



Bilag 5

Sammenfattende redegørelse for lokalplan 332 Sønder Voldgadekvarteret og tillæg 11 til Kommuneplan 2013 - 2025

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal planmyndigheden udarbejde miljøvurdering af en plans sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, når planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Derfor er der udarbejdet en miljørapport af lokalplanforslag 332 og tillæg 11 til Kommuneplan 2013 - 2025.

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 332 og tillæg 11 til kommuneplan 2013 – 2025 skal der således foreligge en sammenfattende redegørelse for hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og de udtalelser der er indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer der også har været behandlet samt hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Lokalplan 332 fastlægger de fysiske rammer for områdets udformning og anvendelse til blandede byfunktioner i form af boliger og erhverv.

Miljørapporten har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. I planforslaget er der indarbejdet en række miljøhensyn for at undgå, reducere og/eller kompensere for evt. negative miljøpåvirkninger af omgivelserne. Disse miljøhensyn, som bl.a. er støj fra virksomheder, risikoforhold, luftforurening (herunder også lugt), skyggepåvirkninger, klimatilpasning, m.m. er beskrevet nærmere i planforslaget og den tilhørende miljørapport. De væsentligste problemstillinger i tilknytning til projektets hovedforslag og alternativer fremgår af miljørapportens afsnit om miljøpåvirkninger.

Den sammenfattende redegørelse skal indgå i grundlaget for den endelige politiske vedtagelse af planerne og miljørapporten.

Integrering af miljøhensyn

Lokalplanen fastlægger de fysiske rammer for udformning og anvendelse af området til blandede byfunktioner i form af boliger og erhverv.

Den gennemførte miljøvurdering er gennemført på følgende parametre:

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

Miljørapportens og offentlighedsfasens betydning for planforslaget

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af, at der er udarbejdet miljørapport.

I forbindelse med udarbejdelsen af udviklingsplanen for FredericiaC blev der indarbejdet bestemmelser i kommuneplanen for at muliggøre projektudviklingen. Sideløbende hermed blev der udarbejdet en VVM for projektet. I den forbindelse blev en række miljøforhold belyst, og man justerede sideløbende på den samlede plan for udvikling af projektet. Miljørapporten for lokalplanen ligger i høj grad i forlængelse af VVM-redegørelsen.

Bemærkninger fra offentlighedsfasen

Miljørapporten har været offentliggjort sammen med lokalplanforslaget og tillæg 11 i perioden 10. oktober – 14. december 2016. I høringsperioden er der indkommet bemærkninger fra borgere, Banedanmark, Haderslev Stift, Kystdirektoratet, Grøn Kultur og Erhvervsstyrelsen. De indkomne høringssvar er samlet i et selvstændigt dokument, der vedlægges byrådets sagsbehandling som bilag 2.

Følgende har indsendt bemærkninger til miljørapporten:

Sundegade 7, Fredericia

Ejeren af en ejendom i Sundegade 7 er bekymret ved, at det nye byggeri i Sønder Voldgadekvarteret vil medføre, at det eksisterende byggeri i Sundegade vil blive lukket inde. Man forudser, at det nye byggeri vil skygge for deres ejendom i et omfang, som er større end det man oplever i dag.

Udtrykker stor bekymring over at der vil opstå sætnings-skader i det eksisterende byggeri i Sundegade, når byggeriet i Sønder Voldgadekvarteret går i gang. Fremhæver, at man har oplevet, at man i forbindelse med en reparation af et vejareal har været udsat for vibrationer der gav sætnings-skader.

Banedanmark

Udgangspunktet er, at byggeri, mv. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven og at jernbanesporene med tilhørende anlæg, deres anvendelse og hvad deraf følger, generelt skal tåles.

Kystdirektoratet

Kystdirektoratet (KD) har fremsendt en række konkrete bemærkninger til lokalplanforslaget. KD bemærker, at der er uoverensstemmelse mellem § 7.3. og § 12.2. idet der henvises til forskellige terrænkoter samt at der i § 12.2. henvises til et forkert kortbilag. Derudover bemærkes det, at lokalplanen ikke indeholder et afsnit der henviser til, hvilke tilladelser der skal indhentes fra øvrige myndigheder for at realisere lokalplanforslaget.

KD bemærker, at det ikke fremgår af lokalplanforslaget, hvorvidt terrænregulering og klimamur til sikring af oversvømmelse fra havet kræver tilladelse efter Kystbeskyttelseslovens kap. 3, § 16, stk. 2.

Endelig understreges det, at KD ikke på det foreliggende grundlag har givet eller kan give tilladelse til den ønskede terrænregulering og klimamur og at der skal ansøges om de konkrete anlægsprojekter hos KD.

