

Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 - 2025 for Fredericia Kommune for rammeområde B.C.3



Baggrund for tillæg 11 til Kommuneplan 2013 - 2025 for Fredericia Kommune for rammeområde B.C.3

Baggrund for udarbejdelse af kommuneplantillægget

Bestemmelserne i lokalplan 332 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for område B.C.3 i forhold til den mere detaljerede anvendelse og bebyggelsesmulighederne i lokalplan 332.

Der er imidlertid et ønske at få en anden og mere fleksibel anvendelsesfordeling primært uden for den del af området, der er omfattet af planlægningszonen omkring Shells havneterminal.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen, er der udarbejdet dette tillæg 11 til Kommuneplan 2013 - 2025.

Kommuneplan 2013 - 2025 - eksisterende forhold

Bebyggelsesplanen

Kommuneplanen viser en bebyggelsesplan med rækkehuse/byhuse nord for Sønder Voldgade og en bebyggelse syd for Sønder Voldgade præget af længere huse beliggende langs gaden og langs Gl. Havn.

Kommuneplantillægget fastholder princippet med rækkehuse/byhuse, men syd for Sønder Voldgade bliver der nu også mulighed for punkt-huse.

Ændret afgrænsning af ramme B.E.3 og B.C.3

Med vedtagelse af Kommuneplantillæg 11 overføres matrikel 763r, 763s og 763t Fredericia Bygrunde fra rammeområde B.E.3 til rammeområde B.C.3 (se fig. 1)

Anvendelsen

Hele rammeområde B.C.3 er også i tillæg 11 udlagt til centerformål. Anvendelsen af byggeriet i Kommuneplan 2013 – 2025 er fastsat meget detaljeret for de enkelte karréer og byggefelter.

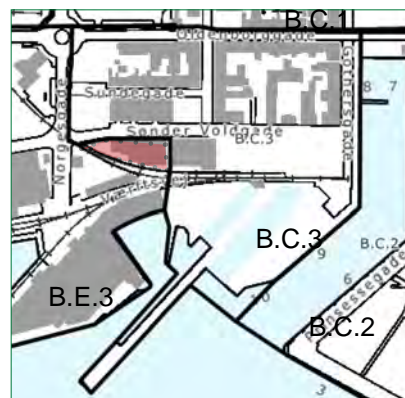


Fig. 1. Afgrænsning af rammeområder jf. kommuneplan 2013-2025
Område der med kommuneplantillæg 11 overføres fra område B.E.3 til B.C.3



Fig. 2. Byggefelter jf. kommuneplan 2013-2025

Anvendelse	Bolig (m ²)	Erhverv (m ²)	Detailhandel (m ²)	Kultur/service (m ²)	I alt (m ²)
	4.600	2.000	1.000	3.100	10.700

Samlet anvendelse af byggefelt 36, 37 og 38 jf. kommuneplan 2013-2025



Den anvendte fordeling på anvendelse, som fremgår af kommuneplanens rammer, ligger til grund for den samfundsmæssige risikoberegning, der er foretaget som følge af, at en mindre del af rammeområdet og lokalplanens område er omfattet af planlægningszonen omkring Shell Havneterminal, det vil sige byggefelt 36, 37 og 38 (se fig 2).

Risikoberegningerne er dog baseret på at de 3100 m² der er opført i anvendelseskategorien ”kultur, offentlig og privat service” alene anvendes til hotel og fritidsformål.

Fremtidige forhold

Risikoforhold

Lokalplan 332 åbner med den ændrede bebyggelsesplan op for et stort set tilsvarende byggeri og anvendelsesfordeling (som vist i figur 2), men med en anden bygningsstruktur inden for området omfattet af planlægningszonen omkring Shell Havneterminal. Området omfattet af planlægningszonen består nu af byggefelt 52, 54, 56, 58 og 59 (se fig.3)

Der er derfor foretaget en fornyet beregning af, om det er muligt at ændre fordelingen mellem de forskellige anvendelser indenfor den del af lokalplanens område der er omfattet af planlægningszonen uden at det øger den samfundsmæssige risiko der fremgår af de oprindelige beregninger. Den fornyede beregning viser, at fleksibiliteten inden for planlægningszonen kan øges, uden at den samfundsmæssige risiko øges.

Hele eller dele af bruttoetagearealet udlagt til erhverv, detailhandel samt offentlig og privat service kan i stedet anvendes til bolig. Det betyder, at der inden for planlægningszonen kan opføres op til 11.100 m² bruttoetageareal til boligformål. Udnyttes samtlige 11.100 m² til boligformål kan der ikke placeres andre anvendelser i området. Udnyttes f. eks. de 1000 m² til detailhandel kan der maks. opføres 10.100 til boligformål.

