

FREDERICIAKOMMUNE



Lokalplan 332

Sønder Voldgadekvarteret

Kommuneplantillæg 11

Marts 2017



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	
Formål	4
Udviklingsplanen for FredericiaC	5
Eksisterende forhold	8
Fremtidige forhold	10
Forhold til miljøet	15
Tekniske anlæg og forsyning	17
Forhold til anden planlægning og lovgivning	18
Tilladelse fra andre myndigheder	21
Ikke-teknisk resumé af miljørapport	22
Sammenfattende redegørelse	25
Bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	30
§ 2 Område- og zonestatus	30
§ 3 Anvendelse	31
§ 4 Veje, stier, parkering og promenader	32
§ 5 Udstykning	34
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	35
§ 7 Klimatilpasning	36
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	37
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	38
§ 10 Skiltning og belysning	40
§ 11 Ubebyggede arealer	41
§ 12 Terrænregulering	42
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	43
§ 14 Servitutter	44
§ 15 Ophævelse af lokalplan	44
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	45
§ 17 Vedtagelsespåtegning	46

Bilag	
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	47
Kortbilag 2 - Luftfoto	49
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold, byggefelter	51
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, etageantal	53
Kortbilag 5 - Fremtidige forhold, trafikstruktur	55
Kortbilag 6 - Illustrationsplan	57
Kortbilag 7 - Principper for klimasikring	59
Kortbilag 8 - Principper for udstykning	61

Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 - 2025 for Fredericia Kommune



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 Byrådet 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 vedtages.

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

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



Formål



Luffoto af den sydlige bydel i Fredericia. Lokalplanområdet er markeret

Denne lokalplan har til formål at muliggøre bebyggelse i Sønder Voldgadekvarteret. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af udviklingsplanen "Kanalbyen ved Lillebælt", der viser planen for områdets udvikling til en ny bydel. Se udviklingsplanen på FredericiaC's hjemmeside: www.fredericiac.dk.

Området er beliggende vest for Gl. Havn ved Skibsbroen, øst for den eksisterende erhvervshavn og op mod den eksisterende bebyggelse i Oldenborggade.

Den nye bebyggelse bliver ligesom hele FredericiaC en naturlig udvidelse af den eksisterende bymidte indenfor voldene. Sønder Voldgadekvarteret får direkte forbindelse til byens overordnede gadenet og parkeringen er placeret optimalt i forhold til vejnet og bygninger.

Lokalplanen fastlægger at flere af de eksisterende bygninger syd for Oldeborggade skal bevares.

Endeligt er det formålet at fastlægge bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse og sikre hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsarealer til områdets funktioner.

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til centerformål som en del af centerområdet i Fredericia bymidte.

Lokalplanområdet vil overvejende rumme boliger og kontorer, som ligger med direkte adgang og udsigt til Gl. Havn og Lillebælt og inden for kort gåafstand til gågaderne.



Udviklingsplanen for FredericiaC

Udviklingsplanen for FredericiaC

I efteråret 2012 offentliggjorde arealudviklingselskabet FredericiaC P/S en samlet udviklingsplan for hele FredericiaC området. FredericiaC området er på ca. 20 ha og placerer sig mellem den eksisterende bymidte i Fredericia og Lillebælt.

Udviklingsplanen og kommuneplanen er styringsredskaber til indfrielsen af de unikke potentialer som FredericiaC har for at blive en enestående, spændende og levende ny bydel, som ligger i direkte forlængelse af fæstningsbyen.

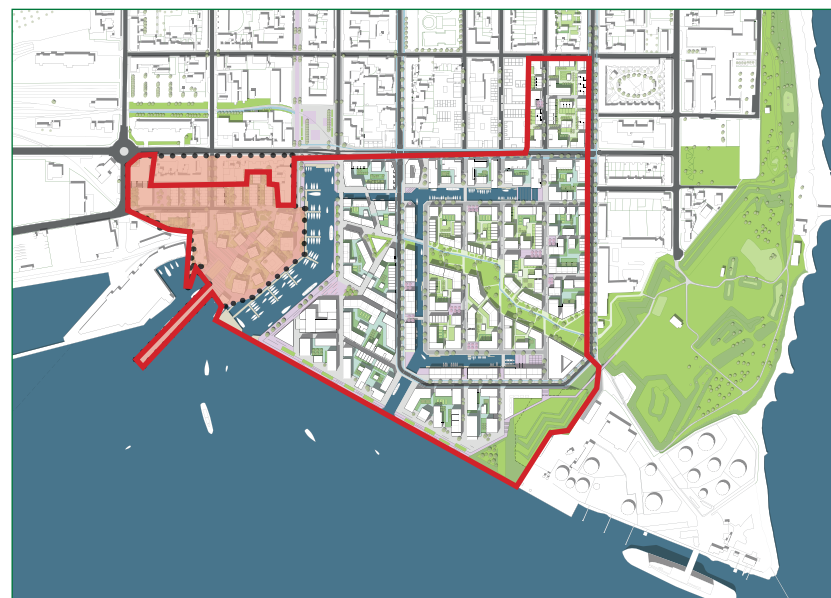
Som det fremgår af udviklingsplanen, er visionen for FredericiaC, at skabe en attraktiv og moderne bydel, der åbner Fredericia by mod Lillebælt og samtidig respekterer Fredericias unikke historie.

Visionen er konkretiseret i fem punkter:

- Historien, den moderne bybygning og arkitektur mødes og skaber nytænkning
- By- og livskvalitet og udviklingsmuligheder går hånd i hånd
- Byens borgere og aktører deltager aktivt i byudviklingen
- Fredericia bliver katalysator for Trekantområdets udvikling i konkurrence med hovedstadsområdet
- Bæredygtighed, både mht. økonomi, miljø, social- og sundhedsmæssigt, indgår i planlægningen og løsninger

Indenfor hele udviklingsplanens ca. 20 ha store område er der plads til ca. 1.300 boliger, 2.500 indbyggere, 2.800 arbejdspladser. Området har i alt et bruttoetageareal på ca. 265.000 m². Bruttoetagearealet planlægges fordelt med ca. 50% til boliger, ca. 40% til erhverv (heraf 15.000 m² som detailhandel) og ca. 10% til kultur/offentlige formål.

En sådan blanding af funktioner skal medvirke til at skabe en bydel med variation. Det er hensigten, at det skal blive en tæt bydel, med byliv, varierede aktivitets- og rekreative muligheder i de forskellige



FredericiaC 

Lokalplanområdet 

byrum. Området ligger nabo til Kastellet, som er et stort, sammenhængende grønt område og badestranden ved Østerstrand.

Hovedstrukturen i udviklingsplanen udgøres af i alt 3 nye kanaler og en videreførelse af de nord-sydgående gader i den eksisterende bys renæssance byplan.

Kanalerne tilfører bydelen kvalitet ved, at man i de forskellige kvarterer har nærheden til vandet og kan bruge vandet til forskellige aktiviteter.

En del af udviklingsplanens hovedstruktur er også en tværgående grøn park, der forbinder FredericiaCområdet med Kastellet mod øst.

Parken er placeret, hvor voldanlægget tidligere har ligget mod Lillebælt. Parken kan medvirke til at skabe sammenhæng fra den nye bydel til den grønne ring i form af voldanlægget omkring bymidten.

Videreførelsen af byens gader mod syd til Lillebælt betyder, at udsigtslinjerne fra byen ned gennem området bevares, så man fra byens gader fortsat har udsigt til vandet. Det betyder også, at den nye bydel ved vandet ligger i naturlig forlængelse af den eksisterende bydel. Dermed sker udviklingen af den nye bydel i respekt for byens historiske byplan og kulturarv.

Hovedparten af bygningerne placeres i karréer, med facader i gadelinjerne efter samme model, som i den eksisterende bymidte. I karréerne opdeles bygningernes facader med forskellige facadehøjder og udformninger, så hver karré fremtræder opdelt med flere, individuelle bygninger.

Syd for Sønder Voldgade opføres en bebyggelse bestående af punkthuse.

Trafikale forhold

Oldenborggade forbinder lokalplanområdet med byens overordnede vejnet. Herfra er der hurtig adgang til motorvejsnettet og Fredericia Banegård. Oldenborggade er også en central adgangsvej til bymidten. Sønder Voldgadekvarteret trafikbetjenes primært fra Norgesgade for så vidt angår kørende trafik.

Fra lokalplanområdet til Fredericia banegård er der 1,4 km. Det tager ca. 20 minutter at gå til stationen eller ca. 5 minutter på cykel. Området er forsynet med en busrute i Oldenborggade, der kører gennem bymidten og videre til Fredericia Banegård. Områdets trafikstruktur giver mulighed for, at man med bil kan komme rundt i området, og at man som fodgænger og cyklist kan komme sikkert og trykt rundt både via veje, stier og promenader.



Den eksisterende bys struktur føres videre i den nye bydel. I FredericiaC området, markeret med lyserødt på kortet, anlægges kanaler og et tværgående grønt bånd, som skaber en rekreativ forbindelse gennem den nye bydel fra Kastellet.



Hovedparten af områdets parkering placeres i p-huse og i overdækkede parkeringsanlæg, så overfladeparkering begrænses i bydelen. Arealerne kan i stedet bruges til byrum og grønne opholdsarealer.

Der hvor parkeringsanlæggene integreres i karréerne, etableres der opholdsareal ovenpå. Friarealerne i området får forskellig karakter. Karréerne udformes, så der bliver offentlig gennemgang i gårdrummene fra de omgivende gader.

Næsten alle karréer i udviklingsplanen ligger enten ud til vand i form af en af de nyanlagte kanaler, ved Gl. Havn eller ud til Lillebælt. Andre karréer ligger ud til den tværgående, grønne park. Man kan opholde sig ved kanalerne eller i parken, gå, løbe, cykle langs kanalerne og i parken, eller bruge kanalerne til vandaktiviteter og parken til boldspil, sport mv.

Klimasikring

Terrænet i området hæves til kote 2,50 DVR90, for at imødekomme et stigende havspejl som følge af ændringer i klimaet. Det sikres, at der bliver en god overgang mellem det eksisterende terræn omkring Oldenborggade og udviklingsplanens område.

Historie

FredericiaC området har tidligere været et industriområde, hvor størstedelen af arealet var i brug til gødningsvirksomheden Kemira (senere Yara). Vest for Gl. Havn har der ligget et skibsværft. I 2004 begyndte Yara at afvikle sine aktiviteter i området og herefter nedrivning af industribygningerne, med henblik på salg af grunden til byudvikling. Området var på det tidspunkt tæt bebygget med store industribygninger, der blokerede byens udsigt og adgang til Lillebælt.