Dalegade 22, Fredericia

En borger fra Dalegade har fremsendt en række bemærkninger/indsigelser til lokalplanforslaget hvori der gøres opmærksom på, at sigtelinjerne gennem den sydlige del af Gothersgade og Vendersgade brydes ved realisering af det nye byggeri som lokalplanen lægger op til.

Grøn Kultur Danmark

Grøn Kultur Danmark fremhæver at sigtelinjerne gennem den eksisterende karrestruktur skal bevares/genskabes i uindskrænket gadeprofil.

Erhvervsstyrelsen

Erhvervsstyrelsen har i høringsperioden henvendt sig telefonisk til administrationen mhhp at opnå en præcisering af planforslagets § 13.3 (afsnit om ibrugtagning), kommuneplantillæggets afsnit om forholdet til planlovens § 15a stk 2 (byomdannelsesreglerne) og miljørapporten.

Høring af risikomyndighederne

Da mindre dele af lokalplanområdet ligger inden for planlægningszonen for tre risikovirksomheder (A. Espersen A/S, Samtank, Shell Havneterminal), er der foretaget en høring af risikomyndighederne efter risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1. Følgende risikomyndigheder er hørt:

- Miljøstyrelsen (koordinerende risikomyndighed for Shell)
- Fredericia Kommune (koordinerende myndighed for A. Espersen A/S og Samtank)
- Trekantområdets Brandvæsen
- Beredskabsstyrelsen
- Sydøstjyllands Politi
- Arbejdstilsynet

Høringssvarene skal jf. risikobekendtgørelsen inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Miljøstyrelsen, Fredericia Kommune, Beredskabsstyrelsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet har meddelt, at planforslaget på det foreliggende grundlag, ikke har givet anledning til bemærkninger.

Trekantområdets Brandvæsen har vurderet de operationelle forhold og konkluderer samlet set, at lokalplanrådets beliggenhed ikke medfører særlige operationelle udfordringer ud fra den nuværende kapacitet på brandstationen i Fredericia.

Høringssvarene fra risikomyndighederne fremgår uredigeret af bilag 1.

Vurdering af bemærkningerne

De indkomne bemærkninger fra offentlighedsfasen som knytter sig til hvordan miljøhensyn er integreret i planen kan sammenfattes i nedenstående 6 emner:

Skyggepåvirkninger, vibrationer i anlægsfasen, sætningsskader på eksisterende byggeri, klimatilpasning, påvirkning af karréstrukturens sigtelinjer, miljøpåvirkning fra de omgivende virksomheder (støj) samt høring af risikomyndigheder.

Skyggepåvirkninger – jf. bemærkninger fra en borger i Sundegade

De nye bygninger, der opføres i lokalplanområdet vil give anledning til skygge på såvel det eksisterende byggeri som på det nye. Skyggepåvirkninger er beskrevet i miljørapporten der ledsager planforslaget. Bygningerne vil kaste skygge på hinanden og på de eksisterende bygninger, men ikke i større omfang, end hvad der forventes at være acceptabelt og forventeligt i en bymidte. Det vurderes således, at skyggepåvirkninger på det eksisterende byggeri i Sundgade, ikke vil være væsentligt større end de skyggepåvirkninger der forekommer i dag (fra De Orange Haller).

Vibrationer i anlægsfasen og mulighed for sætningsskader – jf. bemærkninger fra en borger i Sundegade og Banedanmark

Det kommende byggeri i Sønder Voldgadekvarteret vil blive opført under størst mulig hensyntagen til, at der ikke opstår vibrationer og rystelser som kan forårsage sætningsskader i eksisterende byggeri. Det vil dog næppe være muligt, at opføre byggeri uden at dette giver anledning til at omgivelserne vil kunne mærke en vis grad af vibrationer. Bygherren og dennes rådgivere skal informere naboerne om i hvilke tidsrum der arbejdes med aktiviteter der giver risiko for vibrationer.

For at ejerne af et eksisterende byggeri ikke oplever ulemper fra anlægsfasen (fx vibrationer fra ramning af spuns) og for at bygherre ikke får udgifter som følge af sætningsskader på de omkring liggende ejendomme, vil omfanget af vibrationer i forbindelse med anlægsfasen bliver vurderet. Eksisterende huse, inden for en given afstand til projektområdet vil fx blive fotograferet for at registrere tilstanden af eventuelle revner og sætnings-skader inden anlægsarbejderne går i gang. Herved sikres, at husenes tilstand er kendt, hvis der skulle opstå tvivl om, hvorvidt der er sket skade på ejendommene når byggefasen er afsluttet.

