

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>REDEGØRELSE.</u>	Side
Lokalplanens forhold til anden planlægning	1
Ændring af bebyggelsesregulerende bestemmelser	3
Kortfattet beskrivelse af lokalplanens indhold	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
<u>LOKALPLAN NR. 22A</u>	
Lokalplanens formål	7
Lokalplanens område	7
Områdets anvendelse	7
Vej	7
Bebyggelsens omfang og placering	8
Bebyggelsens ydre fremtræden	9
Ubebyggede arealer	9
Ophævelse af lokalplan 22	9
Vedtagelsespåtegning	9

REDEGØRELSE

for

lokalplan nr. 22A,
havneområdet Kastelshavn/
Gl. Havn.

Lokalplanens forhold
til anden planlægning.

Området, som er omfattet af nærværende lokalplan,
er beliggende i byzone.

I henhold til § 15-rammerne gælder følgende
rammebestemmelser.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områ-
det, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til havne-
formål således, at der ikke åbnes mulighed
for opførelse af bebyggelse til andre formål
end sådanne industri-, værksteds-, håndværks-
handels- og oplagsvirksomheder, som af byrådet
skønnes at have naturlig driftsmæssig tilknyt-
ning til havnen samt bebyggelse til offentlige
formål, mindre hotel- og restaurationsvirksom-
heder o.lign., som har naturlig tilknytning til
havneområdet,
- b. at det samlede rumfang af bygninger indenfor
et delområde ikke overstiger $3,0 \text{ m}^3$ pr. m^2
grundareal,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med større højde
over det omgivne terræn end 20 m, langs Ol-
denborggade og Prinsessegade dog ikke over
8,5 m

- d. at der inden for delområdet findes arealer til parkering i et omfang, der svarer til mindst 12.5% af bruttoetagearealet. Bygningsmyndigheden bestemmer til hvilket tidspunkt, de udlagte parkeringsarealer skal anlægges.

I lokalplanen kan der endvidere optages bestemmelser om:

- e. at der åbnes mulighed for, hvor byrådet finder det forsvarligt, at indrette enkelte boliger for driftsleder, opsyn og andre personer, der er knyttet til virksomheden i havneområdet,
- f. at byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end foreskrevet, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt,
- g. at der ud for vinduer til opholdsrum eller arbejdsrum holdes en fri afstand, der svarer til højden af modstående bygning, målt lodret fra gulvplanet i det pågældende rum, samt at byrådet kan tillade, at dette afstandskrav lempes, hvis det pågældende rum får tilfredsstillende lysadgang gennem andre vinduer, eller såfremt der er opført bebyggelse i skel på nabogrund,
- h. at intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må have en højde, der overstiger afstanden til modstående bygning, målt lodret fra gulvplanet i det i den modstående facade lavest beliggende rum med vinduer til opholdsrum eller arbejdsrum.

Ændring af bebyggelsesregulerende bestemmelser.

For lokalplanområdet gælder, at byrådet ønsker at ændre de bebyggelsesregulerende bestemmelser således, at den største tilladelige bygningshøjde fastsættes til 25 meter og det højst tilladelige bygningsvolumen til 5 m^3 pr. m^2 grundareal.

Facadebebyggelsen langs kajgaden mod Gl. Havn må dog fortsat ikke overstige 8,5 m.

Lokalplanområdet omfattes på nuværende tidspunkt af lokalplan nr. 22 - udvidelse af Kastelshavn/Gl. Havn.

Inden for lokalplanområdet ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. 22.