Midlertidig anvendelse

Da arealudviklingsselskabet FredericiaC P/S overtog udviklingsom-

rådet efter gødningsvirksomheden Yara og alle de gamle industribygninger var fjernet, besluttede FredericiaC at åbne hele området, så der blev adgang til det for offentligheden. I denne forbindelse er der etableret anlæg og aktivitetsmuligheder, der gør det muligt at bruge området til midlertidige aktiviteter frem til realisering af den nye bydel.

FredericiaC området udvikles gradvist i overensstemmelse med udviklingsplanen og kommuneplanen. Det midlertidige anlæg vil forsvinde i takt med, at udviklingsplanen realiseres.



Illustration af den kommende nord-sydgående kanal " Sophie Amalies Kanal. Der bliver tre sammenhængende kanaler i den del af FredericiaC der ligger øst for Gl. Havn.

Eksisterende forhold

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Fredericia bymidte og afgrænses af Oldenborggade mod nord, af Norgesgade mod vest og Gothersgade og Gl. Havn mod øst. Mod syd strækker området sig ud til Lillebælt

Områdets omgivelser

Lokalplanområdets nærmeste omgivelser mod vest er karakteriseret af større bygningsvoluminer, virksomhederne A. Espersen A/S, ADP og Fredericia Shippings containerplads. Området nord for lokalplanområdet er en del af Fredericia bymidte og indeholder en blanding af boliger, kontorer, butikker samt offentlig og privat service.

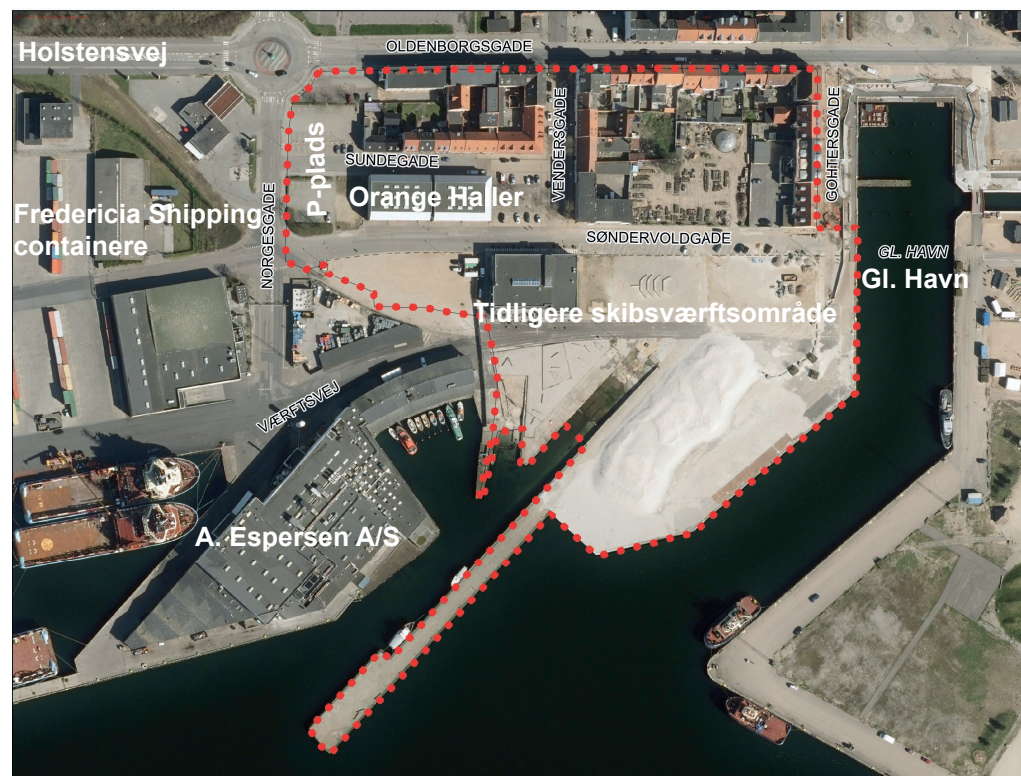
Zonestatus

Området er i byzone.

Anvendelse, bebyggelse og anlæg

Området langs Oldenborggade, Gothersgade, Vendersgade og Sundegade anvendes i dag til boliger i form af byhuse, hotel og caféer. I den sydvestlige del er der mindre erhvervsbygninger, de Orange Haller samt en restaurant.

Områdets sydligste del, det tidligere skibsværftsområde anvendes til midlertidige aktiviteter.



Luftfoto med eksisterende forhold.





Bevaringsværdige huse i Gothersgade set fra Gl. Havn.



Slæbestedet og det tidligere skibsværftsområde.



Parkeringsplads på hjørnet af Norgesgade og Oldenborggade.



Hotel, restauration og boliger i Oldenborggade.



De Orange Haller set fra Sønder Voldgade.

Fremtidige forhold

Formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre en realisering af et nyt spændende og attraktivt kvarter i Fredericias bymidte i sammenhæng med den eksisterende by og i overensstemmelse med udviklingsplanen for FredericiaC.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til centerområde. De fremtidige forhold er vist på kortbilag 3 - 8.

Inden for området kan der etableres blandede byfunktioner, boliger og erhverv herunder erhverv miljøklasse 1 - 3, serviceerhverv og liberale erhverv, offentlig og privat service, kultur mv. og detailhandel i form af butikker til dagligvarer og udvalgsvarer, her tænkes især på butikker med maritime funktioner, fx skibsproviantering, jagt- og fiskeri eller butikker der forhandler udstyr til både samt sejlerøj og –sko for at understrege den nære beliggenhed til Gl. Havn. Indenfor området etableres nye byrum til ophold og oplevelser ved Slæbestedet, Pinnebergs Bastion og Skibsbroen. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 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.

Bystruktur og områdets karakter

Den nordlige del af området fletter sig sammen med fæstningsbyen og dens lige gader, afgrænset af byhuse, heraf er hovedparten i tre etager. Mellem Sønder Voldgade og Oldenborggade fastholdes den overordnede gadestruktur. Langs Oldenborggade, Vendersgade, Sundegade og Gothersgade fastholdes gadebilledet med byhuse i overvejende 3 etager, idet mange af dem er bevaringsværdige.

Kig og sigtelinjen i den historiske bys gadenet fra Gothersgade videreføres ved havnepromenaden Skibsbroen mod Lillebælt.

Fisketorvet flyttes fra Sønder Voldgade til området ved Slæbestedet og på sigt videreføres Vendersgade mod syd helt ned til Slæbestedet.



Fremtidige forhold i Sønder Voldgadekvarteret, se endvidere kortbilag 6.

Derved opnås et langt kig fra den nordlige del af Vendersgade ud over bæltet.

Umiddelbart nord for Sønder Voldgade planlægges opført etageboliger/rækkehuse i 3 etager, hvis gavle markerer gadestrukturen.

Den sydlige del af området er karakteristisk ved nærheden til vandet, linjer fra kajanten, pier og beddingsanlæg, der bryder med det lige gadenet, og giver området en ny struktur. Her kan opføres punkthuse fra 4 til 6 etager samlet omkring åbne grønne byrum med opholdsmuligheder. Området får en rustik havnekarakter med et stemningsfuldt miljø langs kajer og pier med udsigt mod Lillebælt. Mod vest ud mod Norgesgade kan der opføres erhvervsbebyggelse, der kan markere karréstrukturen og ankomsten til bymidten.



Bebyggelsesplan, bygningshøjder og grønne opholdsrum

Bebyggelsen tilpasser sig områdets nuværende struktur og skala hvor bygningerne er lavest mod Sønder Voldgade og bliver højere ud mod vandet. Skalaen, afspejler områdets maritime karakter og historie som tidligere industriområde samt den større skala i havneområdet. Mod vest skabes en klar afgrænsning og afskærmning af området mod Fredericia Havn af bebyggelser i 3 - 6 etager med anvendelse til erhverv og parkeringshuse.

De planlagte etageboliger/rækkehuse i 3 etager langs Sønder Voldgade placeres vinkelret på gaden, således at der mellem bebyggelsen skabes mulighed for at anlægge private haver og terrasser. Bygningerne er en nyfortolkning af byhusene i Fredericia og placeres således, at der sikres mulighed for kig mod syd fra den eksisterende bagved liggende bebyggelse.

Syd for Sønder Voldgade placeres bebyggelse som fritliggende bygninger i en struktur, der indordner sig retningen fra kajen ved Skibsbroen og pieren ved Langebro som de dominerende strukturer i området.

Placeringen af punkthusene i afgrænsede byggefeltet er med til at give området en åben struktur samt mulighed for kig gennem bebyggelsen til vandet. Placeringen af bebyggelsen er også med til at skabe rekreative og attraktive byrum mellem bygningerne med sol og læ.

Etagehøjderne på punkthusene varierer fra 4 til 6 etager. Der bliver mulighed for ophold på altaner og tagterrasser.

De nye bebyggelser skal med valg af facadematerialer og variation i højder have en skala og et udtryk, der er moderne og tidssvarende både i arkitektur og valg af materialer. Bygninger kan opføres med flade tage eller tage med hældning. Tagene må indrettes med tagterrasser, solanlæg eller som grønne tage. Facader kan varieres med altaner og karnapper.



Den nye bebyggelse. I forgrunden ses punkthuse og øverst i billedet rækkehuse/etageboligerne.



Skitse til rækkehusbebyggelse nord for Sønder Voldgade og Pinneberg Bastion i forgrunden. Bebyggelsen kan også opføres med et andet arkitektonisk udtryk og materialevalg.

Punkthusene etableres på et forhøjet terrænniveau med henblik på at opnå en klimatilpasning af området. Denne hævnings af området kan give rum til at etablere parkeringsdæk under bebyggelsen samtidig med at der gives mulighed for at etablere grønne byrum mellem punkthusene.

Det hævede dæk giver samtidig mulighed for at skabe varierede kantzoner for punkthusene hvor der kan skabes private opholdsarealer. Zonen rummer mulighed for ophold og mødesteder i form af forhaver, terrasser, lokale adgangstrapper og grønne elementer.

Nye byrum

I direkte forbindelse med bymidten og den grønne klimasikring der strækker sig ned langs Gothersgade, skabes der et nyt byrum i form af havnepromenaden Skibsbroen der afsluttes på Langebro. Gothersgade er på strækningen nedklassificeret til gågade og netop omlagt med nye nye belægninger.



Den nye bebyggelse set fra Slæbestedet mod Vendersgade mellem punkthusene og erhvervsbyggeriet mod havnen.



Den nye bebyggelse set med Gl. Havn i forgrunden og dem punkthusene syd for Sønder Voldgade.



Et kig ad "Toldkammeret" mod Slæbestedet og med Pinneberg Bastion i forgrunden.



