 3.3

Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 216 m<sup>2</sup> indenfor lokalplanområdet som helhed.

Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for den enkelte butik må ikke overstige 216 m<sup>2</sup> for både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.

### 3.4

Opstilling/opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer og både, lastbiler og uindregistrerede biler må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.



## § 4 Udstykning

### 4.1

Der må udstykkes en grund med retiredebygningen på mindst 1.650 m<sup>2</sup>. Herudover må der udstykkes et areal til privat fællesvej. Der må ikke ske udstykning af nye grunde til selvstændig bebyggelse.



## § 5 Vej, sti og parkering

### 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via en privat fællesvej, der udlægges i 12 m bredde, med tilslutning til Norgesgade, som vist på kortbilag 4.

Herudover skal der udlægges areal til en vendeplads for lastbiler efter vejreglerne.

Den private fællesvej skal også vejbetjene den resterende del af matrikel nr.789a, Fredericia Bygrunde.

### 5.2

Den private fællesvej skal anlægges med mindst 5,5 m kørebanebredde og vendeplads for lastbiler efter vejreglerne.

Hvis yderligere dele af erhvervsområdet på matrikel nr.789a, Fredericia Bygrunde omdannes skal kørebanen anlægges med større bredde, så den er egnet til mere færdsel.

### 5.3

Overkørsel til bygningens manøvrearealer fra den private fællesvej skal etableres med mindst 4 m kørebanebredde, vendearealer mv., som muliggør vareleveringer og afhentning af dagrenovationer, uden at lastbiler skal bakke ud på Norgesgade.

### 5.4

Parkering skal fortrinsvis etableres i den nordlige og vestlige del af området. Der må ikke etableres parkering mellem den bevaringsværdige bygning og Holstensvej.





Der skal mindst etableres:

- 1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikker
  - 1 p-plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal til udvalgsvarer butikker
  - 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv
  - 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre erhverv og offentlige formål.
- Heraf skal der etableres handicap venlige pladser.

## 5.5

Hvis der etableres større samlede p-pladser (f.eks. fælles med p-pladser udenfor lokalplanområdet) med fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.

## 5.6

Parkeringsarealer må ikke overdækkes, men skal udformes med en grøn karakter, herunder med grønne bede og enkelte fritstående træer.

## 5.7

Cykelparkering skal fortrinsvis etableres inden for den nordlige og vestlige del af området. Der må ikke etableres cykelparkering mellem den bevaringsværdige bebyggelse og Holstensvej.

Der skal mindst etableres:

- 1 cykel p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv.

## 5.8

Der skal etableres tilkørselsmulighed for brand- og redningskøretøjer.

## Ad. 5.4

Handicap venlige pladser er p-pladser med brugsareal på henholdsvis 3,5 x 5 m og 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på.



## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

### 6.1

Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### 6.2

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

Ved etablering af kælder gælder, at Spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen.

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

### 6.3

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### 6.4

Synlige, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, i form af teknikbokse og lignende, skal placeres samlet eller gruppevis og gives en diskret udformning og farve.

### 6.5

Solenergianlæg må ikke opsættes i lokalplanområdet.

### 6.6

Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på bevaringsværdige bygninger eller terræn, så de er synlige fra offentlige veje og stier. Paraboler må højst have en diameter på 1 m.



## 6.7

Ventilationsanlæg, kompressorer til køleanlæg, rør til afkast/aftræk eller dele heraf skal placeres så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Er det ikke muligt at placere sådanne anlæg efter disse krav, skal installationen inddækkes i overensstemmelse med bygningens arkitektur.

## 6.8

Det eksisterende jernbanespor må ikke have forbindelse med jernbanesporet AM-H3 uden for lokalplanområdet.

### Ad. 6.8

Det betyder, at eksisterende skinner i lokalplanområdets afgrænsning skal optages, og at der skal være etableret stopbomme på jernbanestrækningen uden for lokalplanområdet i overensstemmelse med lovgivningen herom, inden der gives byggetilladelse inden for lokalplanområdet.



## § 7 Klima og miljø

### 7.1

Udendørs belysning – herunder belysning af facaden - skal etableres og udformes så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer, herunder offentlig veje og stier.

Lyskilder må, af hensyn til lysforurening, ikke være synlig fra luften.

### 7.2

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

### 7.3

Så længe området er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1, og det kortlagte areal er udlagt til følsom anvendelse er området indsatsområde jf. Jordforureningslovens § 6. Det betyder, at der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis arealanvendelsen af kortlagte arealer ændres til følsom anvendelse, f.eks. institution, legeplads, offentligt tilgængelige rekreative arealer eller lignende (tilladelsen skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse),

- der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis der på kortlagte arealer planlægges gennemført bygge- og anlægsarbejder (tilladelsen skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse),
- flytning af jord væk fra ejendommen skal ske efter forudgående anmeldelse og analyser jf. reglerne i den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse,
- der er krav vedr. øverste jordlag på arealer med legeplads, jf. § 72b,
- i forbindelse med erhvervsbyggeri på grunden bør det endvidere sikres, at arbejdstilsynets krav til indeklimaet overholdes, og
- hvis der under bygge- og anlægsarbejdet træffes forurening, der ikke er beskrevet i kortlægningen af grunden, skal kommunen straks underrettes.



## 7.4

Bebyggelse skal ved indvendige konstruktioner udformes sådan, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj indendørs kan overholdes.

## 7.5

Udendørs opholdsarealer skal placeres og indrettes, så de ikke er støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.



## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

### 8.1

Den bevaringsværdige bygning, som vist på kortbilag 3, må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.

Bygningen må heller ikke ombygges eller på anden måde ændre udseende uden Byrådets tilladelse. Dette gælder også ombygninger og ændringer, der ikke kræver byggetilladelse.

### 8.2

Hvis Byrådet giver tilladelse til nedrivning efter brandskade eller anden væsentlig skade skal ny bebyggelse, der erstatter bevaringsværdig bebyggelse genopføres med samme omfang og placering, som den eksisterende bygning.

### 8.3

Der må ikke opføres tilbygninger til den eksisterende bygning, der bevares, som vist på kortbilag 4, eller opføres anden ny bebyggelse inden for lokalplanområdet, heller ikke småbygninger som skure, garager/carporte, overdækninger m.v. Se dog § 8.4.

### 8.4

Der må etableres anlæg til støjisolering af udendørs opholdsareal med en maksimal højde på 3,5 m, hvis opholdsarealet placeres i den nordlige eller vestlige del af lokalplanområdet. Støjisolering kan f.eks. foretages med glasvægge. Anden afskærmning af opholdsarealet må udføres med en maksimal højde op 1,80 m.

### 8.5

Anlæg/holdere til dagrenovation og anden affaldshåndtering må kun opføres i den nordlige og vestlige del af området og skal placeres i nær tilknytning til områdets vejadgang.

Anlæg/holdere til dagrenovation og anden affaldshåndtering må dog ikke opføres på arealet mellem bygningen, der bevares, og Norgsgade / Holstensvej.

### Ad. 8.1

"Med tilladelse fra Byrådet" betyder, at Fredericia Kommune ikke uden en dispensation fra lokalplanen må give tilladelse til nedrivning eller ombygning. En sådan dispensation kan ikke forventes, medmindre der er tale om helt særlige omstændigheder, hvor istandsættelse – efter Byrådets konkrete vurdering - ikke længere vil være muligt.

### Ad. 8.3

Bestemmelsen tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelse om bebyggelsesprocenter.



## 8.6

Udendørs oplag, skal placeres i den nordlige og vestlige del af området og afskærmes, så det ikke er synligt fra offentlige veje og stier. Udendørs oplag må dog ikke opføres på arealet mellem bygningen, der bevares, og Norgesgade / Holstensvej.

## 8.7

Afskærmning af anlæg/holdere til dagrenovation og anden affaldshåndtering samt udendørs oplag må udføres med en maksimal højde på 1,80 m.

## 8.8

Støjisolering eller anden afskærmning af opholdsarealer og afskærmning af anlæg/holdere til dagrenovation og anden affaldshåndtering samt udendørs oplag må ikke opføres sammenhængende med bygningen, der bevares, som vist på kortbilag 4. Afstanden til bygningen, der bevares, skal være mindst 4 m.

## 8.9

Der må ikke etableres udendørs overdækning af holdere til dagrenovation og anden affaldshåndtering, parkeringsarealer, opholdsarealer og oplag mv.

## 8.10

Det samlede etageareal og etageantal i den eksisterende, bevaringsværdige bygning, som vist på kortbilag 3 må udvides ved tilføjelse af nye, indvendige etagedæk, hvis det kan etableres uden ændringer af bygningens ydre omfang og udseende.

## 8.11

Højden på den eksisterende bevaringsværdige bygning, som vist på kortbilag 3, må ikke ændres.

## Ad. 8.11

Bestemmelsen er medtaget for at tilsidesættes Bygningsreglementet bestemmelser om maksimal bygningshøjde.



## § 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

- 9.1  
Enhver forandring af den bevaringsværdige bygnings ydre samt nedrivning forudsætter Byrådets godkendelse. Bygningens ydre må som udgangspunkt ikke ændres.
- 9.2  
Ved restaurering/istandsættelse af den bevaringsværdige bygnings ydre skal bygningens oprindelige facadeudtryk og fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger, materialer, farver, håndværksmæssige detaljering og karakteristiske bygningstræk fastholdes eller genskabes.
- 9.3  
Ved istandsættelse og evt. udskiftning af originale bygningselementer på den bevaringsværdige bygning, skal nye dele svare til det oprindelige udseende, med hensyn til proportioner, materialer, konstruktion og udførelse.
- Ad. 9.3  
Eks. ved reparationer af hængsler på vinduer skal der anvendes samme type, som er anvendt på oprindelige vinduer.
- 9.4  
Ved reparationer/istandsættelse af blankt murværk skal der anvendes samme type sten og fuger, som er anvendt i det eksisterende murværk.
- 9.5  
Hvis Byrådet giver tilladelse til nedrivning efter brandskade eller anden væsentlig skade skal ny bebyggelse, der erstatter den bevaringsværdige bygning, som vist på kortbilag 4, genopføres med en udformning og fremtræden, som bygningens oprindelige facadeudtryk, proportioner, materialer, håndværksmæssige detaljering, farver og karakteristiske bygningstræk.
- 9.6  
Tagets form og hældning på den bevaringsværdige bygning skal fastholdes som oprindeligt, og tagets materiale skal være sort naturskifer.





## 9.7

Tagrytteren (overbygningen med vinduer på bygningens tag) må ikke nedrives, men skal bevares og istandsættes som oprindeligt.

## 9.8

Skorstene må ikke nedrives. Ustabile skorstene skal restaureres eller genopføres som oprindeligt.

## 9.9

Der må ikke etableres kviste på taget.