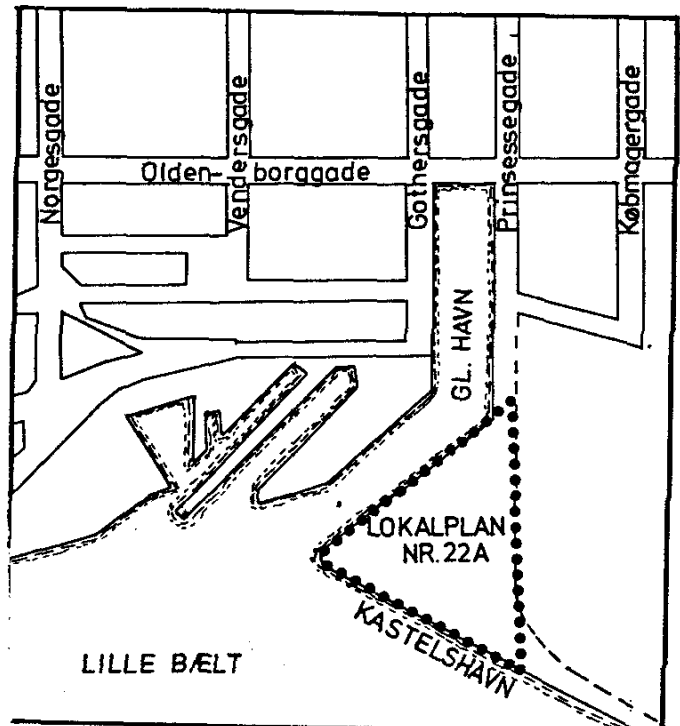
Den ændrede disponering af lokalplanområdet kræver en tilsvarende ændring af kommunens § 15-rammer. Lokalplanen vil derfor kun kunne gennemføres, såfremt tillæg nr. 28 til Fredericia kommunes § 15-rammer (bilag til nærværende redegørelse) som indeholder de nødvendige ændringer, godkendes. Hvor der kun er tale om en mindre ændring af de godkendte § 15-rammer, er Vejle amtsråd godkendende myndighed.

For så vidt angår væsentlige ændringer skal disse godkendes af Miljøministeriet.

Kortfattet beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanen omfatter det nye havneareal, som er fremkommet ved Kastelshavnens udvidelse.

Lokalplanens formål er, at åbne mulighed for at der på det pågældende areal kan opføres et NPK-gødningslager til 15.000 t løs og 2.000 t opsækket vare med tilhørende opsæknings- og lasteanlæg.



Lokalplanens rets-
virkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BILAG.
TILLÆG NR. 28 TIL
FREDERICIA KOMMUNES
§ 15-RAMMER.

18. Fredericia Havn.

For område 18.08 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægning:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til havneformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som af byrådet skønnes at have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen, samt bebyggelse til offentlige formål, mindre hotel- og restaurationsvirksomheder o. lign., som har naturlig tilknytning til havneområdet,
 - b. at bebyggelsens samlede omfang ikke overstiger 5 m³ pr. m² grundareal.
 - c. at bebyggelsen ikke opføres med større højde over det omgivne terræn end 25 m, langs Kajgade mod Gl. Havn dog ikke over 8,5 m.
- Højderne måles efter reglerne herom i bygningsreglementet,

Modtaget

18 SEP. 1981

Vejle amtsråd 8-70-02-607-3-81

- d. at der inden for området til parkering for motorkøretøjer forefindes arealer i et omfang, der mindst svarer til 10% af bruttoetagearealet:

Bygningsmyndigheden bestemmer til hvilket tidspunkt, de udlagte parkeringsarealer skal anlægges.

I lokalplan kan endvidere optages bestemmelse om:

- e. at der åbnes mulighed for, hvor byrådet finder det forsvarligt, at indrette enkelte boliger for driftleder, opsyn og andre personer, der er knyttet til virksomheden i havneområdet,
- f. at byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end forskrevet, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt,
- g. at der ud for vinduer til opholdsrum eller arbejdsrum holdes en fri afstand, der svarer til højden af modstående bygning, målt lodret fra gulvplanet i det pågældende rum, samt at byrådet kan tillade, at dette afstandskrav lempes, hvis det pågældende rum får tilfredsstillende lysadgang gennem andre vinduer, eller såfremt der er opført bebyggelse i skel på nabogrund.
- h. at intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må have en højde, der overstiger afstanden til modstående bygning,

Modtaget

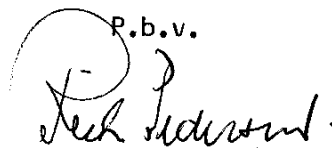
18 SEP. 1981

Vejle amtsråd 8-70-02-607-3-81

bilag 3.

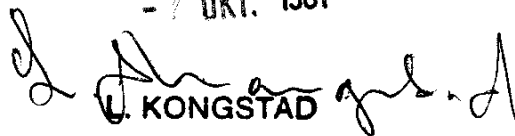
målt lodret fra gulvplanet i det i den
modstående facade lavest beliggende rum
med vinduer til opholdsrum eller arbejds-
rum.

Fredericia byråd, den - 8 SEP. 1981

P.b.v.


