

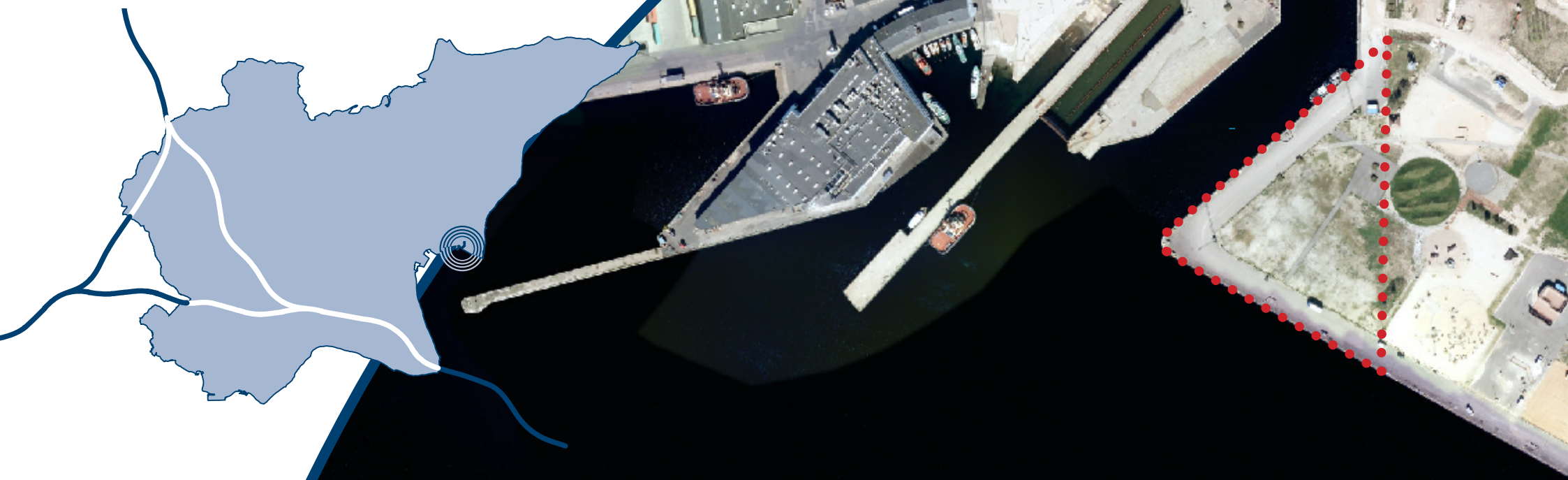
FREDERICIAKOMMUNE



Ophævelse af lokalplan 22A Havneområdet Kastelshavn / Gl. Havn

FORSLAG
Offentliggjort 19. oktober 2016
I høring til 14. december 2016

Forslag oktober 2016



Indholdsfortegnelse

Hvad er ophævelse af en lokalplan?	3
Formål og baggrund	4
Retlige og faktiske konsekvenser	5
Miljøvurdering	6
Vedtagelsespåtegning	7
Kortbilag 1 - Matrikelkort	9
Bilag A - Miljøoplysningsskemna	10
Bilag B - Miljøscreeningsskemna	12



Hvad er ophævelse af en lokalplan?

Ophævelse af byplanvedtægter og lokalplaner kan normalt kun ske ved vedtagelse af en ny lokalplan. Byrådet kan dog jf. planlovens § 33 beslutte, at ophæve en lokalplan eller byplanvedtægt i to situationer:

- o byplanvedtægter og lokalplaner for arealer, der tilbageføres til landzone, og lokalplaner for landzonearealer, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig, og
- o byplanvedtægter og lokalplaner for byzoner og sommerhusområder, når udviklingen inden for byplanvedtægtens eller lokalplanens område ikke længere gør det muligt at administrere tilladelser m.v. uden anvendelse af § 14 og § 19, idet områdets hidtidige zonestatus opretholdes.

Ophævelsen kan som udgangspunkt kun omhandle en fuldstændig ophævelse af byplanvedtægten eller lokalplanen. Det vil sige, at hvis enkelte af planens bestemmelser ønskes opretholdt, skal der vedtages en ny lokalplan.