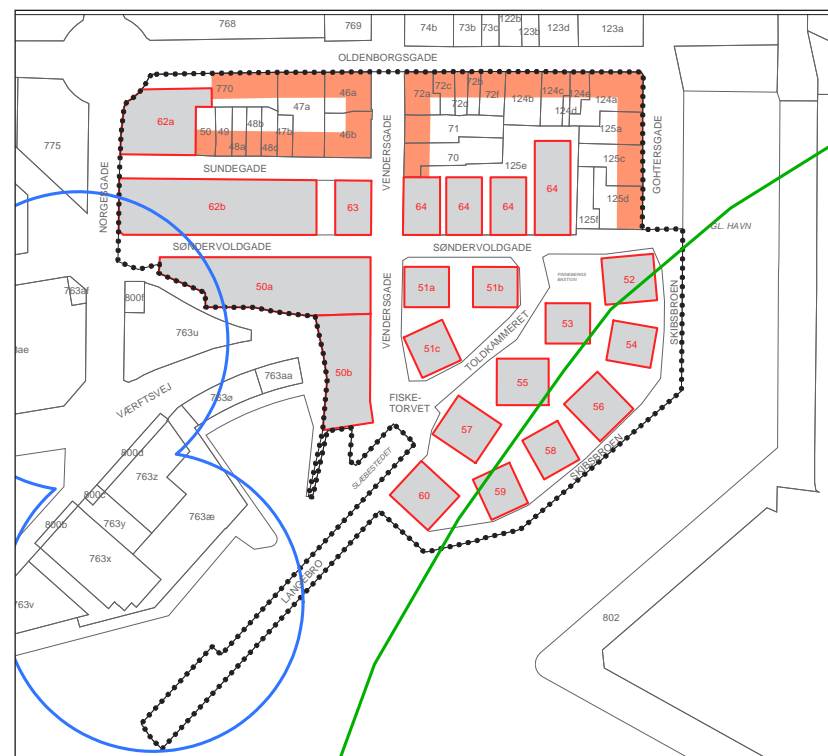







Fig. 3 Byggefelter, Kommuneplantillæg 11

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelter til ny bebyggelse
-  Eksisterende husrækker/byggefelt med overvejende bevaringsværdige huse
-  Sammenfaldende sikkerheds- og planlægningszone - A. Espersen
-  Planlægningszone - Shell Havneterminal

Variationsmulighederne i de 5 byggefelter er angivet i nedenstående tabel.

Anvendelse	Bolig (m ²)	Erhverv (m ²)	Detailhandel (m ²)	Off/privatservice (m ²)	I alt (m ²)
	0 - 11.100	0 - 1.000	0 - 1.000	0 - 200	11.100

Byggefelterne og karréerne udenfor planlægningszonen udlægges til centerformål. Byggefelterne 50a, 50b, 62a og 62b nærmest Fredericia Havn og A. Espersen A/S må dog ikke anvendes til boliger og anden miljøfølsom anvendelse. De nævnte byggefelter må gerne anvendes til administrative erhverv, byggefelt 62a tillige til udvalgswarebutikker. Den del af byggefelt 50a og 62b der er omfattet af planlægnings- og sikkerhedszonen omkring virksomheden A. Espersen må kun anvendes til parkering evt. i form af p-hus.

Bebyggelsesmuligheder

Kommuneplanen fastlægger rammerne for det maksimale etageantal i karréer/ byggefelter fra 3 - 6 etager.

Kommuneplantillæg 11 giver ligeledes mulighed for bebyggelse i 3 - 6 etager, men fordelt lidt anderledes på byggefelterne.

Miljørapport og VVM

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



Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 - 2025 for Fredericia Kommune for rammeområde B.C.3

Karakter

Områdets nordlige del er præget af byejerdomme opført i 2-3 etager omkring 1900-tallet. Den sydligste del af området har tidligere huset Fredericia Skibsværft, der er flyttet. Området er præget af moler, beddinger og en opfyldt tørdok.

Mål

Det er intentionen, at området skal omdannes til centerområde med blandede byfunktioner, detailhandel, boliger og liberale erhverv, offentlige formål, offentlig og privat service, herunder restauranter og caféer som skitseret i Udviklingsplanen for FredericiaC.