Godkendt, jævnfør amtskommunens
skrivelse af

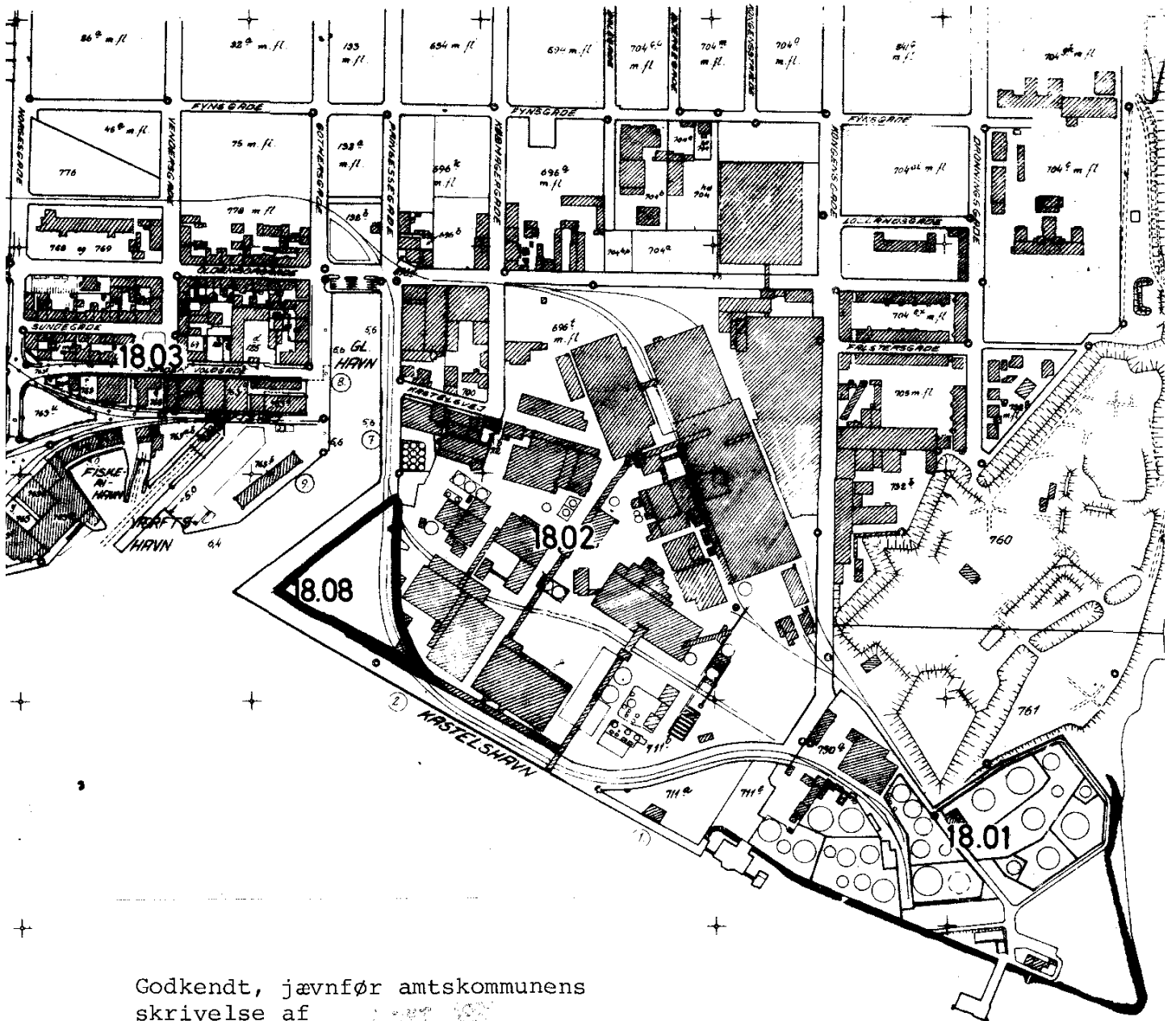
- 7 OKT. 1981


U. KONGSTAD

Modtaget

18 SEP. 1981

Vejle amtsråd 8-70-02-607-3-81



Godkendt, jævnfør amtskommunens skrivelse af 27. OKT. 1981.

L. Kongstad
L. KONGSTAD

STADS- OG HAVNEINGENIØREN . FREDERICIA

Tillæg nr. 28 til
midlertidige rammer
for lokalplanlægning

TEGNET: LM	MÅL: 1:5000
GODK.	ARKIV: 21.00
DATE: 01.03.25	NR:
REV.: 01.08.18	51/81

Modtaget
18 SEP. 1981
Vejle amtsråd

2-70-02-607-3-81

Matr. nr. 756,
Fredericia bygrunde.