Hvis planen kun ønskes ophævet for en del af det areal, som byplanvedtægten eller lokalplanen omfatter, kan der ske delvis ophævelse af byplanvedtægten eller lokalplanen for dette areal, således at planen opretholdes for de øvrige arealer i lokalplanområdet (jf. Naturstyrelsens vejledning "Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter uden tilvejebringelse af ny lokalplan", 2014).

Ophævelse af en lokalplan eller byplanvedtægt følger samme vedtagelses- og offentlighedsprocedure, som vedtagelse af en ny lokalplan. Herefter skal den ophævede plan eller del af planen aflyses fra tingbogen og PlansystemDK.



Formål og baggrund

Lokalplan nr. 22A, Havneområdet Kastelshavnen/Gammel Havn omfatter en del af matrikel 696t og 802 Fredericia Bygrunde. Lokalplanens område er et ubebygget areal på ca. 12.500 m² beliggende øst for Gl. Havn ved Esplanaden (den tidligere Svovlsyrekaej) ud mod Lillebælt.

Ifølge lokalplanen må området kun anvendes til havneformål. Der må kun indrettes eller opføres bebyggelse til: Industri-, værksteds-, handels-, fragtmands-, og oplagsvirksomhed som byrådet skønner har en naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen. Derudover må området anvendes til offentlige formål, som har naturlig tilknytning til havnen.

Lokalplanen, der er vedtaget i 1981, er ikke længere aktuel. Den blev i sin tid udarbejdet for at give virksomheden Superfos mulighed for at opføre nogle lagerhaller der nu er nedrevet.

Lokalplan 22A ophæves, da lokalplanens formål og indhold ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner, som udlægger FredericiaC til byudviklingsområde og specifikt rammeområde B.C.2 til centerområde med blandede byfunktioner, detailhandel, boliger, liberal erhverv og offentlige formål.

FredericiaC, der ejer arealet omfattet af lokalplanen, ønsker også at planen ophæves, idet området ønskes udnyttet i overensstemmelse med kommuneplanen og udviklingsplanen for FredericiaC.

Ved at ophæve lokalplan 22A uden vedtagelse af en ny lokalplan åbnes der allerede nu mulighed for lokalplanlægning og udvikling af naboområder, som ellers ville være begrænsede af de høje miljøklasser, som lokalplan 22A giver mulighed for. Der vil også være mulighed for at planlægge for at lokalplan 22A's område anvendes til centerformål.



Figur 1 - Eksisterende forhold

Ikke målfast

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Rammer i Kommuneplan Fredericia 2013 - 2025



Retlige og faktiske konsekvenser

Efter en aflysning af lokalplan 22A vil området være omfattet af kommuneplanramme B.C.2. samt bygningsreglementet BR 15.

Området er i kommuneplanen udlagt til centerformål med blandede by-funktioner som boliger og erhverv i miljøklasse 1-3 herunder detailhandel og liberalt erhverv, caféer og hotel, offentlig og privat service herunder restauranter, offentlige formål og rekreative formål. Der må opføres bebyggelse i op til 7 etager.

Der vil ikke umiddelbart kunne gives byggetilladelse til et byggeri i op til 7 etager som angivet i rammerne, idet et sådant byggeri vil være lokalplanpligtigt.

Arealet vil derfor henligge ubebygget og kan fortsat anvendes til midlertidige anvendelser, indtil der igangsættes en lokalplanproces.

Sædvanligvis aflyses lokalplaner i forbindelse med at der udarbejdes en ny lokalplan. Det er imidlertid ikke hensigtsmæssigt i dette tilfælde, da det ikke er endeligt fastlagt hvordan en kommende bebyggelse vil blive udformet. Der er i øvrigt ingen aktuelle byggeplaner.

Konsekvensen af ikke at ophæve lokalplanen

Såfremt lokalplanen ikke ophæves vil det ved udarbejdelse af lokalplaner i naboområderne være nødvendigt, at beskrive konsekvensen af hvilken betydning det vil få, såfremt der indenfor lokalplan 22A opføres byggeri til industrivirksomhed. Det vil i givet fald kunne vanskeliggøre ny boligbebyggelse i naboområderne.



Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening af konsekvenserne af aflysningen af planen. Fredericia Kommune har vurderet, at ophævelse af lokalplan 22A ikke har væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Begrundelsen for afgørelsen er, at det ikke medfører nye anlæg og byggerier.

Forslaget til ophævelse er blevet screenet 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.



Vedtagelsespåtegning

Forslag til Ophævelse af lokalplan nr. 22A er således vedtaget af Fredericia Byråd den 10. oktober 2016.

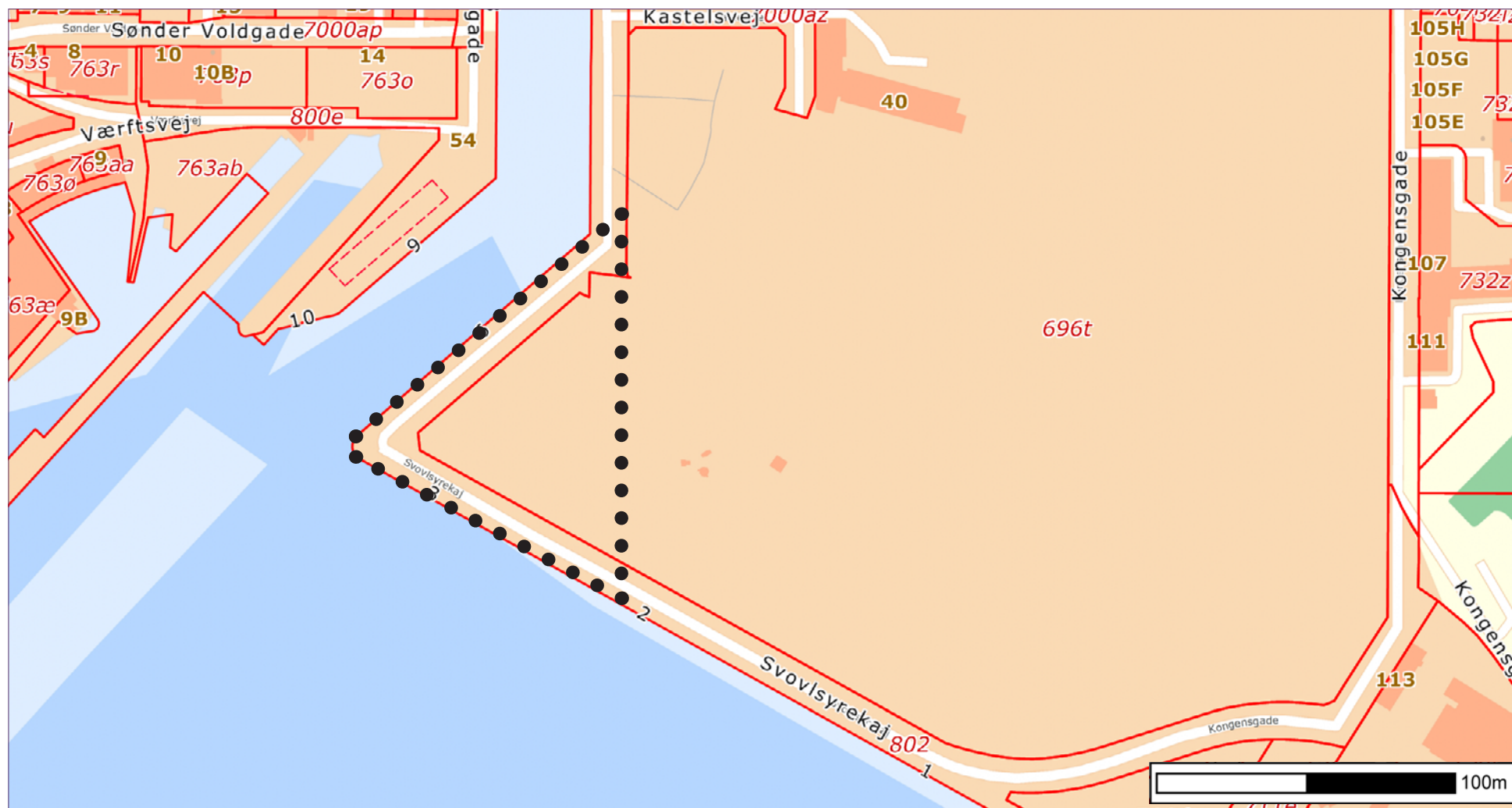
Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør





Kortbilag 1 - Matrikelkort



● ● ● ● afgrænsning af lokalplan 22A

Ejerlav: Fredericia Kobbeljorder
1:2000



Bilag A - Miljøoplysningskema

Plan nr.:	Ophævelse af lokalplan 22A
Tekst:	Havneområdet Kastelshavn / Gl. Havn
	0-alternativ: LP 22A med mulighed for at arealet udnyttes til havnerelateret erhverv Planen der MV for: KP ramme der muliggør centerområde med blandede byfunktioner, boliger mv.

Skema status	Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A		
Team Plan	B	5.4.16.	TEUB
Miljøvurderingsgruppen	C		
Rev. af projekt	D		

Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens / ophævelse af 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
Befolkning og sundhed						
Indendørs støjpåvirkning				x		
Sundhedstilstand				x		
Svage grupper (f.eks. handicappede)			x			
Fritidsaktiviteter/rekreative interesser				x		
Begrænsninger og gener overfor befolkningen				x		
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)						
Dyreliv			x			
Planteliv			x			
Sjældne, udryddelsesstruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			x			
Natur- og fuglebeskyttelsesområder			x			
Økologiske forbindelseslinier			x			
Beskyttede naturtyper			x			

Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens / ophævelse af 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
Beskyttede vandløb	x					
Grønne områder	x					
Bygge- og beskyttelseslinier			x			
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x					
Fredninger	x					
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi	x					
Geologiske særpræg	x					
Jordforurening				x		Det bliver der vel taget hånd om ved udviklingen af lp
Risiko for forurening				x		
Jordhåndtering/flytning			x			
Vand						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder				x		
Udledning af spildevand			x			
Grundvandsforhold			x			
Risiko for forurening af grundvandsressourcen				x		
Trafik						
Trafikafvikling/belastning			x			Fortsat trafik men anden type
Støj				x		Lettere trafik end i LP 22a
Energiforbrug			x			
Sikkerhed						
Risiko for ulykker						
Luft						
Luftforurening (støv og andre emissioner)				x		



Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens / ophævelse af 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
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			X			Sandsynligvis mulighed for mere men lettere trafik med
Støj (ekskl. trafik)						
Støj				X		Miljøklasse 1-3 (ny) vs. havneformål (industri, værksted, fragt, oplag) (gml)
Vibrationer				X		Miljøklasse 1-3 (ny) vs. havneformål (industri, værksted, fragt, oplag) (gml)
Klimatiske faktorer						
Eventuel påvirkning af klima			X			
Kulturarv						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger	X					
Kirker	X					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X					
Ressourcer og affald						
Arealforbrug			X			
Energiforbrug (ekskl. trafik)			X			
Vandforbrug			X			
Produkter, materialer, råstoffer			X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer				X		
Affald, genanvendelse			X			
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk				X		
Lys og/eller refleksioner			X			
Sikkerhed						
Kriminalitet			X			

Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens / ophævelse af 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
Brand, eksplosion, giftpåvirkning				X		
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold				X		
Påvirkning af erhvervsliv			X			

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 ophævelsen af lokalplan 22As påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Ophævelsen af lokalplan 22A er blevet screenet 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.

Ophævelse af lokalplan 22A vil medføre, at arealet kun vil være omfattet af kommuneplanramme B.C.2 Centerområde syd for Oldenborggade, øst for Gl. Havn. Kommuneplanrammen udlægger området til centerformål, bymidte, herunder må området anvendes til centerformål med blandede byfunktioner som bolig, erhverv i miljøklasse 1-3, herunder detailhandel og liberalt erhverv, cafeer og hotel, offentlig og privat service, herunder restauranter, offentlige formål samt rekreative formål. Dette formål anses for at være en mildere udnyttelse af området end den hidtil gældende lokalplan 22A, der fastlægger områdets anvendelse til havneformål, herunder industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, fragtmands-, oplagsvirksomheder.