Det tidligere værftsområde har en maritim karakter med moler og slæbested. Ny bebyggelse og anlæg kan her have en mere rustik og maritim karakter, der passer til området og den større bygnings skala i havnen vest for området. Kajpromenaderne omkring kan udvikles som offentligt byrum med forskellige aktivitetsmuligheder.

Inden for området kan opføres i alt ca. 40.000 m² etageareal, heraf ca. 27.000 m² til boliger, ca. 11.000 m² til erhverv og ca. 2.000 m² til andre formål.

Syd for Sønder Voldgade kan der opføres punkthuse i 4- 6 etager. Områdets nordlige del tilpasses den eksisterende karré- og bebyggelsesstruktur med karakter af blandet bolig- og erhvervsområde. Umiddelbart nord for Sønder Voldgade kan der opføres rækkehuse/byhuse/ etageboliger. Vejadgangen skal primært foregå ad Norgesgade. Der planlægges opført p-hus/e og p-kældre.

Anvendelse

Centerformål, bymidte.

Området må anvendes til centerformål med blandede byfunktioner som bolig, erhverv svarende til miljøklasse 1-3, herunder detailhandel og liberalt erhverv, offentlig- og privat service herunder caféer, hotel og p-huse samt rekreative formål. Område B.C.3 er udpeget som byomdannelsesområde.

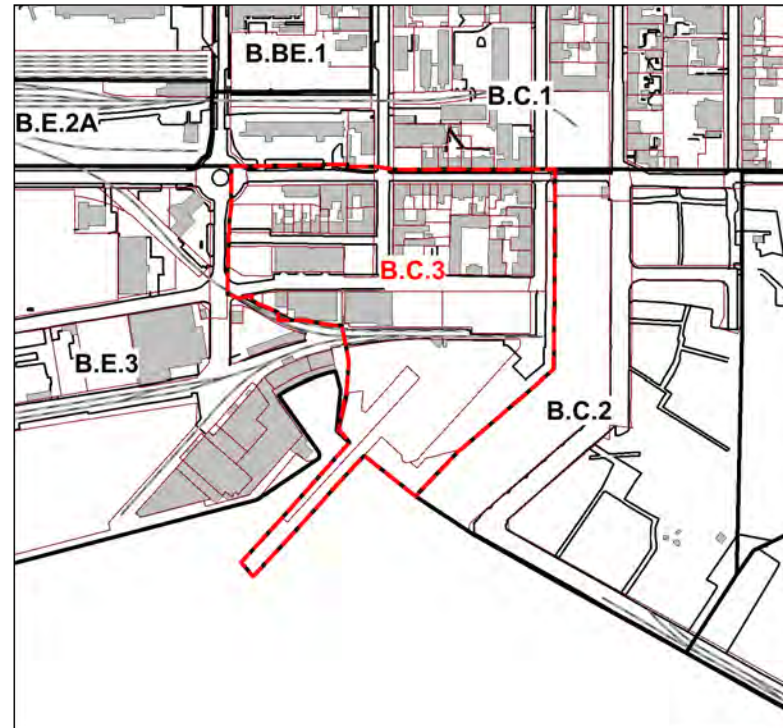


Fig. 4 Den nye afgrænsning af rammeområder

For området omfattet af planlægningszonen omkring Shell Havneterminal, se fig. 4, d.v.s. byggefelt 52, 54, 56, 58 og 59 gælder, at der kan opføres op til 11.100 m² bruttoetageareal. Hele eller dele af bruttoetagearealet udlagt erhverv, detailhandel samt offentlig og privat service kan i stedet anvendes til bolig. Det betyder at der inden for planlægningszonen kan opføres op til 11.100 m² bruttoetageareal til boligformål. Udnyttes samtlige 11.100 m² til boligformål kan der ikke placeres andre anvendelser i området. Udnyttes f. eks. de 1000 m² til detailhandel kan der maks. opføres 10.100 til boligformål.

Variationsmulighederne for byggefelt 52, 54, 56, 58 og 59 som helhed er angivet i nedenstående tabel. Overdækkede p-pladser og p-huse er ikke medregnet i bruttoetagearealet.

Anvendelse	Bolig (m ²)	Erhverv (m ²)	Detailhandel (m ²)	Off/privatservice (m ²)	I alt (m ²)
	0 - 11.100	0 - 1.000	0 - 1.000	0 - 200	11.100

Den del af byggefelt 50a og 62b der er omfattet af planlægnings- og sikkerhedszonen omkring virksomheden A. Espersen A/S må kun anvendes til parkering evt. i form af p-hus.