Fisketorvet der hidtil har ligget mellem Sundegade og Sønder Voldgade rykkes ned til Slæbestedet. Fisketorvet og Slæbestedet bliver et centralt og aktivt byrum i området. Her er der mulighed for at komme tæt på vandet og bruge det til maritime aktiviteter og caféliv. Pinnebergs Bastion bliver en mindre plads mellem bebyggelserne der også rummer opholdsmuligheder for offentligheden.

Gl. Havn har med sin placering en central rolle i sammenbindingen af Fredericia bymidte og FredericiaC. Fredericia Kommune har netop vedtaget en visionsplan for en fornyelse af Gl. Havn der sikrer, at området udvikles til et levende bymiljø af høj kvalitet til glæde for borgere og turister. Der lægges vægt på at skabe gode forhold for lystsejlere og rammerne for et spændende kulturliv, fx. i form af cafémiljøer og havnebad. Visionsplanen for Gl. Havn kan ses på kommunens hjemmeside.

Trafikale forhold

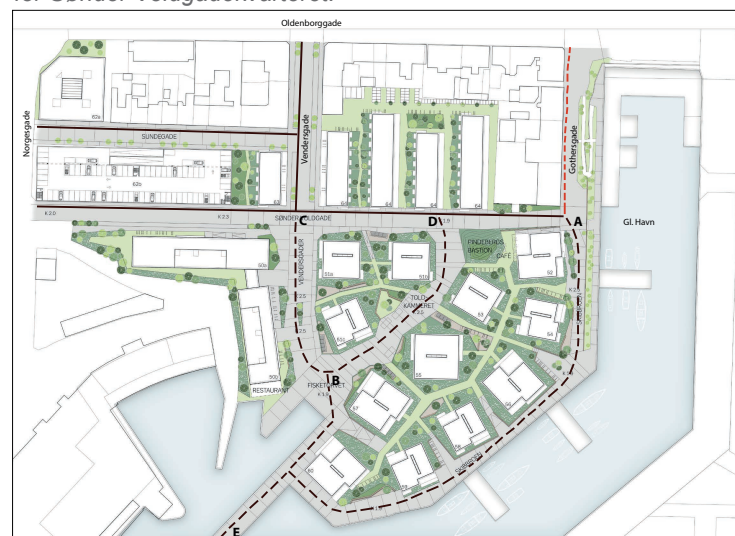
Lokalplanområdet ligger tæt på byens overordnede vejnet ved Holstensvej, Oldenborggade og Norgesgade. Herfra er der nem adgang til motorvejsnettet via Snoghøj Landevej, og til Fredericia Banegård. Der kører busser på Oldenborggade.

Vejbetjeningen af Sønder Voldgadekvarteret sker primært fra Norgesgade og Sønder Voldgade og sekundært fra Vendersgade. I bebyggelsen nord for Sønder Voldgade etableres ikke nye gader. I bebyggelsen syd for Sønder Voldgade anlægges tre nye gadestrækninger. Skibsbroen anlægges i forlængelse af Gothersgade som gågade/havnepromenade. Toldkammeret anlægges midt i bebyggelsen og forbinder Sønder Voldgade med Fisketorvet og Slæbestedet. Vendersgade forlænges til Fisketorvet. Den historiske Pinnebergs Bastion gendannes som et nyt byrum.

Værftsvej der forløber syd for, og parallel med Sønder Voldgade nedlægges med bebyggelsesplanens realisering. Trafikretninger og bestemmelser fastlægges ikke i lokalplanen men sker ved kommunens trafikplanlægning.



Visualisering af mulig udbygning af sejlerfaciliteterne i Gl. Havn (fra Visionsplan Gl. Havn 2016). Visualiseringen er ikke målfast og de viste promenader og bebyggelser er blot illustrationer og ikke i overensstemmelse med planerne for Sønder Voldgadekvarteret.



Signaturforklaring

- Eksisterende lokalgade ———
- Nye lokalgader og havnepromenader - - - - -
- Eks. gågade og havnepromenade - · - · - ·
- Mulige byggefelter for P-huse, □

Fremtidig trafikstruktur i Sønder Voldgadekvarteret. Se endvidere kortbilag 5.

Parkering

Byrummene i området skal have en stor rekreativ værdi, hvorfor bilparkering er baseret på et grundlæggende princip om at begrænse parkeringen på terræn.

I den vestligste del af området ved Norgesgade/Sundegade og syd for Sønder Voldgade kan opføres parkeringshuse. Der kan endvidere etableres parkeringskælder under punkthusene syd for Sønder Voldgade. Parkeringsanlægene får adgang fra Sønder Voldgade og Sundegade.

Et mindre antal p-pladser kan etableres som kantstensparkering. De eksisterende parkeringspladser på terræn ved Norgesgade kan anvendes til parkering indtil arealerne bebygges. Derudover er der mulighed for at etablere midlertidige p-pladser i kvarteret.

Cykler

Cyklen skal være et naturligt valg til transport. Derfor er det vigtigt at sikre, at der er tilstrækkelig cykelparkering til rådighed med den rigtige placering i nærheden af steder, hvor cykelture starter og slutter. Antallet af cykelparkeringspladser skal opfylde kommuneplanens normer.

Fodgængere

FredericiaC skal i høj grad være fodgængernes bydel. Derfor er der valgt løsninger, som gør det nemmere at være fodgænger i FredericiaCområdet:

- Direkte (korte og trygge) stiforbindelser med oplevelser og opholdsmuligheder undervejs (ved vandet, langs promenaderne, i det grønne, på pladserne og i gårdrummene)
- Byrum med optimal solorientering og læ for vind
- Tilgængelighed for alle – også handicappede, børn og ældre mv.

Tilgængelighed til offentlige byrum skal generelt udføres i overensstemmelse med "DS 3028- Tilgængelighed for alle" og tilrettelæggelsen sker i tæt dialog med Handicaprådet.

Der etableres ledelinjer samt niveaufri stiforbindelser på de centrale gader, pladser og promenader.



Forhold til miljøet

VVM

I forbindelse med udarbejdelse af den samlede udviklingsplan for hele FredericiaC området "Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC", er der udarbejdet en VVM-redegørelse. VVM-redegørelsen omfatter også lokalplan 332's område.

Som følge af at bebyggelsesplanen for Sønder Voldgadekvarteret, som lokalplan 332 omfatter, efterfølgende er blevet ændret, er der udarbejdet en miljørapport for lokalplanens område, der supplerer VVM-redegørelsen.

VVM-redegørelsen og miljørapporten dokumenterer, at det er muligt at gennemføre den bebyggelse og de anvendelser som lokalplan 332 giver mulighed for uden, at der sker uhensigtsmæssige miljøpåvirkninger.

Jordforurening

Lokalplanområdet har været brugt til industriformål i mere end 100 år. I forbindelse med at FredericiaC har udarbejdet en udviklingsplan for området, er forureningen kortlagt. På baggrund af en historisk gennemgang af de tidligere aktiviteter, er der foretaget orienterende forureningsundersøgelser.

I lokalplanområdet er der registreret forurening på vidensniveau 1 og 2.

Da området skifter anvendelse fra industri til mere miljøfølsomme anvendelser som boliger og erhverv svarende til miljøklasse 1-3 og da flere af ejendommene er udpeget som offentligt indsatsområde af hensyn til overfladevand, skal der forud for alle typer anlægsarbejder og ændringer af anvendelsen søges om en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven med en nærmere beskrivelse af det ønskede anlægsarbejde/byggeri. Først når tilladelsen er meddelt, kan der påbegyndes anlægsarbejde i lokalplanområdet.

Jordforurening er nærmere beskrevet i VVM-redegørelsen, for

"Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC", samt den miljørapport, der er vedlagt denne lokalplan, se bilag B.

Virksomheder - risiko

Sydøst for lokalplanområdet ligger Shell Havneterminal, som håndterer ind- og udskibning af olie- og gasprodukter. Shell Havneterminal er en risikovirksomhed.

Umiddelbart sydvest for lokalplanområdet ligger A. Espersen A/S der forarbejder fiskeprodukter. Virksomheden betegnes som en risikovirksomhed.

Planlægningszonen omkring Shell er 525 meter og omfatter en del af lokalplanområdet. For A. Espersen A/S er der fastsat en mindre planlægningszone, som kun påvirker en lille del af lokalplanområdet udlagt til parkeringsformål.

I forbindelse med udarbejdelse af VVM-redegørelsen for "Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC", er der foretaget beregninger af den samfundsmæssige risiko som dokumenterer, at de funktioner, bebyggelse og anlæg som udviklingsplanen for FredericiaC giver mulighed for, kan overholde de acceptkriterier som Miljøstyrelsen har fastsat.

Det er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 332 dokumenteret at den del af den ændrede bebyggelsesplan, der ligger indenfor planlægningszonen om Shell Havneterminal, kan benyttes som lokalplanen fastlægger uden at den samfundsmæssige risiko for området øges.

Risikoforhold for lokalplanområdet er nærmere beskrevet i den miljørapport, der ledsager lokalplanen og i Kommuneplantillæg 11.



Virksomheder - støj

Lokalplanområdet ligger tæt ved A. Espersen A/S, erhvervshavnen med containerhåndtering, RO-RO aktiviteter og øvrig havnevirksomhed samt Shell Havneterminal.

I VVM-redegørelsen for "Udviklingsplan for FredericiaC - Kanalbyen ved Lillebælt" er der redegjort for, at støj fra aktiviteterne kan håndteres tilfredsstillende for hele udviklingsplanens område. Der er belyst støjforhold for aktiviteterne både, hvor der ligger skibe ved kaj og hvor der ikke ligger skibe ved kaj.

Som følge af at bebyggelsesplanen for lokalplanens område siden er ændret og at der er sket ændringer i og placeringen af havneaktiviteterne er der foretaget nye støjberegninger. Beregningerne viser, at der kan forventes en minimal overskridelse af de vejledende støjgrænser fra containerhåndteringen på havnen og fra A Espersen. Overskridelserne er mindre end usikkerheden på beregningerne. Fra de øvrige virksomheder i nærområdet forventes de vejledende støjgrænser i lokalplanområdet at kunne overholdes.

Støj fra virksomheder i forhold til lokalplanområdet er nærmere beskrevet i den miljørapport, der ledsager nærværende lokalplan.

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

Veje - støj

Lokalplanrådets eksisterende bebyggelse grænser op til Oldenborggade, der er en af de overordnede veje til bymidten. I dag er årstdøgntrafikken på godt 7000 køretøjer og forventes at stige til godt

10.000 køretøjer svarende til en støjbelastning på facaden på ca. 67 dB over de næste 10 år. Stigningen er baseret på en forventning om realisering af 50 % af bebyggelsen på FredericiaC og af øvrige kendte bymidteprojekter.