Tagvinduer skal udføres som enkeltstående metalvinduer med buet overkarm og må ikke være større end 0,56 m bred x 0,76 m høj. Der må maksimalt etableres tre tagvinduer på hver tagflade.

## 9.10

Tagrender og nedløb skal udføres i zink og placeres under hensyn til facadens opdeling og sådan, at de syner mindst muligt og ikke dækker for facadeelementer og – udsmykning.

## 9.11

Oprindelige vinduer skal bevares og istandsættes i overensstemmelse med det oprindelige udseende.

Ved nødvendig udskiftning af vinduer skal nye vinduer udføres med koblede rammer eller som kassevinduer i træ og udformes med ramme- og sprosseinddeling med enkelt lag glas, kitfals, beslag, hængsler og vandnæser, som det oprindelige udseende, og isættes med mørtelfuge.

Vinduer skal males i en farvenuance i overensstemmelse med bygningens oprindelige byggestil, ens for hele ejendommen.



## 9.12

Oprindelige døre og porte skal bevares og istandsættes med det oprindelige udseende.

Ved nødvendig udskiftning og nyetablering af døre og porte, skal nye døre og porte med hensyn til proportioner, håndværksmæssig detaljering og materiale udføres med det oprindelige udseende eller i overensstemmelse med bygningens oprindelige byggestil, og isættes med mørtelfuge.

Evt. glaspartier skal udformes med ramme- og sprosseinddeling med enkelt lag glas, kitfals og evt. beslag, og hængsler.

Døre og porte skal males i en farvenuance i overensstemmelse med bygningens oprindelige byggestil, ens for hele ejendommen.

## 9.13

Der må ikke anvendes tonede eller buede ruder, og oprindelige vinduer/glaspartier må ikke tilklæbes eller blændes.

## 9.14

Klimasikring og støjsolering af vinduer skal foretages indvendigt.

## 9.15

Der må ikke etableres altaner, karnapper og lignende bygningsselementer.

## 9.16

Oprindelig facadeudsmykning, som f.eks. gesimser, udsmykning omkring vinduer og døre, sokler og anden ornamentering på facaden skal bevares eller genskabes ved renovering, istandsættelse og udskiftning, så de fremstår som oprindeligt.



## 9.17

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materiale, med et glanstal / refleksionsværdi på over 10, som kan være til gene for naboer i de omkringliggende bebyggelser.



## § 10 Skiltning

### Skilte generelt

#### 10.1

Opsætning af skilte må kun ske med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde

#### 10.1.1

Skiltning skal følge opdeling af vinduer, døre og porte samt tilpasses bygningens skala .

#### 10.1.2

Skilte må ikke dække over bygningsdetaljer, sokkel og gesimser, murpiller og andre karakteristiske facadeelementer.

#### 10.1.3

Tekst på skilte må kun indeholde navn, branche, symboler eller logoer, for de butikker lejemål som findes i ejendommen.

### Facadeskilte og udhængskilte

#### 10.2.1

Facadeskilte og udhængskilte må kun placeres i forbindelse med ejendommens stueplan og skal placeres lige over virksomhedens vinduer og under 1. sals vinduer.

#### 10.2.2

Der må opsættes et eller flere mindre facadeskilte og logoer med en sammenlagt længde på maksimalt 1/3 af facadelængden.

#### 10.2.3

Facadeskilte må kun udføres som enkeltstående bogstaver med en højde op til 40 cm og logoer med en størrelse op til 0,25 m<sup>2</sup> og en maksimal sidelængde på 50 cm. Der må ikke opsættes pladeskilte.



## 10.2.4

Der må opsættes ét udhængskilt mod Norgesgade og ét udhængskilt mod Holstensvej.

## 10.2.5

Udhængskilte må maksimalt have et fremspring fra facaden på 1 m og skal placeres i mindst 2,8 m højde over terræn. Skiltet må maksimalt have en størrelse på 0,4 m<sup>2</sup>.

**Folieskiltning på vinduer og døre**

## 10.3.1

Folieskiltning i vinduer og døre i stueplan skal udføres som enkeltstående bogstaver i lys farve med en højde op til 40 cm og logoer op til 0,25 m<sup>2</sup> og med en maksimal sidelængde på 50 cm.

## 10.3.2

Folie, der dækker og lukker vinduesarealer tillades ikke.

## 10.4.1

Belysning og oplysning må ikke blænde trafikanter og naboer.

## 10.4.2

Lamper til belysning af skilte må ikke oplyse andet end skiltningen.

## 10.4.3

På facadeskilte må bogstaver og logoer udføres med indbygget belysning

## 10.4.4

Udføres udhængskiltet som lyskasse, skal det have lukkede sider og kun bogstaver, symboler og logo må være oplyst.



## 10.4.5

Opsætning af lysaviser, digitale skilte med skiftende billeder og tekster og andet bevægeligt eller blinkende lys, samt lysbånd tillades ikke.

## 10.5

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning, løsthængende bannere og vimpler.

## 10.6

Stilladsreklamer, der indgår som en naturlig del af stilladset i forbindelse med et konkret byggearbejde og har en midlertidig karakter må opsættes, hvis det kan opsættes uden at genere trafikken i området, og i øvrigt ikke er til fare eller ulempe. Stilladsreklamer må ikke være belyst.

## 10.7

Hvis der indrettes flere virksomheder/funktioner i bygningen skal al skiltning samordnes eller der skal udarbejdes et samlet skiltekoncept mht. størrelse og placering.

## 10.8

Al skiltning og reklamering skal fjernes ved virksomhedens/funktionens ophør.