Området skal i fremtiden udnyttes i henhold til en lokalplan, der udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Det vurderes, at ophævelse af lokalplan 22A derfor vil føre til en mindre påvirkning af miljøet end hvis lokalplanen effektueres.

Forslag til ophævelse af lokalplan 22A vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.



Bilag B - Miljøscreeningskema

Bilag B. Miljøscreeningskema	
Ophævelse af lokalplan 22A	Dato: 5. april 2016

Vurdering i forhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer Jf lovbek. Nr. 939 af 3. juli 2013
Kan planen påvirke et Natura 2000 område væsentligt? NEJ
Er planen omfattet af bilag 3 eller 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer? NEJ
Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet? NEJ

Ophævelse af lokalplan 22A

Formålet med "planen" er at OPHÆVE lokalplan 22A Havneområdet Kastelshavn / Gl. Havn, så der kun er kommuneplanrammen tilbage, som udlægger området til centerformål med blandede byfunktioner som bolig og erhverv i miljøklasse 1-3.

Eksisterende plangrundlag:
Området er omfattet af lokalplan 22A, der fastlægger områdets anvendelse til havnevirksomhed herunder industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, fragtmands-, oplagsvirksomheder.

Kan planen/ophævelse af planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 4 stk. 2 og lovens bilag 2					
	Ja	Nej	Mindre	større	Bemærkning
Karakteristika af planen /ophævelse af plan					
Omfang af afledte projekter/aktiviteter <i>Danner planen grundlag for aktiviteter/projekter i et sådant omfang, at dette bør miljøvurderes?</i>		X			Ophævelsen danner ikke grundlag for miljøvurdering. Et efterfølgende projekt med tilhørende lokalplan kan komme til at kræve miljøvurdering.
Indflydelse på andre planer <i>Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?</i>		X			
Relevans for fremme af bæredygtighed <i>Vil en realisering af planen medføre en forringelse af miljøet?</i>		X			
Miljøproblemer af relevans for planen <i>Giver en realisering af planen anledning til miljøproblemer?</i>		X			

relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning <i>Har en realisering af planen relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning? (fx miljøbeskyttelsesloven, jordforureningsloven, naturbeskyttelsesloven, m.m.).</i>		X			
Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt					
Sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet <i>Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?</i>	X				Ja i positiv retning, fra tungere industri til boliger og let industri.
Kumulative karakter <i>Giver planen samlet set anledning til en væsentlig indvirkning på miljøet? (kumulative karakter)</i>		X			Ikke ud over ovenstående.
Grænseoverskridende karakter					?
Faren for menneskers sundhed og miljøet <i>Medfører en realisering af planen fare for menneskers sundhed og miljøet?</i>		X			
Geografiske udstrækning og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt <i>Påvirker planen, geografisk set, et stort område eller en stor befolkningsgruppe?</i>	X				Der anlægges offentligt tilgængelige arealer, attraktivt for byens befolkning
Særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv <i>Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv indenfor det område, som planen omfatter?</i>		X			
Overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier <i>Giver en realisering af planen anledning til udledninger der overskrider miljøkvalitetsnormer eller grænseværdier?</i>		X			
Intensiv arealudnyttelse	X				



Beskyttede områder, national/internationalt		X			
<i>Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan?</i>					



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	N	N	N	N	
<p>Samlet konklusion: Fredericia Kommune vurderer på baggrund af screeningen, at planlægningens påvirkning af omgivelserne for så vidt angår ophævelse af lokalplan 22A ikke kræver, at der foretages en miljøvurdering udarbejdet efter miljøvurderingsloven.</p> <p>Udarbejdelsen af et forslag til ophævelse af lokalplan 22A med vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, og skal derfor ikke miljøvurderes.</p>							





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

fredericia.dk
kommunen@fredericia.dk
tlf: 72 10 70 00