Anmelder:
Fredericia kommune
Teknisk forvaltning.

23.OKT1981* 18324

FREDERICIA KOMMUNE

Lokalplan nr. 22A for havneområdet
Kastelshavn/Gl. Havn.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes her- ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

at udlægge det i § 2 nævnte område til havne- formål,

at fastlægge veje og kajgaders beliggenhed,

§ 2. Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist med priksignatur på vedlagte kortbilag og omfatter matr. nr. 756, Fredericia bygrunde, samt et ca. 5.000 m² stort nyt havneareal fremkommet ved Kastels- havnens forlængelse.

§ 3. Områdets anvendelse.

Området må kun anvendes til havneformål. I området må kun indrettes eller opføres bebyg- gelse til:

a. Sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, fragtmands- og oplagsvirksomheder som af byrådet skønnes at have en naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen,

b. offentlige formål, som har naturlig tilknyt- ning til havnen.

§ 4. Veje.

4.1. Der udlægges areal til nye kajgader, som vist på kortbilaget og med følgende bredder:

Kastelshavnskajen: 18 m

Kajgade mod Gl. Havn: 20 m

4.2. Den del af Prinsessegade, der er omfattet af nærværende plan, vil blive nedlagt efter reglerne herom i vejlovgivningen. De i ovennævnte del af Prinsessegade beliggende egentlige og uegentlige havnespor, skal henligge uforstyrret.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

5.1. Det samlede rumfang af bygninger inden for området må ikke overstige 5 m^3 pr. m^2 grundareal.

Rumfanget beregnes af alle de dele af bygningerne, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

5.2. Bygninger skal holdes mindst 2,5 m fra skel mod anden grund (lejemål) for så vidt en mindre afstand ikke er tilladt ved bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse, skure og lignende mindre bygninger, eller tillades af byrådet i det enkelte tilfælde.

5.3. Ud for vinduer til opholdsrum eller arbejdsrum skal holdes en afstand, der svarer til højden af modstående bygning målt lodret fra gulvplanet i det pågældende rum. Byrådet kan tillade, at dette afstandskrav lempes, hvis det pågældende rum får tilfredsstillende lysadgang gennem andre vinduer.

5.4. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må have en højde over det omgivende terræn, der er større end 25,0 m, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Langs Kajgade mod Gl. Havn dog kun 8,5 m.

5.5. Bygninger, der opføres langs Kajgaden mod Gl.Havn og Kastelshavnskajen må opføres i vejskel.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

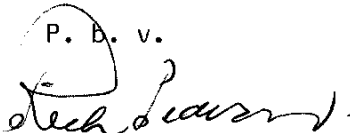
§ 7. Ubebyggede arealer.

Ubebyggede arealer skal ved befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 8. Ophævelse af lokalplan.

Den under 1978-11-06 af Fredericia byråd vedtagne lokalplan 22 for udvidelse af Kastelshavnen/Gl. Havn ophæves.

Således vedtaget af Fredericia byråd, den - 4 MAJ 1981

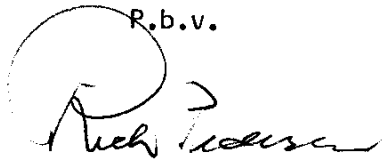

P. b. v.


P. B. v.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Fredericia byråd, den 15 SEP. 1981

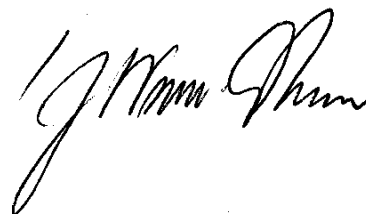
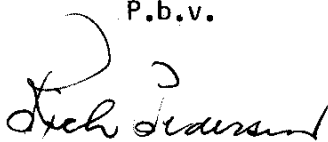
P. b. v.

 / 

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) begæres herved foranstående lokalplan nr. 22a tinglyst på ejendommen matr. nr. 756, Fredericia bygrunde samt alle parceller, der efter den 4. maj 1981 udstykkes fra den nævnte ejendom.