## **Markiser**

## 10.9.

Der må ikke opsættes markiser eller anden form for fastmonteret solafskærmning på facaderne.



## § 11 Ubebyggede arealer

### 11.1

Ubebyggede arealer skal tilsås, beplantes eller befæstes og fremstå som færdiganlagte.

### **Fri- og opholdsarealer**

#### 11.2.1

Der skal etableres udendørs fri- og opholdsareal svarende til 10 % af bygningens erhvervsareal. (dvs. mindst 21,6 m<sup>2</sup>), heraf skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til 5 % af bygningens erhvervsareal (dvs. mindst 10,8 m<sup>2</sup>).

#### 11.2.2

Opholdsareal skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

#### 11.2.3

Opholdsareal skal indrettes, så der er mulighed for ophold, og må ikke være støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende grænser.

#### 11.2.4

Opholdsarealer kan indrettes med borde, bænke mv. og må ikke anvendes til parkering, færdsel, eller lignende og må heller ikke anvendes til bebyggelse eller oplag.

#### 11.2.5

Friarealer skal fremstå grønne, beplantet med buske eller fritstående træer og/eller tilsået med græs. (Se også §11.3.2).

#### 11.2.6

Grønne friarealer skal friholdes for tekniske anlæg og bebyggelse.



## Hegn og beplantning

### 11.3.1

Mod nord og vest skal der foretages hegning mod erhvervsarealerne med sporanlæg og rangerterræn i form af trådhegn (med betonpiller) med højde op til på 1,50m efter BaneDanmarks anvisning for passagerhindrende hegn. Som supplement til trådhegnet plantes hæk eller busket, så trådhegnet ikke er synlig fra offentlige veje og stier. Beplantningen skal holdes i en højde, der ikke overstiger 1,80 m.

Hvis der foretages hegning mod Norgesgade og Holstensvej, skal det være som hæk eller busket (hegn sammensat af forskellige typer buske). Der må ikke opsættes fast hegn i skel mod Norgesgade og Holstensvej.

### 11.3.2

På arealet mellem bygningen som bevares, som vist på kortbilag 4 og Norgesgade / Holstensvej skal beplantning – herunder også hegn i skel – og andre anlæg holdes under 0,80m, for at sikre indblik til den bevaringsværdige bygning. Der kan med Byrådets tilladelse plantes enkelte fritstående træer.

### 11.4

På arealet mellem bygningen som bevares, som vist på kortbilag 4 og Holstensvej må ikke etableres parkering eller oplag.

I stedet skal det eksisterende jernbanespor forblive, som et kulturhistorisk minde, om det store godsbanearreal, det har været en del af.

### 11.5

Forbindelsen med jernbanesporet AM-H3, som løber udenfor lokalplanområdet kappes.

#### Ad. 11.5

Uden for lokalplanområdet opstilles sporstoppere og sporet kappes, så den del af jernbanesporet, der fortsat skal anvendes til rangering afkortes.





## § 12 Terrænregulering

### 12.1

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 0,5 m.

I en afstand mellem 0,5 m til 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering have en jævn hældning, som vist på principskitsen.

### 12.2

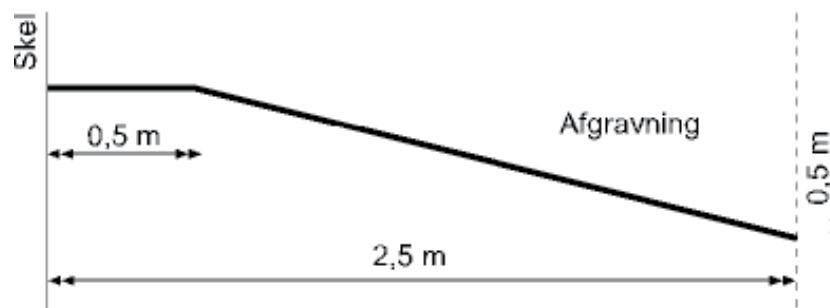
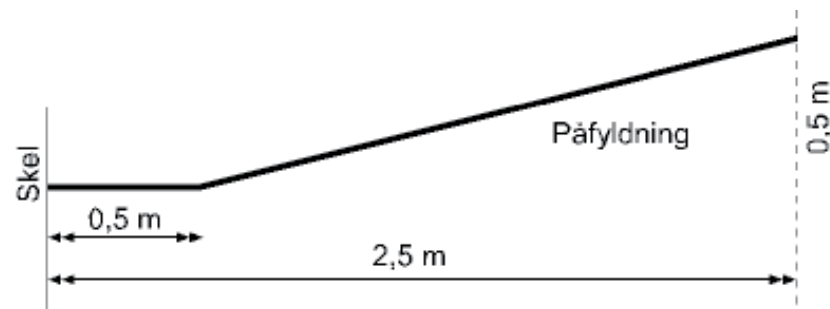
Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.

### 12.3

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn kan der reguleres med mere end +/- 0,5 m, hvis det er nødvendigt for at give en jævn hældning på maksimalt 1:4.

Ramper må dog maksimalt etableres med hældning på 1:20.

Ramper skal opfylde "DS 3028 – Tilgængelighed for alle".



## § 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bebyggelse, der har henstået ubenyttet, må ikke på ny tages i brug før:

### 13.1

Der er etableret privat fællesvej til betjening af bebyggelsen. (se § 5).

### 13.2

Forbindelsen med jernbanesporet AM-H3, som løber udenfor lokalplannområdet er afbrudt. (se § 11.5).

### 13.3

Der er etableret passagerhindrende trådhegn mod BaneDanmarks sporarealer. (se § 11.3.1).