Trafikken på de øvrige gader som lokalplanområdet grænser op til samt trafikken på det interne vejnet i lokalplanområdet er i dag ubetydelig og giver ikke anledning til en støjbelastning over den vejledende grænseværdi.

På 10 års sigt, forventes trafikken i Norgesgade at stige til en årstdøgntrafik på omkring 1500. På øvrige interne gader i området forventes trafikken og støjbelastningen at være ubetydelig.

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



Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Energi

Området kan varmes forsynes via tilslutning til det eksisterende fjernvarmenet, men området kan også forsynes med energi fra egen produktion f.eks. fra solceller på tag.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem.

Overfladevand fra tage skal bortledes til recipient eller kan opsamles og genanvendes i bebyggelsen og til vanding af beplantning. Overfladevand fra belægnings, veje, pladser etc. skal bortledes til recipient efter evt. filtrering og evt. rensning. Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden en installeret pumpe.

Tag og overfladevand fra lokalplanområdet kan ikke nedsives, da området er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 og 2.

Renovation

Der skal indenfor lokalplanens område reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald. Miljøstationer kan evt. være fælles for flere ejendomme, til brug for affaldssortering efter reglerne i kommunens affaldsregulativ.

Kommunen er efter konkret ansøgning indstillet på at give dispensation fra bygningsreglementets krav om etablering af

affaldsskakter i etagebyggeri såfremt der kan anvises mere bæredygtige alternativer for håndtering af restaffald.

Der henvises til kommunens Retningslinjer for etablering af nedgravede eller delvist nedgravede affaldsløsninger på privat grund i boligselskaber mv.. Retningslinjerne kan ses på kommunens hjemmeside: <http://www.fredericia.dk/Borger/Natur-miljo/Sider/Affald/Flerfamilieejendomme.aspx> under "Publikationer".



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen understøtter virkeliggørelsen af intentionerne i Kommuneplan 2013 -2025 for Fredericia Kommune.

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde B.C.3, - Centerområde syd for Oldenborggade, Fisketorvet der fastlægger områdets anvendelse til centerformål.

Området må anvendes til centerformål med blandede byfunktioner som bolig, erhverv i miljøklasse 1 - 3, herunder detailhandel og liberalt erhverv, offentlige formål samt rekreative formål.

Ny bebyggelse må opføres i op til 3 - 6 etager. I området er de vejledende grænseværdier for støj 55 - 45 - 40 db.

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.

Ændrede kommuneplanrammer - tillæg 11

Lokalplanens bestemmelser er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for B.C.3 i forhold til den mere detaljerede anvendelse og bebyggelsesmulighederne.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg 11 til kommuneplan 2013 - 2025, der ledsager nærværende lokalplan.

Aflysning af lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af de eksisterende lokalplaner nr. 180 189 samt del af lokalplan nr. 68 der alle udlægger området til erhverv, havneorienterede virksomheder. Området er endvidere omfattet af lokalplan nr. 164 der fastsætter regler for facader og skilte.

Den nye bebyggelse og lokalplan indebærer derfor aflysning af lokalplan nr. 180 og 189 samt del af 68. Uden for lokalplanens område, sydøst for GI Havn er en del af det tidligere Kemira's område omfattet af lokalplan nr. 22 der ligeledes fastlægger anvendelsen til "tung" erhverv. Parallelt med udarbejdelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan vil lokalplan 22 også blive aflyst, idet den ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

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, at der foreligger accept (begæring eller samtykke) fra påtaleberettigede.

Rådighedsservitutter kan ikke ændres eller ophæves med lokalplanen. De kan kun ændres eller ophæves efter aftale mellem parterne eller ved ekspropriation.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres.

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 aflyst under forudsætning af en begæring eller samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.



Servitutter, som er tinglyst på de enkelte ejendomme, kan findes på www.tinglysning.dk.

Kystnær del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen direkte ud til kajkanten ved Gl. Havn mod øst og Lillebælt mod syd.

Der er bymæssig bebyggelse i kvarteret omkring lokalplanområdet i varierende højde og struktur mod nord og vest. Når man ser ind på kysten fra Lillebælt ses havneanlæg med tanke, siloer og krananlæg samt virksomheden A. Espersen vest for lokalplanområdet. Øst for lokalplanområdet ser man indsejlingen til GL. Havn samt de endnu ubebyggede FredericiaC-arealer. Længere mod øst ses de store tanke ved Shells havneterminal.

I baggrunden kan man se den eksisterende by, der ligger nord for lokalplanområdet samt træerne på voldkronen i horisonten.

Lokalplanen viderefører den nord-sydgående vejstruktur fra den eksisterende by ned gennem lokalplanområdet ved Gothersgade og Vendersgade. Det muliggør kig fra vejene ned til vandet og op til det grønne voldanlæg, der omkranser bymidten.

Tidligere har området syd for Sønder Voldgade været udbygget med reparationsskibsværft helt ud mod Lillebælt. Værftet udgjorde en tæt, bebygget kant ud mod bæltet, og var visuelt dominerende i forhold til oplevelsen af byens bebyggelsesfront og udsigt fra byen mod vandet. Industribebyggelsen har også lukket af for kig til vandet fra byens gadenet.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i lokalplanområdet på mere end 8,5 m idet bebyggelsen kan opføres med en maks. bygningshøjde på 3 til 6 etager, hvilket i højde og struktur passer til den eksisterende karrébebyggelse i byen. Da området ligger som nabo til erhvervsbyg-

ninger og havneanlæggene, vil det i volumen ikke skille sig væsentlig ud. Arkitektonisk vil den nye bebyggelse fremtræde som en tydelig og markant bebyggelsesfront mod Lillebælt.

Det vurderes på den baggrund, at bebyggelsen, ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil.

Bebyggelsens visuelle påvirkning på byen og kystlinjen er også beskrevet i den miljørapport, der ledsager lokalplanen. I rapporten er der en visualisering af bebyggelsens indpasning i kystprofilen.

I VVM-redegørelsen er det beskrevet, hvordan udviklingen af hele FredericiaC-projektet vil påvirke det bynære kystlandskab.

Klimatilpasset lokalplanlægning

Fredericia by er udpeget som risikoområder for oversvømmelse fra havet. Kommunen har i 2015 udarbejdet en risikostyringsplan, som fastsætter mål for styring af oversvømmelsesrisiciene indenfor de udpegede områder. Risikostyringsplanen omfatter alle aspekter af risikostyring med særlig vægt på forebyggelse, sikring og beredskab.

Fredericia Kommune har udarbejdet retningslinjer om klimatilpasning i forhold til byudvikling og planlægning.

For området gælder retningslinje F7.2.1 og F7.2.2 i Kommuneplan 2013 - 2025.

Klimasikring af FredericiaC

I forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen for FredericiaC i 2012 blev det besluttet, at hele området terrænreguleres, så den fremtidige terræn- og sokkelkote ligger i minimum kote 2,50 DVR90. Kajpromenaderne mod Lillebælt og omkring Gl. Havn og slæbestedet fastholdes i det nuværende niveau og accepteres derfor periodisk oversvømmet i fremtiden.



Terrænhævningen af FredericiaCområdet bindes sammen ved etablering af en betonmur omkring Gl. Havn, hvorved hele den eksisterende bymidte også sikres mod oversvømmelser.

Det vil bidrage til at sikre midtbyen mod de oversvømmelser, man har oplevet ved særlige vejr- og vindforhold.

Hermed vurderes den fremtidige bebyggelse både i lokalplanområdet og bymidten at være sikret mod oversvømmelser fra Lillebælt mange år frem.

Klimatilpasning er beskrevet i den miljørapport, der ledsager lokalplanen.

Lov om Miljøvurdering

Som følge af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer skal planer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

På baggrund af en screening af lokalplanen efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3 er det vurderet, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse skal belyses nærmere i en miljøvurdering.

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- Støj
- Risikoforhold
- Håndtering af eksisterende jordforurening
- Luft, støv og lugt fra omgivende virksomheder
- Klimatilpasning
- Kystlandskab, visuel påvirkning af omgivelserne
- Kulturarven, karréstrukturer
- Skyggepåvirkning af omgivelser
- Trafik

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der ledsager lokalplanen som har været offentligtgjort i 8 uger i perioden 19. oktober til 14. december 2016.



Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse fritager ikke en kommende bygherre fra at indhente tilladelser efter anden lovgivning, fx. naturbeskyttelsesloven, museumsloven, kystbeskyttelsesloven, m.v.

Kulturarv og bevaring

Der er en række bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet i Oldenborggade, Gothersgade, Sundegade og Vendersgade. Lokalplanen fastlægger, at bevaringsværdige bygninger kun må ombygges under hensyn til husenes oprindelige arkitektoniske udtryk. Lokalplanen sikrer, at områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier ikke påvirkes væsentligt.

Museumsloven

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

Hovedparten af området har været bebygget hvorfor der næppe vil være bevaret nogen fortidsminder.

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

Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe 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 udarbejdelse af lokalplanen er der ikke 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. Der skal derfor inden påbegyndelse af nybyggeri laves en konkret vurdering af, om projektet kan påvirke bilag IV-arter.



Ikke-teknisk resumé af miljørapport



Lokalplanens område

Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etablering og drift af den i lokalplanen muliggjorte bebyggelser og om eventuelle alternativer. Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planen og konsekvenserne for miljø og mennesker. Miljørapporten skal endvidere udpege de miljøindikatorer det er relevant at overvåge, når planen gennemføres.

Lokalplanområdet vil overvejende rumme boliger, kontorer og detailhandel, som ligger med direkte adgang og udsigt til Gl. Havn og Lillebælt og inden for kort gåafstand til gågaderne. Området er beliggende vest for Gl. Havn ved Skibsbroen, øst for den eksisterende erhvervshavn og op mod den eksisterende bebyggelse i Oldenborggade.

Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af en del af et tidligere industriområde til det, der bliver starten på en ny bydel i forlængelse af Fredericias eksisterende bymidte indenfor voldene.

I forhold til det lokalplanen giver mulighed for, beskriver miljøvurderingen følgende emner:

- Der ligger virksomheder i kvarteret omkring planlægningsområdet, og der er belyst miljøforhold i form af støj, luft, lugt og risiko, så der er sikkerhed for, at der ikke opstår miljøkonflikter.
- Området har tidligere været anvendt til industri, og af lokalplanen fremgår hvordan og hvilke tilladelser der skal indhentes i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, i forhold til eksisterende forurening jf. Jordforureningsloven.
- Da området ligger ved vandet er der taget særligt højde i lokalplanen for sikring af området mod fremtidige vandstandsstigninger.
- Der er beskrevet mulig afværgning af skader på omgivende bygninger.
- Det er beskrevet, hvilken påvirkning af eksisterende bebyggelse og landskab de anlæg, som realiseres efter lokalplanen, vurderes at kunne have samt skygge fra byggeri i det omgivende område.