Butikker i FredericiaC skal først og fremmest lokaliseres øst for Gl. Havn i delområde B.C.2 Det samlede bruttoetageareal til butikker må i alt i B.C.1, B.C.2, B.C.3 og B.E.2A være 54.000 m².

Rammen for nyt butiksareal i B.C.1, B.C.2, B.C.3 og B.E.2A er i alt 24.000 m². Inden for delområde B.C.3 må der maksimalt være 1000 m² til detailhandel, udvalgsvarer- og dagligvarebutikker. Den enkelte butik må maksimalt være 500 m².

Området må i udviklingsperioden anvendes til midlertidige aktiviteter, lege- og opholdsområde, kultur og idrætsaktiviteter og eksperimenter med forskellige byaktiviteter mv.



Fig. 5 Byggefelter, Kommuneplantillæg 11

Signaturforklaring	
	Lokalplanafgrænsning
	Byggefelter til ny bebyggelse
	Eksisterende husrækker/byggefelt med overvejende bevaringsværdige huse
	Sammenfaldende sikkerheds- og planlægningszone - A. Espersen
	Planlægningszone - Shell Havneterminal



Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Hovedparten af ny bebyggelse mellem Oldenborggade og Sønder Voldgade må opføres i op til 3 etager. Enkelte bygninger må opføres op til 4 etager.

Syd for Sønder Voldgade må bebyggelsen opføres i op til 6 etager. Bebyggelsen kan opføres i princippet som vist på figur 6. Byggeriets præcise beliggenhed fastlægges via en lokalplan, der også kan angive mulighed for at bygge inde i karréerne. Parkering i konstruktion og p-kældre må etableres både indenfor og udenfor byggefeltene.

Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse i området skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil.

Byrummene

Der vil være forskellige byrum, torve, gangpassager og kajpromenader der er for alle byens borgere og gæster. Kajpromenaderne er forbeholdt gående og cyklister samt varekørsel.

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

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

P-kravet gælder for FredericiaC som helhed og ikke for den enkelte karré eller lokalplan for et mindre delområde:

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



Fig. 6 Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen er retningsgivende. Bebyggelsen kan ved lokalplanlægningen udformes på en anden måde

Bevaring

Der er en række bevaringsværdige bygninger i området, se de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-2025.

Bygninger, der har en høj bevaringsværdi (1-4) må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse. I forbindelse med godkendelse af facader i henhold til lokalplan nr. 164 vil der derfor kunne blive stillet særlige krav til materialevalg og udførelse.

Støj

I området er de vejledende grænseværdier:

55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14

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

40 dB alle dage 22-7

Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj.

Zonestatus

Området er ved planforslagets vedtagelse beliggende i byzone.

Risikoforhold

Området er omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomheden A. Espersen og dele af området af en 500 m zone omkring risikovirksomhederne Samtank og Shell Havneterminal. Dele af området er endvidere omfattet af planlægningszonen omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal og af en sammenfaldende sikkerhedszone og planlægningszone omkring risikovirksomheden A. Espersen.

Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur. Risikoforhold fremgår af figur 3 og 5.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Som supplement til VVM-redegørelsen fra 2012 for hele FredericiaCs område, er der i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan 332 og nærværende kommuneplantillæg 11 udarbejdet en miljørapport der alene omhandler Sdr. Voldgade kvarteret. Heri dokumenteres det at det er muligt at anvende området i overensstemmelse med kommuneplantillæg og lokalplan uden væsentlige miljøgener. Der er dog en minimal overskridelse af de vejledende grænseværdier for støj fra havnen og dens virksomheder.

Overskridelserne er mindre end usikkerheden på beregningerne.

Påvirkningerne af lokalplanområdet er nærmere beskrevet i den miljørapport, der ledsager lokalplan 332.

Der skal indenfor lokalplanens område udlægges opholdsarealer hvor de vejledende grænseværdier for trafik og virksomhedsstøj overholdes. Det skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen sikres at grænseværdierne indendørs kan overholdes i byggeri til bolig, kontor og anden miljøfølsom anvendelse.

FredericiaC og herunder delområde B.C.3 er udpeget som byomdannelsesområde hvorfor det er omfattet af Planlovens §15a stk 2. Det er derfor muligt at tilvejebringe lokalplaner der udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, når byrådet har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode der ikke væsentligt overstiger 8 år.

Retsvirkninger

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



Således vedtaget af Fredericia Byråd den 10. oktober 2016

Jacob Bjerregaard
borgmester

/

Michael Holst
kommunaldirektør