### 13.4

Der er etableret fri- og opholdsarealer. Etablering af beplantning må dog afvente den førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse. (se § 11).

### 13.5

Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv el-, kloak-, vandforsyning og kollektiv varmforsyning. (se § 6).

### 13.6

Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.



## § 14 Servitutter

Servitutter, som er i strid med lokalplanens formål eller indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanen og som kan hindre lokalplanens gennemførelse, skal søges afløst.



## § 15 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 164, Facader og skilte i Fredericia Bymidte, vedtaget den 2. august 1999 af Fredericia Byråd, aflyses inden for det område, som denne Lokalplan 340 omfatter, ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan 340.



## § 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1

### Lokalplanens retsvirkninger

#### Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18).

#### Eksisterende lovlige forhold

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

#### Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

#### Dispensationer

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. (Jf. Planlovens § 19)

#### Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

#### Ny lokalplan

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

#### Servitutter

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges automatisk af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).



Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 16).

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

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 er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan. (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44)

### **Ekspropriation**

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere (jf. Planlovens § 47).

### 16.2

#### **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet kan Fredericia Kommune tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.



## §17 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er således vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

den 18. maj 2015.

Jacob Bjerregaard  
*Borgmester*

Michael Holst  
*Kommunaldirektør*

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden  
fra den x. måned 2015 til x. måned 2015.







# Kortbilag 1- Lokalplanens afgrænsning



**Signaturforklaring**

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Færdselsret

Dato: 8. maj 2015

© DDO, © GST





## Kortbilag 2 - Luftfoto



## Signaturforklaring

●●●●● Lokalplanafgrænsning

Afgrænsningen fra lokalplanens nordlige afgrænsning til den nærmeste jernbaneskinne er 2 m.

0 100 meter

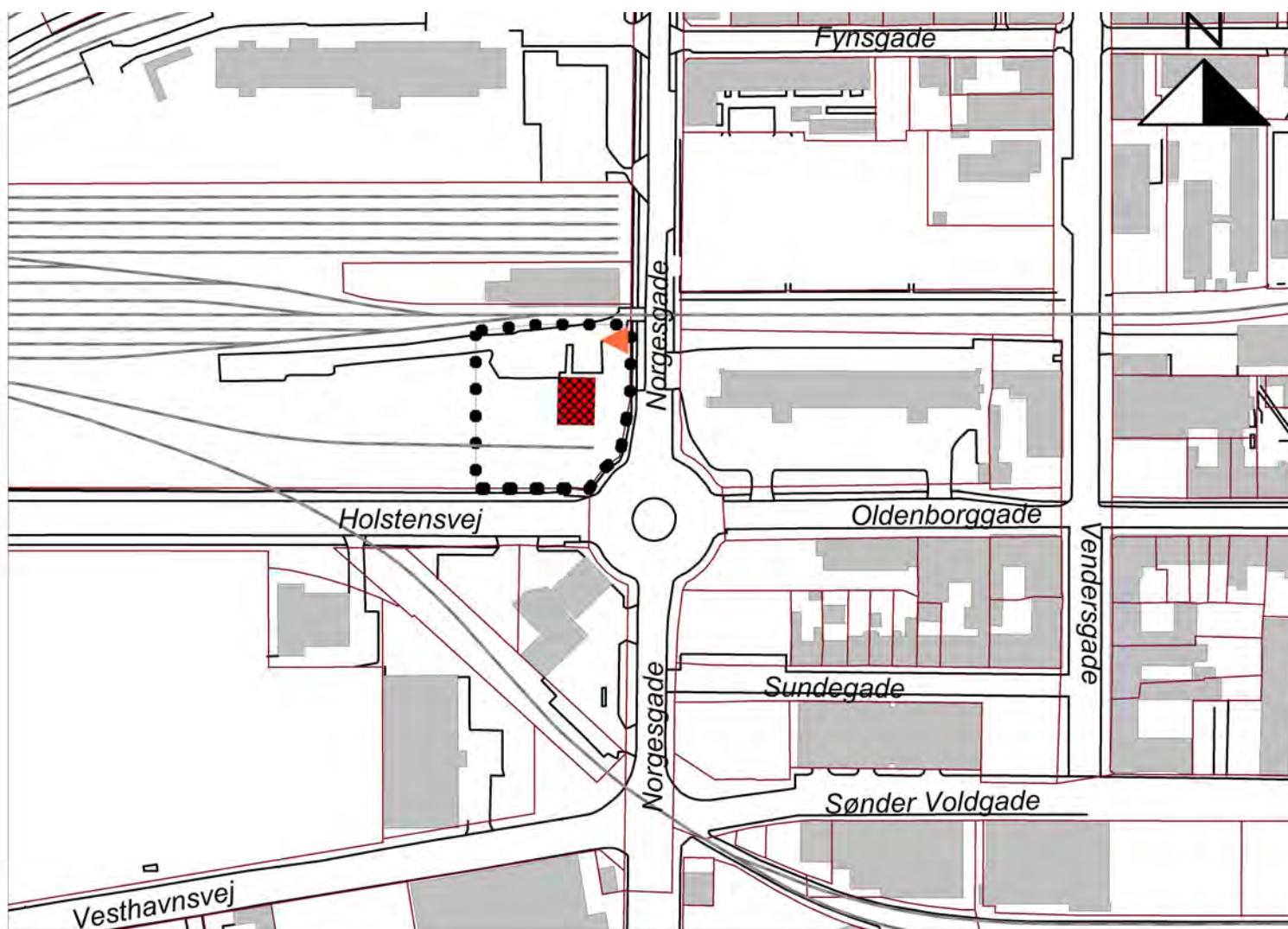
© DDO, COWI © GST

Dato: 8. maj 2015





## Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Bygning med bevaringsværdi 2
- ▲ Vejadgang
- Matrikelskel
- Vejkant