Lokalplanen fastlægger at flere af de eksisterende bygninger syd for Oldenborggade skal bevares.

Status

Området anvendes i dag til mindre erhverv, kontorer, haller til fritidsaktiviteter, restauranter, caféer, hotel, boligformål og midlertidig aktivitet med flytbare byhaver. Med de lokalplaner der gælder indtil lokalplan 332 godkendes, er der udelukkende mulighed for at etablere bebyggelse til erhverv i området. En stor del af lokalplanområdet er en del af FredericiaC og omfattet af den samlede udviklingsplan for området, som FredericiaC P/S offentliggjorde i efteråret 2012. Der er i 2012 lavet en VVM-redegørelse for udviklingsplanen, denne VVM redegørelse danner grundlag for denne miljøvurdering.



Befolkning

Nogle af lokalplanens byggefeltter ligger indenfor planlægningszonen for risikovirksomhed omkring Shell Havneterminal, hvilket betyder, at der kan planlægges for boliger, erhverv mv. såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko er under et af risikomyndighedernes fastsat niveau. Den samfundsmæssige risiko er vurderet acceptabel for lokalplanområdet.

Menneskers sundhed - støj og skygger

Områdets nye boliger ligger tæt ved eksisterende virksomheder i nærområdet, der alle giver anledning til støj i omgivelserne. Der kan forventes en minimal overskridelse af de vejledende støjgrænser fra containerhåndteringen på havnen og fra A Espersen A/S. Fra de øvrige virksomheder i nærområdet forventes de vejledende støjgrænser i lokalplanområdet at kunne overholdes.

De nye bebyggelser i lokalplanområdet vil påføre skygger på de eksisterende bebyggelser i lokalplanområdet og indbyrdes, men skyggevirkningerne vurderes, at være af et omfang der er normalt for en bymidte.

Jordforurening

Lokalplanområdet er forurenet som følge af mange års industriaktiviteter på arealet. Der skal således laves mere detaljerede undersøgelser af jordforureningen i forbindelse med anlægsarbejdet, således at der kan laves en plan for håndtering af jorden, sikring af indeklimaet og håndtering af overfladevand. Kommunen skal godkende en jordhåndteringsplan og give tilladelse efter jordforureningsloven.

Luft

De nærliggende virksomheder der vurderes at kunne give anledning til luftforurening er primært Shell Havneterminal og A. Espersen. På baggrund af redegørelser og nærmere undersøgelser foretaget i forbindelse med VVM-redegørelsen for udviklingsplanen kan det konkludere-

res, at luftforureningen (herunder også lugt) vil være på et acceptabelt niveau i lokalplanområdet. Der arbejdes med etablering af tiltag til forbedringer af luft- og lugtforureningen fra Shell Havneterminal.

A. Espersen har tidligere eftervist, at de overholder de vilkår der er stillet til dem omkring lugtemissioner, og virksomhedens aktiviteter vurderes derfor ikke, at medføre væsentlige påvirkninger af lokalplanområdet.

Det vurderes, at der lejlighedsvist kan være lugt- og støvemissioner fra Fredericia Havn, i forbindelse med håndtering af løsvare og oplag på havnen. Påvirkningen ventes at være minimal i lokalplanområdet, da der er relativ stor afstand mellem lokalplanområdet og åbne oplag.

Klima

Lokalplanområdet ligger i et område, der er i risiko for oversvømmelser i forbindelse med de fremtidige vandstandsstigninger som følge af klimændringer. For at sikre området mod fremtidige oversvømmelser, hæves store dele af lokalplanområdet til 2,5 meter over havets overflade og der etableres barrierer langs Gl. Havn og syd for Sønder Voldgade.

Trafik

Trafikken på Oldenborggade og på vejene indenfor lokalplanområdet øges ved realisering af lokalplanen og hele udviklingsplanen for Fredericia C. Det betyder, at støjniveauet fra trafikken øges. Det bliver i lokalplanen sikret, at der udlægges udendørs opholdsarealer, hvor de vejledende støjgrænser for trafikstøj overholdes samt at det indendørs støjniveau overholder grænseværdierne. Der tages hånd om trafiksikkerhed og tryghed for de bløde trafikanter i forbindelse med trafikplanen, der dækker lokalplanområdet. Lokalplanen tillader etablering af større samlede p-anlæg i form af p-kældre eller p-huse placeret tæt ved ankomsten til området så trafikken internt begrænses. Da der alene er tale om anlæg der dækker områdets p-behov forventes



anlæggene ikke at påføre området særlige miljøproblemer.

Landskab

Den nye bebyggelse i lokalplanområdet danner en skalamæssig sammenhæng med den eksisterende by og den nye bebyggelse bibeholder de sigtelinjer til Lillebælt, som er kendetegnende for den historiske bydel. Set fra kysten vil den nye bebyggelse være placeret mellem Fredericia Havn og Shell Havneterminal, således, at der dannes en samlet tydelig og markant bebyggelsesfront mod vandet. Træerne på voldkronen kan skimtes over bebyggelsen.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke har en negativ effekt på landskabet.

Kulturarv

VVM-redegørelsen konkluderer, at den samlede udviklingsplan betyder, at der sker en sammenkobling af den historiske bymidte og vandet, og at udviklingsplanen har en positiv indvirkning på kulturarven, da FredericiaC området bindes sammen med den historiske bymidte. Der vil ligeledes i lokalplanen blive udpeget huse, der skal sikres bevaret for sikring af kulturarven. Således vurderes det, at lokalplanen ikke vil få nogen negative konsekvenser for kulturarven.

Alternativer til planen

Der er ikke undersøgt alternative placeringer af de anlæg, denne lokalplan giver mulighed for, da planlægningen omhandler udnyttelsen af en del af FredericiaC-området og er en del af opfyldelse af udviklingsplanen for FredericiaC, som fastlægger hensigterne for udvikling af dette område.

Såfremt området ikke anvendes til det, lokalplanen giver mulighed for, vil det fortsat blive anvendt til de midlertidige aktiviteter, eller til erhverv i overensstemmelse med de gældende lokalplaner.

Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke gennemføres vil området kunne fortsat blive anvendt til de etablerede midlertidige aktiviteter indtil der eventuelt sker en udnyttelse af de indtil nu eksisterende lokalplaner for området. De lokalplaner der gælder indtil nærværende plan vedtages giver mulighed for at etablere erhverv, hoteller, butikker, restauranter og lign. publikumsrettede faciliteter.

Overvågning

Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at lave et decideret overvågningsprogram for lokalplanen. Overvågningen af planens indvirkning vil ske gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af love og regler



Sammenfattende redegørelse

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 byg-



geri 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 sætningsskader 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 terrænkofter 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 mhp 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 lokalplanområdets beliggenhed ikke medfører særlige operationelle udfordringer ud fra den nuværende kapacitet på brandstationen i Fredericia.

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 an-

ledning 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 blive 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 imødegå 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 byggefelter.

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.



Lokalplan 332 Sønder Voldgadekvarteret

I henhold til Planloven (Erhvervs- og Vækstministeriets lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:



§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er at:

- sikre lokalplanområdets anvendelse til centerformål med blandede byfunktioner som bolig og erhverv svarende til miljøklasse 1-3 herunder liberalt erhverv, detailhandel, offentlig og privat service, cafeer, hotel og p-huse samt rekreative formål,
- muliggøre en realisering af et nyt spændende og attraktivt kvarter i Fredericias bymidte i sammenhæng med den eksisterende by og i overensstemmelse med udviklingsplanen for FredericiaC.
- forbedre tilgængeligheden og kontakt mellem byen og vandet
- sikre offentlighedens adgang til vandet dvs. til Fisketorvet, Slæbestedet, Skibsbroen og Gl. Havn
- muliggøre etableringen af nye attraktive byrum omkring Slæbestedet, Skibsbroen, Langebro og Gl. Havn
- sikre at den rekreative værdi af kajarealerne forøges ved anlæg af sammenhængende tilgængelige kajpromenader
- muliggøre etablering af parkering i p-huse, i konstruktion/plint samt i p-kælder
- sikre, at bevaringsværdige bygninger kun med byrådets tilladelse må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres og
- sikre, at til- og ombygning af områdets bevaringsværdige bygninger sker med hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter matrikelnumrene:

46a, 46b, 47a, 47b, 48a, 48b, 48c, 49, 50, 51, 61, 64, 69, 70, 71, 72a, 72b, 72c, 72d, 72f, 124a, 124b, 124c, 124d, 124e, 125a, 125c, 125d, 125e, 125f, 763ab, 763o, 763p, 763r, 770, 7000ap og 7000n samt del af 800e, del af 7000af og del af 7000ah, alle Fredericia Bygrunde samt alle parceller, der efter den 1. august 2016 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i byzone.



§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Området må kun anvendes til centerformål med blandede byfunktioner som bolig og erhverv svarende til miljøklasse 1-3 herunder liberalt erhverv, detailhandel, offentlig- og privat service, herunder hotel, cafeér, p-huse samt rekreative formål.

Byggefeltene 50a, 50b, 62a og 62b (se kortbilag 3) må dog ikke anvendes til boligformål eller anden miljøfølsom anvendelse, udover administrative erhverv som kontorer, for byggefelt 62a tillige udvalgswarebutikker. Den del af byggefelt 50a og 62b der er omfattet af planlægningszonen omkring virksomheden A. Espersen A/S må kun anvendes til parkering evt. i form af p-hus.

§ 3.2

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

§ 3.3

Der må maksimalt være 1000 m² til detailhandel, udvalgsware- og dagligvarebutikker. Den enkelte butik må maksimalt være 500 m².

§ 3.4

Ved blanding af de forskellige funktioner i bygninger, må erhverv, kultur, fritidsfaciliteter, offentlig og privat service samt café/restaurant mv. ikke placeres ovenpå boliger.*

§ 3.5

Parkering må ske i p-huse, indbygget i konstruktionen, i en plint eller som p-kældre som beskrevet i § 4.

§ 3.6

Der skal anlægges opholdsareal som beskrevet i §11 og i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 3.7

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

**Bestemmelsen har til hensigt at søge udadvendte funktioner placeret nederst i bygninger ved blanding af flere funktioner i samme bygning.*



§ 4 Veje, stier, parkering og promenader

Veje

§ 4.1

Lokalplanområdet trafikbetjenes primært fra Norgesgade, Oldenborggade og Sønder Voldgade og sekundært fra Vendersgade.

§ 4.2

Vejudlæg og havnepromenader er som vist på modstående figur og på kortbilag 5.

Sundegade, Vendersgade og Sønder Voldgade bibeholdes.