Det vurderes ligeledes, at en realisering af lokalplanen for Sønder Voldgade kan ske, uden at dette vil være i konflikt med Banedanmarks normer for jernbaneinfrastruktur.

Klimatilpasning – jf. bemærkninger fra Kystdirektoratet

Der tilføjes følgende afsnit til lokalplanens redegørelse under overskriften "Tilladelser fra andre myndigheder": Lokalplanens virkeliggørelse fritager ikke en kommende bygherre fra at indhente tilladelser efter anden lovgivning, fx naturbeskyttelsesloven, museumsloven, kystbeskyttelsesloven, m.v.

Påvirkning af karréstrukturens sigtelinjer - jf. bemærkninger fra borger i Dalegade og Grøn Kultur Danmark

For at imødekomme bekymringerne om at sigtelinjen gennem de lige gader påvirkes af punkthusbebyggelsen, er bebyggelsesplanen ændret så de tre nordøstligste punkthuse er trukket mod vest (svarer til byggefelt 52, 53 og 54), hvorved sigtelinjen på den sydligste del af Gothersgade kun berøres ganske lidt af en kommende punkthusbebyggelse.

Lokalplanens kortbilag 3 – 8 ændres så beliggenheden af byggefelt 52, 53 og 54 ændres lidt, så sigtelinjen gennem Gothersgade påvirkes ubetydeligt når punkthusbebyggelsen opføres. Som konsekvens heraf ændres figur 3, 5, og 6 i kommuneplantillæggets figur 3, 5 og 6.

Miljøpåvirkning fra de omgivende virksomheder (støj) - jf. bemærkninger fra ERST

På baggrund af en dialog med Erhvervsstyrelsen foretages en justering af planforslagets § 13.3 (bestemmelserne om forudsætninger for ibrugtagning) så det tydeligt fremgår, at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj både skal overholdes på opholdsarealer og på facader.

Høring af risikomyndighederne og samlet vurdering af de sikkerhedsmæssige foranstaltninger

Det vurderes, at høringen af risikomyndighederne ikke giver anledning til, at der skal foretages ændring af lokalplanen og tillæg 11 til kommuneplanen.

Konklusion

Fredericia Kommune vurderer, at lovgivningen er overholdt og finder ikke, at der i offentlighedsperioden er fremkommet bemærkninger, der medfører behov for at foretage yderligere vurderinger og undersøgelser. De her nævnte tilføjelser og præciseringer indarbejdes i lokalplanen og i kommuneplantillægget. Kommunen konkluderer, at miljørapporten giver et retvisende billede af lokalplanens indflydelse på det omkringliggende miljø og af den samlede stillingtagen til en realisering af projektet for Sønder Voldgade.

Hvordan er den vedtagne plan valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet?

0-alternativet

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 – 2025 udlagt til centerformål (B.C.3) og erhvervsformål (B.E3). Anvendelsen af byggeriet i B.C.3. i Kommuneplan 2013 – 2025 er fastsat meget detaljeret for de enkelte karréer og byggefeltet.

Rammeområdet for B.C.3. rummer en bebyggelsesplan med rækkehuse/byhuse nord for Sønder Voldgade og en bebyggelse syd for Sønder Voldgade der præget af en længere og mere sammenhængende bebyggelse parallelt med gaden og Gl. Havn.

Kommuneplantillæg 11 fastholder princippet om rækkehuse/byhuse. Vedtages tillæg 11 ikke, bliver det ikke muligt at opføre punkthuse syd for Sønder Voldgade.

I forslag til lokalplan 332 fastlægges lokalplanens fremtidige anvendelse til centerformål med blandede byfunktioner.

Der er ikke undersøgt alternative lokaliteter til placering af aktiviteterne beskrevet i lokalplanforslaget.

Hvis lokalplan 332 ikke realiseres, vil området kunne anvendes i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Overvågning

Formålet med overvågningen er at sammenholde de reelle, aktuelle miljøpåvirkninger med de påvirkninger, der blev identificeret i miljøvurderingen. Det er endvidere formålet, at identificere og håndtere væsentlige negative virkninger og evt. uventede indvirkninger, at indsamle data om miljøstatus, samt at sikre at foreslåede afværgeforanstaltninger føres ud i livet.

Ved byggesagsbehandlingen påser Fredericia Kommune, at lovgivningen og planlægningen bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Herunder bl.a. vejlov, miljøbeskyttelseslov, jordforureningslov og planlov. Det er vurderet, at der ikke er behov for at etablere et overvågningsprogram for denne plan.