0 100 meter

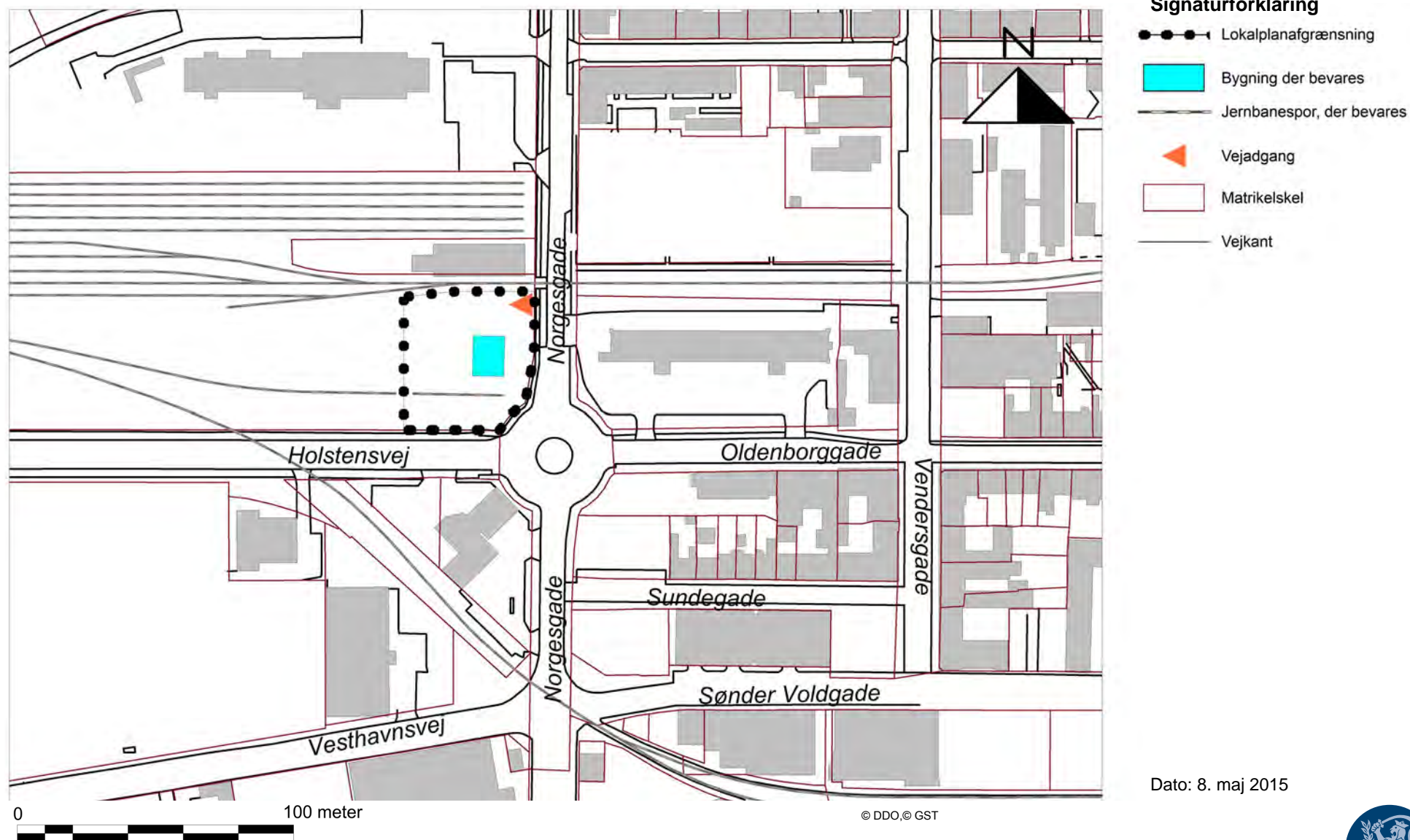
© DDO, © GST

Dato: 8. maj 2015





## Kortbilag 4- Fremtidige forhold



<b>Bilag A. Miljøoplysningskema</b>	
Plan nr.:	Lokalplan 340
Tekst:	Bevaring af retiradebygningen i Fredericia Bymidte
	<p>Fredericia Kommune besluttede den 10. juni 2014 at nedlægge et forbud mod nedrivning af bebyggelsen i henhold til Planlovens § 14. Kommunen har herefter 1 år til at udarbejde og offentliggøre et forslag til lokalplan, som fastlægger, at bebyggelsen, der er bevaringsværdig, ikke må nedrives.</p> <p>Lokalplanen sikrer, at den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse, retiradebygningen ikke nedrives, men istandsættes i overensstemmelse med den oprindelige byggestil, arkitektur og byggetradition.</p> <p>Herudover fastlægges hvordan området vejbetjenes og hvordan ubebyggede arealer disponeres, beplantes og befæstes, så der sikres både opholdsarealer og tilstrækkelige færdsels- og parkeringsarealer samt arealer til håndtering af dagrenovation og tilstrækkelige oversigtsarealer langs veje.</p> <p>Lokalplanområdet har indtil nu været omfattet af Lokalplan 164, men den ophæves på det areal, som bliver omfattet af den nye Lokalplan 340, når den vedtages endeligt.</p>

Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A			
Team Plan	B	11. maj 2015	ga584/teto	
Miljøvurderingsgruppen	C	13. maj 2015		
Rev. af projekt	D			





Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
<b>Befolkning og sundhed</b>						
Indendørs støjpåvirkning			x			Miljøstyrelsens vejledende krav om indendørs støjpåvirkning vil blive overholdet.
Sundhedstilstand				x		Ved i lokalplanen at have fokus på en positiv udvikling af midtbyens bevaringsværdige kvaliteter, sikres en pænere by, der kan bidrage positivt til borgernes velfærd.
Svage grupper (f.eks. handicappede)			x			
Friluftsliv/rekreative interesser			x			
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			x			
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>						
Dyreliv					X	Undersøges nærmere
Planteliv					X	Undersøges nærmere
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper					X	Undersøges nærmere. Området er muligt levested for stor vandsalamander, dværgflagermus, vandflagermus, markfirben, sydflagermus, brunflagermus.
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	x					



Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
Økologiske forbindelseslinier	x					
Beskyttede naturtyper	x					
Beskyttede vandløb	x					
Grønne områder	x					
Bygge- og beskyttelseslinier	x					Voldanlægget, som omgiver bymidten er som fredet fortidsminde beskyttet af en 100 m's beskyttelseslinje. Restriktioner forbundet med denne påvirkes ikke, da lokalplanområdet ligger udenfor voldsbeskyttelseslinjen.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x					
Fredninger	x					
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi			x			
Geologiske særpræg			x			
Jordforurening			x			Området er kortlagt på V1
Risiko for forurening			x			
Jordhåndtering/flytning			x			Der udarbejdes jordhåndteringsplan, hvis jorden skal flyttes væk fra området
Vand						



<b>Bilag A. Miljøoplysningsskema</b>						
<b>Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1</b>						
<b>(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)</b>	<b>Ikke relevant</b>	<b>Negativ indvirkning</b>	<b>Neutral indvirkning</b>	<b>Positiv indvirkning</b>	<b>Ikke afklaret</b>	<b>Bemærkninger</b>
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			x			
Udledning af spildevand			x			Sker til etableret system, på baggrund af en tilladelse fra kommunen.
Grundvandsforhold			x			Der er ingen indvindingsinteresser i området.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x			
<b>Trafik</b>						
Trafikafvikling/belastning			x			
Støj			x			Miljøstyrelsensvejledende grænseværdier for støj overholdes.
Energiforbrug	x					
Sikkerhed			x			Der udlægges areal til en privat fællesvej, så der bliver én fælles udkørsel til Norgesgade.
Risiko for ulykker			x			
<b>Luft</b>						
Luftforurening (støv og andre emissioner)			x			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			x			



Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
<b>Støj (ekskl. trafik)</b>						
Støj			x			
Vibrationer			x			
<b>Klimatiske faktorer</b>						
Eventuel påvirkning af klima			x			
<b>Kulturarv</b>						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger				x		Bygningen i lokalplanområdet er en del af et bevaringsværdigt kulturmiljø, som med lokalplanen sikres.
Kirker	x					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger				x		Bygningen i lokalplanområdet er bevaringsværdig og sikres med lokalplanen mod nedrivning.
<b>Ressourcer og affald</b>						
Arealforbrug	x					Ved at anbefale renovering af den bevaringsværdige bygning fremfor at bygge nyt, udnyttes de allerede eksisterende ressourcer.
Energiforbrug (ekskl. trafik)	x					
Vandforbrug	x					
Produkter, materialer, råstoffer	x					
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x					



Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
Affald, genanvendelse	x					
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk				x		Lokalplanens er med til at sikre en positiv og velovervejet udvikling af midtbyens arkitektoniske kvaliteter.
Lys og/eller refleksioner				x		Lokalplanen indeholder bestemmelser for materialevalg, hvor refleksion begrænses. Lokalpalnen indeholde også bestemmelser, så unødigt stærk og generende belysning undgås.
Sikkerhed						
Kriminalitet				x		Forskning viser at pæne, vedligeholdte byrum kan have en kriminalpræventiv virkning.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning			x			
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold				x		Pæne og ryddelige byrum fordrer en ønskelig adfærd hos borgerne(smider ikke skrald mv) og har en mere tiltrækkende virkning på ressourcestærke borgere.
Påvirkning af erhvervsliv				x		En smuk bymidte tiltrækker erhverv.



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

### Konklusion

Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om Lokalplan 340, Bevaring af retiredebygningen i Fredericie bymidte's påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