I bebyggelsen syd for Sønder Voldgade skal anlægges tre nye gadestrækninger:

A-B Skibsbroen*

B-C Vendersgade*

B-D Toldkammeret*

B-E Langebro anlægges som havnepromenade.

Værftsvej der forløber parallelt med Sønder Voldgade nedlægges med bebyggelsesplanens realisering.

§ 4.3

Byrummene Fisketorvet, Pinnebergs Bastion, og havnepromenaderne Skibsbroen og Langebro skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.**

Parkering

§ 4.4

Parkering må ske i p-huse, indbygget i konstruktionen, i en plint eller som p-kældre. Der må kun etableres p-huse på byggefelt 50a, 50b, 62a og 62b. P-husene må også have p-kældre.

Derudover må der etableres p-kældre og parkeringsanlæg indbygget



Trafikbetjening af Sønder Voldgadekvarteret. Se også kortbilag 5.

* Skibsbroen anlægges i forlængelse af Gothersgade som gågade/havnepromenade med varekørsel tilladt inden for bestemte tidsrum.

Vendersgade forlænges som gågade med al kørsel tilladt til Slæbestedet og det nye Fisketorv.

Toldkammeret anlægges som gågade med kørsel tilladt. Den forbinder Sønder Voldgade med Slæbestedet og det nye Fisketorv.

Trafikretning og trafiktyper fastlægges gennem kommunens trafikplanlægning

** Ved kajkanter og Slæbestedet kan Fredericia Kommune tillade etablering af anløbspladser for mindre skibe og både herunder rutebåde og sejskibe. Ved Slæbestedet må der isættes og optages både.



i konstruktionen og i plinte. Disse anlæg må strække sig ud under de egentlige byggefelter i hele området syd for Sønder Voldgade.

Arealerne ovenpå parkeringsanlæggene må anvendes til bebyggelse indenfor byggefelterne vist på kortbilag 3 samt til opholdsarealer. Der må etableres p-kælder og parkering i plint i hele den del af lokalplanområdet der er beliggende syd for Sønder Voldgade.

Ind- og udkørsel til parkeringsanlæg skal i princippet ske fra Sønder Voldgade og Sundegade.

Ved udkørsel fra p-kældre og p-huse skal der som minimum sikres et oversigtsareal på 2,5 gange 5 meter til offentlig vej. Ramper fra p-kældre skal ved udkørsel have en vandret flade på min. 5 meters længde.

Stier

§ 4.5

Der skal være stiforbindelse gennem opholdsarealerne ved punkthuse syd for Sønder Voldgade. Mindst en af stiforbindelserne mellem to veje skal anlægges niveaufri*.

§ 4.6

Ved ny bebyggelse og ved ændret anvendelse skal der anlægges parkeringspladser svarende til:

0,6 p-plads pr. 100 m² bolig

1,6 p-plads pr. 100 m² erhverv

0,5 p-plads pr. 100 m² kultur, off. formål og privat service.

(Handicapvenlige p-pladser indgår ved beregningen af antallet af parkeringspladser).**

Såfremt det ved om- og tilbygning samt ved ændret anvendelse af eksisterende ejendomme (det vil sige ejendomme opført inden byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen) ikke er muligt at opfylde p-kravene på egen grund eller som fælles p-areal, kan byrådet tilbyde, at der til gengæld indbetales til kommunens parkeringsfond efter gældende regler, der er fastsat i fondens vedtægter.

Ved etablering af større samlede p-anlæg, hvor det kan dokumenteres, at der er mulighed for dobbeltudnyttelse, kan kravet til antallet af parkeringspladser reduceres med op til 25%.

P-kravet gælder for lokalplanområdet som helhed. P-kravet skal ikke nødvendigvis kunne opfyldes for hvert enkelt byggefelt, men i forbindelse med behandling af byggesager skal det med en opdateret p-plan for FredericiaC's område i Sønder Voldgadekvarteret dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til bebyggelsen indenfor lokalplanens område.***

Indtil området er fuldt udbygget må der etableres midlertidige parkeringspladser på terræn inden for lokalplanområdet.

Cykelparkering

§ 4.7

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres cykelparkeringspladser til ny bebyggelse svarende til:

2 pr. bolig

1 pr. 100 m² kontor

½ pr. 100 m² til øvrige erhverv

Pladserne kan etableres både i parkeringskældre, i p-huse og på terræn. Det kan tillades at P-behovet til erhvervsbebyggelsen dækkes ved dobbeltudnyttelse af parkeringsdækningen til boligbebyggelsen, såfremt en del af pladserne er placeret så de er tilgængelige for erhvervsbebyggelsen.

* jf. "DS 3028 - Tilgængelighed for alle"

**Ved uændret anvendelse af eksisterende bebyggelse er der ikke krav om etablering af yderligere p-pladser

***Der skal dog ikke udarbejdes en p-plan ved om- og tilbygning samt ved ændret anvendelse af eksisterende ejendomme (det vil sige ejendomme opført inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen)



§ 5 Udstykning

§ 5.1

Lokalplanområdet må udstykkes i storparceller i princippet som vist på kortbilag 8. Derudover må de enkelte byggefelter udstykkes enkeltvis eller med flere byggefelter med en tilhørende ideel andel af storparcelens friareal.

De enkelte bygningsfelter kan tillades udstykket ovenpå underliggende parkeringskælder, forudsat nødvendige brandadskillelser etableres mellem kælder og ovenliggende bebyggelse.



§ 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 nybyggeri kan spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen.

Overskydende tag- og overfladevand kan som udgangspunkt ikke nedsives da området er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven.

§ 6.3

Ifølge varmeplanen for Fredericia Kommune skal området fjernvarmeforsynes.

§ 6.4

Synlige, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning i form af teknikbokse og lignende, skal så vidt muligt integreres i bebyggelse. Hvis det ikke er muligt, skal de placeres samlet eller gruppevis.

§ 6.5

Udendørs belysning, herunder belysning af facaden, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding af nabobebyggelser.*

§ 6.6

Der må opsættes solenergianlæg på flade tage og/eller som en integreret del af facaden(se også § 9.4).

§ 6.7

Antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes på hverken bebyggelse eller terræn, så de er synlige fra offentlige veje, stier eller fællesarealer.

** På gader og stier med offentlig adgang skal der etableres belysning iht Vejreglerne*



§ 7 Klimatilpasning

§ 7.1

Tage må etableres som "grønne tage", hvilket vil sige tage dækket med bevoksning af eksempelvis græsser, urter, stauder eller sedumarter. Ved etablering af "grønne tage" er der mulighed for at udvide udnyttelsen af den maximale befæstelsesgrad.

§ 7.2

Regnvand må opsamles og genbruges. Regnvand fra tage må tilsluttes regnvandsanlæg.

§ 7.3

Terrænet i lokalplanområdet skal reguleres til minimum kote 2,50 DVR90 på de på kortbilag 7 markerede områder, så laveste gulvkote for bygninger ikke ligger lavere end kote 2,50 DVR90 - dog undtaget overdækket parkeringsanlæg og kældre*. Afgrænsningen af de på kortbilag viste områder er principiel. Dog skal det iagttages at de hævede arealer sammen med klimasikringen omkring Gl. Havn skal danne en sammenhængende klimasikring.

**Mindre dele af stuetagen i bygninger der ligger ud til Fisketorvet og Skibsbroen der planlægges anvendt til faciliteter for kultur/fritid og café/restaurant kan placeres således at de har kontakt til eksisterende terræn. Gulvkoten her vil derfor være lavere end kote 2,50 DVR 90. Da disse bygninger kan forventes udsat for periodiske oversvømmelser i fremtiden, skal det sikres at de kan tåle vandpåvirkningerne eller sikres med vandtætte skot eller lignende.*



§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Nord for Sønder Voldgade

Bebyggelse nord for Sønder Voldgade må opføres i optil 3 etager. Dog undtaget bebyggelsen i byggefelt 62b der må opføres i 4 etager, men med en max. højde mod Sundegade på kote 12,80. De enkelte bygnings højde må ikke overstige etageantal som vist på kortbilag 4. Bebyggelse i byggefelterne 63 og 64 skal have en indbyrdes afstand på min. 6 m og min 2,5 m til naboskel (bebyggelsen mod Vendersgade i byggefelt 64 må gerne opføres i naboskel).

Facader mod de omgivende gader i området nord for Sønder Voldgade skal i stueetagen placeres i byggefeltets ydre kant mod gader. Dog må stueetagen gerne delvist tilbagetrækkes.

Byggefelt 62a tilbagerykkes 7 m fra Oldenborggade af hensyn til etablering af evt. fremtidige krydsreguleringer Norgesgade/Oldenborggade.

8.2

Syd for Sønder Voldgade

Indenfor storparcel A og B (se kortbilag 3 og 8) må der ialt til sammen opføres max 12 punkthuse i op til 6 etager med et samlet etageareal på max 22.600 m² og med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3.* De enkelte bygningers højde må ikke overstige de på kortbilag 4 viste etageantal.

Indenfor storparcel C (se kortbilag 3 og 8) må opføres bebyggelse i op til 6 etager og med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3.

Indenfor storparcel D (byggefelt 50a, se kortbilag 3, 4 og 8) må opføres bebyggelse i op til 5 etager og med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3.

For hele lokalplanens område

§ 8.3

Der må etableres åbne tagterrasser på tage uden at de medregnes til

de på kortbilag 4 angivne etageantal. Derudover må der bygges solanlæg, tårne til trapper, teknikrum og elevatorer, der ikke indregnes i etageantallet. De må ikke overstige en højde på 4 meter over taget. Værn omkring tagterrasser må ikke være højere end 1,5 meter over tagfladen.

§ 8.4

I felterne benævnt "Mulige byggefelter for p-huse, parkering i konstruktion og p-kældre" på kortbilag 5, må der etableres parkering indbygget i konstruktionen/i plinte og i kælderparkeringsanlæg. Anlæggene må således etableres både under opholdsarealer og under byggefelterne. Der kan derudover etableres parkering i konstruktion og p-kældre, i hele den del af lokalplanområdet der er beliggende syd for Sønder Voldgade.

§ 8.5

Der kan uden for byggefelterne opføres mindre sidebygninger og tilbygninger på ejendommene, der på kortbilag 3 er omfattet af signaturen "Eksisterende husrækker/byggefelt med overvejende bevaringsværdige huse". De mindre sidebygninger og tilbygninger må have et grundareal på maks. 1/4 af det grundareal der ligger uden for byggefeltet.

§ 8.6

Der må placeres skure til cykler, depot og renovation samt bygværker til udluftning af p-kældre med en højde på optil 2,50 m uden for byggefelterne. Trapper og elevatorstårne må placeres uden for byggefelterne. Altangange skal holdes indenfor byggefelt. Skure, trapper og elevatorstårne må dog ikke placeres på vejarealer og promenade.