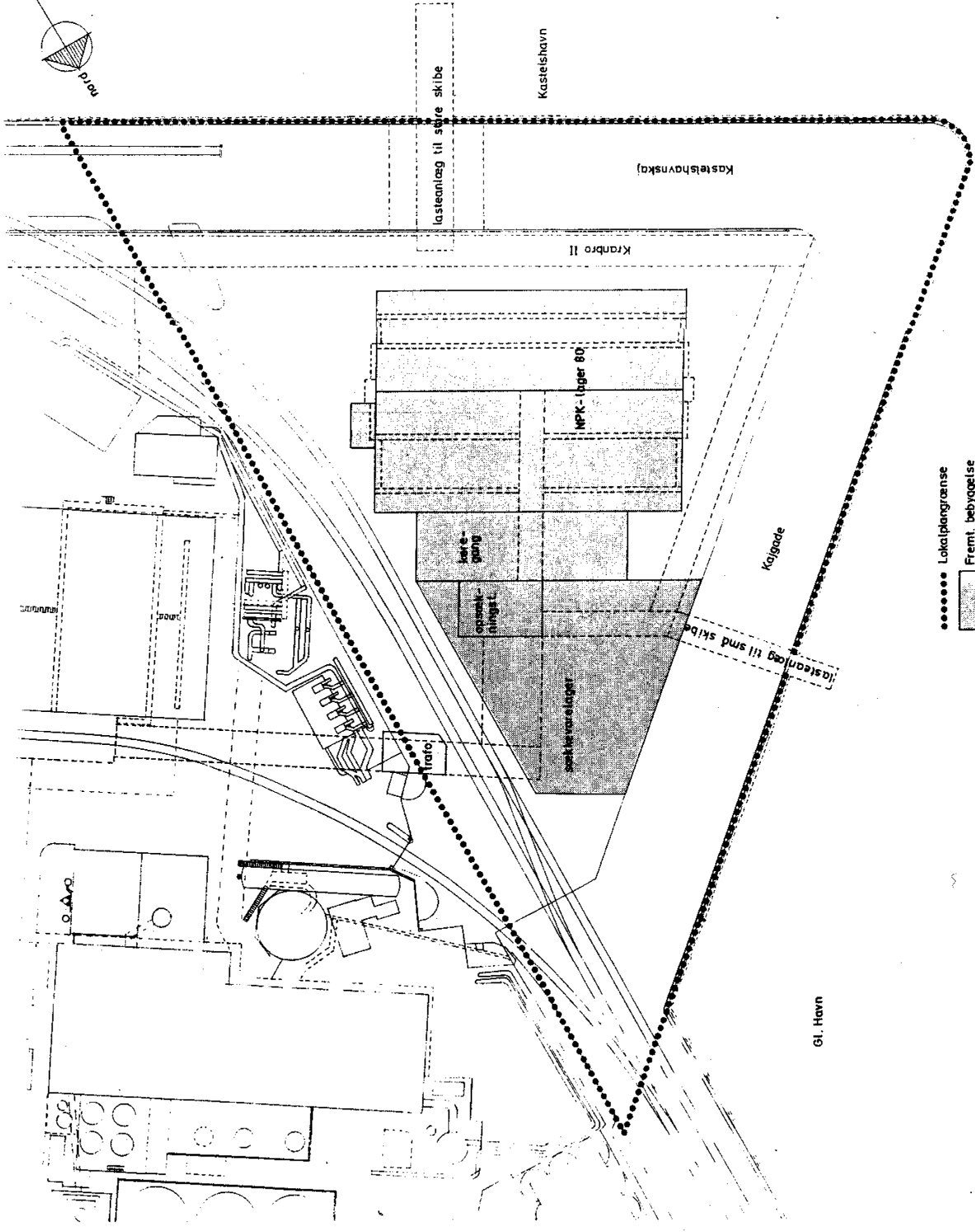
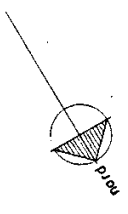
Fredericia byråd, den **15 SEP. 1981**

P.b.v.



Indført i dagbogen for
Fredericia retskreds
den 23 OKT. 1981 Akt. F 673
Lyst tingbog *696-l. Bygg.*





STADS- OG HAVNEINGENIØREN · FREDERICIA

Lokalplan nr. 22 A
 Havneområdet Kastelshavn /
 Gammelhavn

EGNET:	LM	MALE: 1: 500
GODK:		ARKIV: 21 10 1
DATE: 81.03.24		FR:
NEV: 81.08.18		49/81