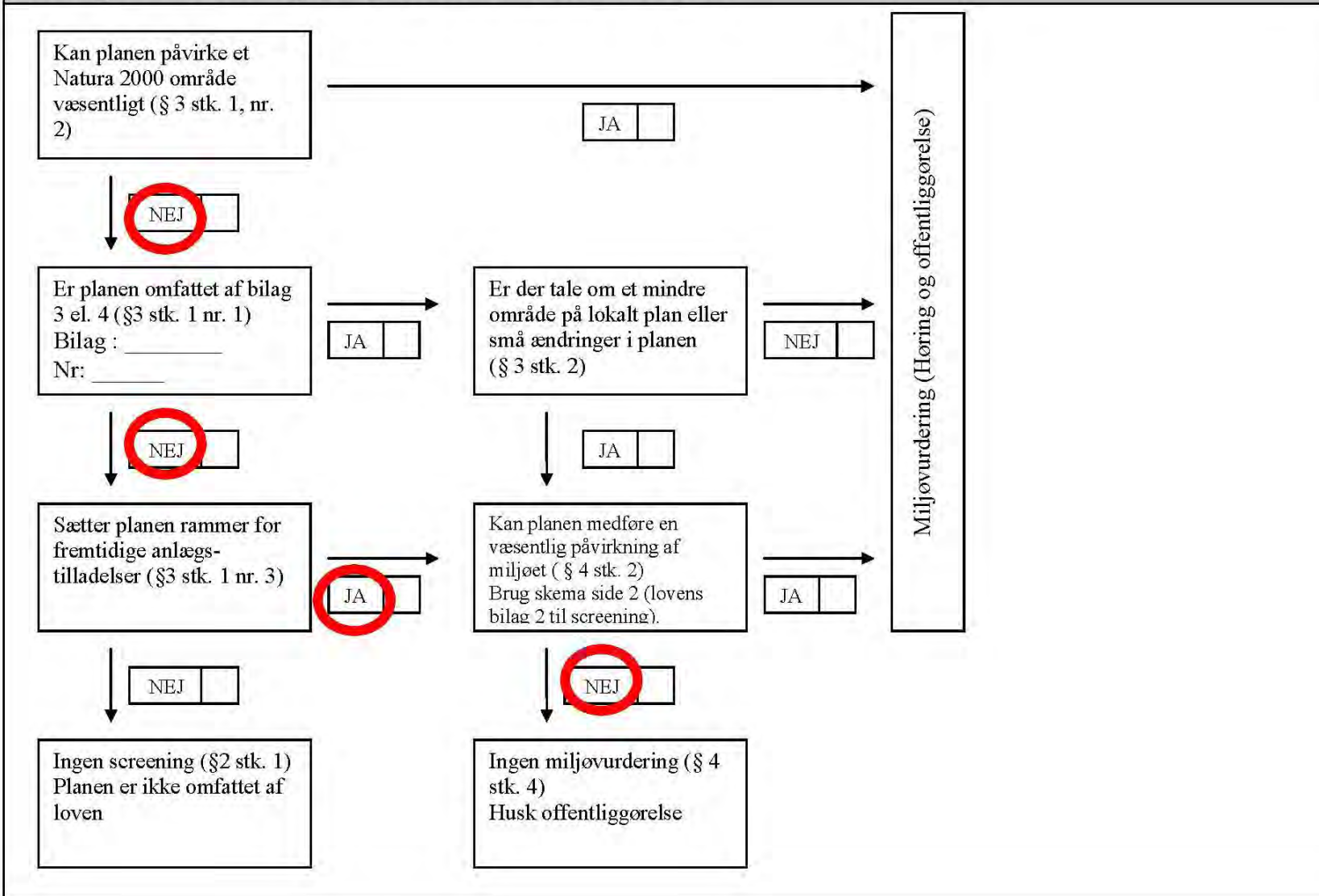
Lokalplan 340 er blevet screenet af Fredericia Kommune i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Da lokalplanen ikke omfatter projekter efter lovens bilag 3 og 4, alene omhandler et meget lille område og ikke ændrer anvendelse, højde eller bebyggelsesprocent i forhold til det eksisterende plangrundlag, vurderes det, at planen ikke vil medføre nogen væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til Lokalplan 340 vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.



Vurdering i forhold til lovens § 3, afkryds i de relevante kasser med JA/NEJ



Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? jf. lovens § 4 stk. 2 og lovens bilag 2						
	Ja	Ja	Nej	Mindre	større	Bemærkning
<b>Planens karakteristika</b>						
omfang af afledte projekter/aktiviteter				x		
indflydelse på andre planer				x		Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune.
relevans for fremme af bæredygtighed				x		
Miljøproblemer af relevans for planen				x		
relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning				x		Planlægningen medfører ikke aktiviteter der måtte udgøre en påvirkning eller hindre gennemførelse af anden miljølovgivning. Jordforurening vil blive håndteret efter gældende lov og bestemmelse.
<b>Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt</b>						
sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet	x					Der er stor sandsynlighed for at planen realiseres.
kumulative karakter				x		
grænseoverskridende karakter			x			
faren for menneskers sundhed og miljøet			x			
geografiske udstrækning og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt				x		Planen påvirker ikke et geografisk set, større område eller en stor befolkningsgruppe.
særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv			x			
overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier				x		
intensiv arealudnyttelse				x		
beskyttede områder, nationalt/internationalt			x			





Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til lovens § 3 og bilag 2							
	Ja	Nej	§ 3 stk. 1 nr. 1	§ 3 stk. 1 nr. 2	§ 3 stk. 1 nr. 3	§ 3 stk. 2	Bemærkning
Planen skal miljøvurderes		x			x		
<p><b>Samlet konklusion:</b></p> <p>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 er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en miljøvurdering ikke er nødvendig.</p> <p>Beslutningen om, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet tager afsæt i screeningen, vedlagt som bilag A, samt det faktum, at lokalplanen ikke omfatter projekter efter lovens bilag 3 og 4, alene omhandler et meget lille område og ikke ændrer anvendelse, højde eller bebyggelsesprocent i forhold til det eksisterende plangrundlag.</p> <p>Der foretages ikke forudgående høring af eksterne myndigheder, da det vurderes at der ikke er nogen myndigheder, der bliver direkte berørt af beslutningen om ikke at foretage miljøvurdering.</p>							





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

[fredericia.dk](http://fredericia.dk)  
[fredericia@fredericia.dk](mailto:fredericia@fredericia.dk)  
tlf: 72 10 70 00