**De enkelte punkthuse kan indenfor storparcellerne A og B rykkes og drejes i forhold til hinanden. Ad storparcel A se desuden § 3.2.*



§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 9.1

Nye bygninger skal fremstå med et nutidigt arkitektonisk udtryk. Ny bebyggelse skal opføres med en sådan ydre fremtræden, at der opnås en god helhedsvirkning, med hensyn til farveholdning, proportioner og materialer.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal / refleksionsværdi på over 10. Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlede.

§ 9.3

Facader må udføres med beplantning så de fremstår som grønne facader.

§ 9.4

Der må etableres terrasser på tagene og tage må udføres med beplantning, der kan medvirke til at forsinke/absorbere regnvand.

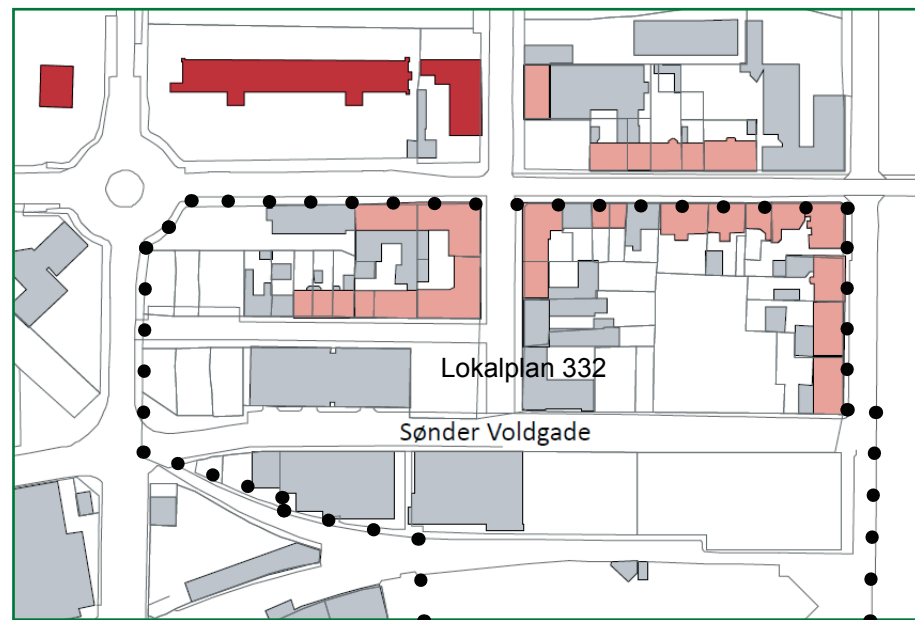
Der må etableres solenergianlæg på facader og tage når det sker som en integreret del af arkitekturen.

§ 9.6

Bevaringsværdige bygninger, som vist på figur 4 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilfaldelse.

§ 9.7

De bevaringsværdige bygningers oprindelige facadeudtryk, proportioner, materialer, håndværksmæssige detaljering, farver og karakteristiske bygningstræk skal i udgangspunktet bevares ved vedligeholdelse og istandsættelse.



Figur 4

- Bygninger med bevaringsværdi 1-3
- Bygninger med bevaringsværdi 4



Altaner

§ 9.8

Altaner på byggefeltene 51a, 51b, 51c, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59 og 60 skal holdes indenfor byggefeltene kortbilag 3. *

Der må etableres terrasser i stueetagen inden for storparcellerne.

§ 9.9

Altaner på facader mod Oldenborggade må have et fremspring fra facaden på maks. 1 meter ud over byggefeltet. Mod øvrige gader og havnepromenader og opholdsarealer/gårdrum må de have et fremspring på maks. 1,5 meter.

§ 9.10

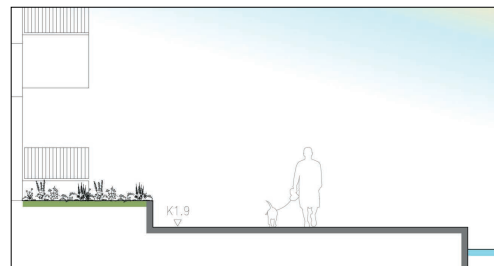
For altaner og karnapper over færdselsarealer for kørende trafik på lokalgader og promenader skal der være en frihøjde på 4,2 meter mellem undersiden af altanen og færdselsarealet. Ved arealer friholdt for motorkøretøjer dog kun min. 3 m.

§ 9.11

Karnapper på en facade mod omgivende veje må for hver bygning maks. have et omfang på 20 % af facadens samlede areal, og have et fremspring fra facaden på maks. 1 meter.

*

Klimasikringen omkring bebyggelsen etableres mod Skibbroen så der bliver en kantzone mellem bygninger og deres altaner og selve Skibbroen. Herved bliver der en buffer mellem boliger og Skibbroen som offentlig promenade. Læs nærmere om klimasikring i § 7.



Kantzone som buffer mellem boliger og Skibbroen

§ 10 Skiltning og belysning

§ 10.1

Skiltning på ejendomme må kun finde sted i forbindelse med de funktioner og erhverv, der i henhold til §3 kan etableres, og må ikke have karakter af reklame.

§ 10.2

Facadeskilte skal placeres på bebyggelsens facade i stueetagen under 1. sals vinduer og tilpasses bygningens arkitektur med hensyn til bygningens facadeopdeling, farver og materialer. Skilte skal følge stueetagens opdeling med vinduer og døre.

§ 10.3

Facadeskilte skal udformes med enkeltstående bogstaver og/eller logo direkte på facaden eller på bæreplade af klart ufarvet glas og med en bogstavhøjde afstemt efter facadens størrelse.

§ 10.4

Der må maksimalt opsættes et henvisningsskilt på facaders stueetage ved bygningens indgang pr. virksomhed/funktion. Hvis der er flere virksomheder/funktioner i en bygning skal henvisningsskilte samordnes, eller der skal udarbejdes et samlet skiltekoncept mht. størrelse og placering.

§ 10.5

Udhængsskilte skal placeres på bebyggelsens facade i stueetagen under 1. sals vinduer, og der må maks. opsættes et udhængsskilt pr. virksomhed. Skilte må maks. have et omfang på 0,4 m², udhæng fra facaden på 1 meter og underkant af skilt skal have en afstand på min. 3 meter til terræn. Ligger virksomheden på et hjørne må der være et skilt ud til hver gade.

§ 10.6

Folieskiltning i vinduer og døre i stueplan kan udføres som alternativ eller som supplement til facadeskilte. Folieskiltning skal udføres som

enkeltstående bogstaver med en højde op til 40 cm og logoer op til 0,25 m² og med en maksimal sidelængde på 50 cm.

Folie, der dækker og lukker vinduesarealer kan ikke tillades. Dog kan transparent folie i lys grå farve uden skiltning opsættes på de nederste 80 cm for at hindre indblikgener.

§ 10.7

Markiser skal tilpasse sig den enkelte bygningens arkitektur og facade-materiale og farve.

Markiser skal være mobile og kunne rulles ind. Markiser må ikke være udført med reklamer, logo eller lignende.

§ 10.8

Skilte skal udformes, så de ikke blænder.

§ 10.9

Al skiltning skal fjernes ved virksomhedens/funktionens ophør.

Virksomheder med facade til flere sider må, ud over skiltning i forbindelse med indgange, opsætte yderligere 1 facadeskilt.



§ 11 Ubebyggede arealer

§ 11.1

Ubebyggede arealer skal tilsås, beplantes eller befæstes og fremstå som færdiganlagte. Der må ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur jf. Miljø- og Fødevareministeriets fortegnelse over invasive arter.

§ 11.2

Inden for lokalplanområdet skal der ved nybyggeri og ændret anvendelse der medfører et øget behov etableres udendørs opholdsareal svarende til:

20% af boligetagearealet.

5 % af erhvervsetagearealet.

5 % af detailhandelsetagearealet.

5 % af etagearealet til kultur, off. og privat service.

Arealet beregnes for lokalplanområdet som helhed.*

Til opholdsarealet medregnes den del af veje og pladser der er forbeholdt fodgængere og cyklister. De offentligt tilgængelige opholdsarealer Skibsbroen og Fisketorvet mv. kan således medregnes.

Opholdsarealer er vist på kortbilag 4.

§ 11.3

Opholdsarealer syd for Sønder Voldgade må ikke hegnes.

§ 11.4

Der må etableres terrasser i stueplan indenfor matriklen. Terrasser må således ikke etableres på kajpromenader og ud på vejarealer.

*

Det vil sige at opholdsarealkravet ikke nødvendigvis skal være opfyldt på den enkelte ejendom idet de offentligt tilgængelige opholdsarealer også kan medregnes.

Ved uændret anvendelse af eksisterende bebyggelse er der ikke krav om etablering af yderligere opholdsareal



§ 12 Terrænregulering

§ 12.1

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn. Se undtagelse om terrænhævning som en del af klimasikringen omkring Gl. Havn i § 7.3.

Terrænet mellem husene i byggefelt 63 og 64 må hæves 0,6m til kote 2,5.

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 principskitset.

§ 12.2

Terrænet i lokalplanområdet skal reguleres til minimum kote 2,50 DVR90 på de på kortbilag 7 markerede områder, så laveste gulvkote for bygninger ligger i min. kote 2,50 DVR90 - dog undtaget overdækket parkeringsanlæg og kældre. Afgrænsningen af de på kortbilag viste områder er principiel.

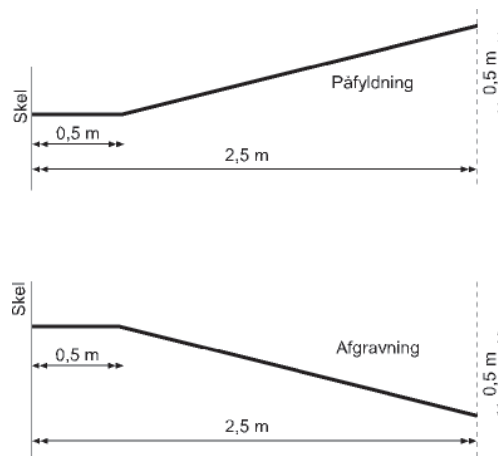
§ 12.3

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.

§ 12.4

Overgange i terrænet mellem det hævede terræn syd for Oldenborggade og det eksisterende terræn i Oldenborggade skal gøres niveaufri, så der bliver en jævn overgang, som tilgodeser bevægelsehæmmedes adgangsmuligheder jf. "DS 3028 - Tilgængelighed for alle". De niveaufri overgange må gerne supleres med trapper.

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



§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

§ 13.1

Der er meddelt tilladelse efter Jordforureningslovens § 8,

§ 13.2

Den til bebyggelsen hørende andel af veje, adgangs-, opholds- og parkeringsarealer samt andel af interne gader og klimasikring er etableret som beskrevet i § 5.

Tilsvarende skal der i takt med opførelse af bebyggelse ske en terrænhævning og klimasikring som beskrevet i § 7.

§ 13.3

Før bebyggelse kan tages i brug til boligformål eller anden støjfølsom anvendelse skal det dokumenteres at de vejledende grænseværdier for trafik- og virksomhedsstøj kan overholdes på lokalplanens opholdsareal og facader for boliger og bygninger til anden støjfølsom anvendelse.

§ 13.4

Ubebyggede arealer er færdiganlagt med befæstelser og beplantninger eller tilsået i takt med opførelse af bebyggelsen. *

§ 13.5

Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varme-, el-, kloak- og vandforsyning,

**Etablering af den til bebyggelsen hørende andel af beplantningen må afvente den førstkommende vækstsæson efter bebyggelsens ibrugtagning j.fr. § 11.*



§ 14 Servitutter

§ 14.1

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

§ 15 Ophævelse af lokalplan

§ 15.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af denne lokalplan, aflyses Lokalplan 180 "område ved Fisketorvet", vedtaget den 7. juni 1999 af Fredericia Byråd og lokalplan 189 "Bevaring af bebyggelse ved Gammel Havn" vedtaget den 7. februar 2000 samt del af lokalplan 68 "Oliehavn, Vesthavn og Værftshavn" vedtaget den 5. februar 1986 for det område, der er omfattet af denne lokalplan.



§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

§ 16.1

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).

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

§ 16.2

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.

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



§17 Vedtagelsespåtegning

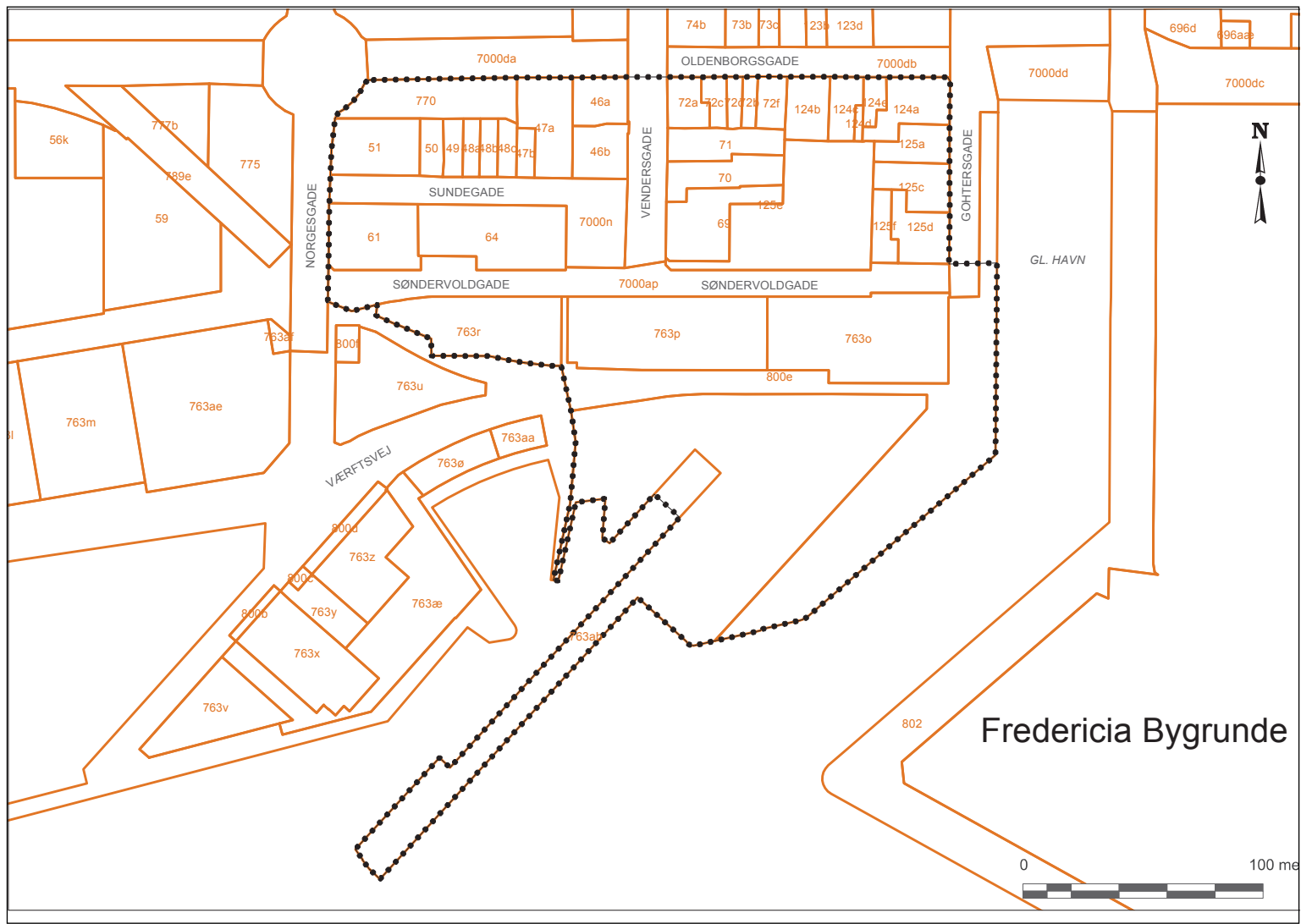
Lokalplanen er således vedtaget af Fredericia Byråd 6. marts 2017.

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør



Kortbilag 1- Lokalplanens afgrænsning



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel



Dato: 1. august 2016






Kortbilag 2 - Luftfoto



Signaturforklaring

 Lokalplanafgrænsning

Dato: 1. august 2016








Kortbilag 3- Fremtidige forhold, byggefelter



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelter til ny bebyggelse
-  Eksisterende husrækker/byggefelt med overvejende bevaringsværdige huse
-  Storpaceller











Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, etageantal



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Opholdsareal

Etage antal

-  Maks. 3 etager
-  Maks. 4 etager
-  Maks. 5 etager
-  Maks. 6 etager





Kortbilag 5 - Fremtidige forhold, trafikstruktur



Signaturforklaring

Eksisterende lokalgade



Eks. gågade og havnepromenade



Nye lokalgader og havnepromenader



A-B Skibsbroen

B-C Vendersgade

B-D Toldkammeret

B-E Langebro anlægges som havnepromenade

Mulige byggefelter for P-huse, parkering i konstruktion og p-kældre, principiel beliggenhed. Der kan derudover etableres parkering i konstruktion og p-kældre, i hele den del af lokalplanområdet der er beliggende syd for Sønder Voldgade.



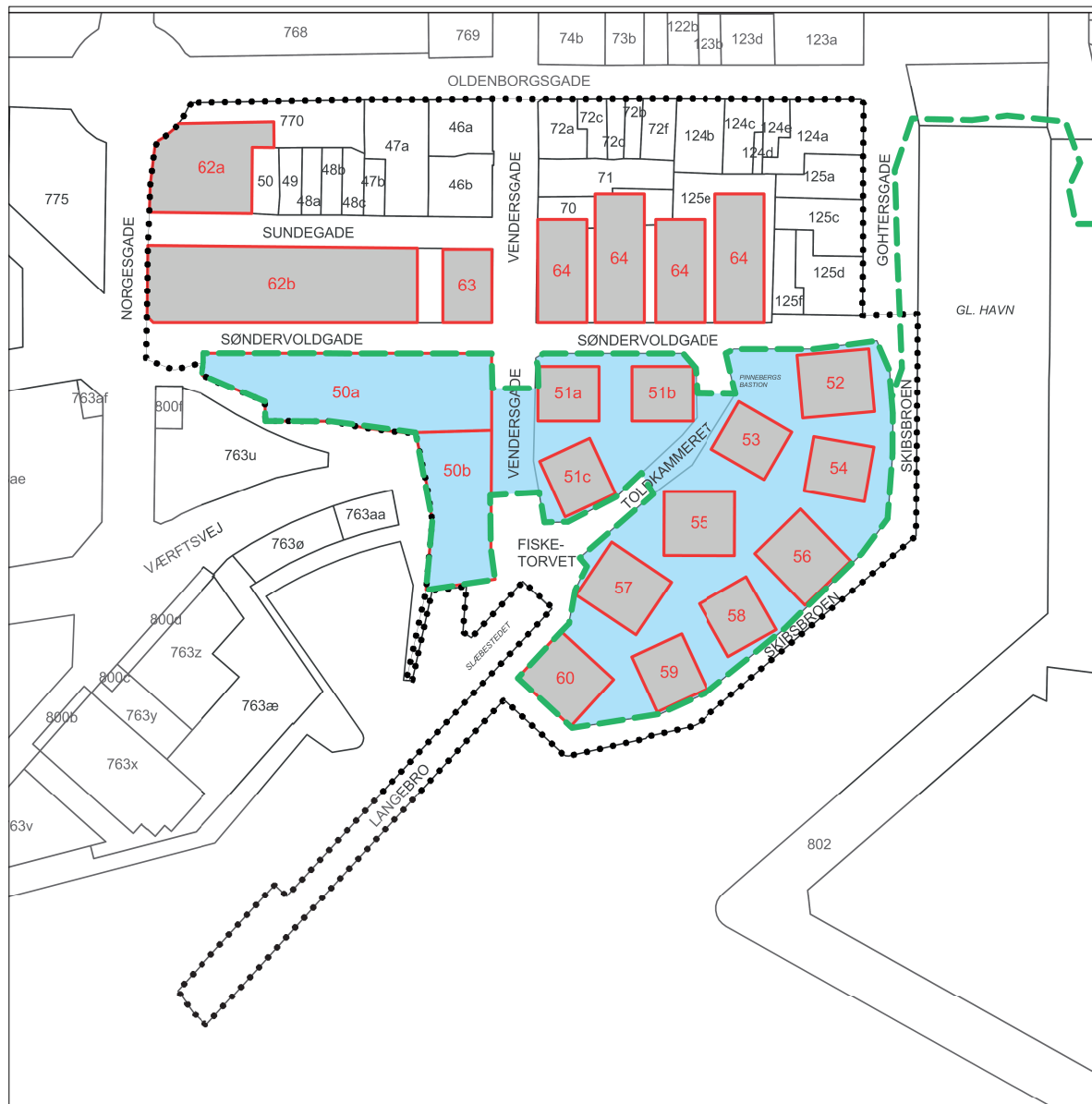


Kortbilag 6 - Illustrationsplan









Kortbilag 7- Principper for klimasikring



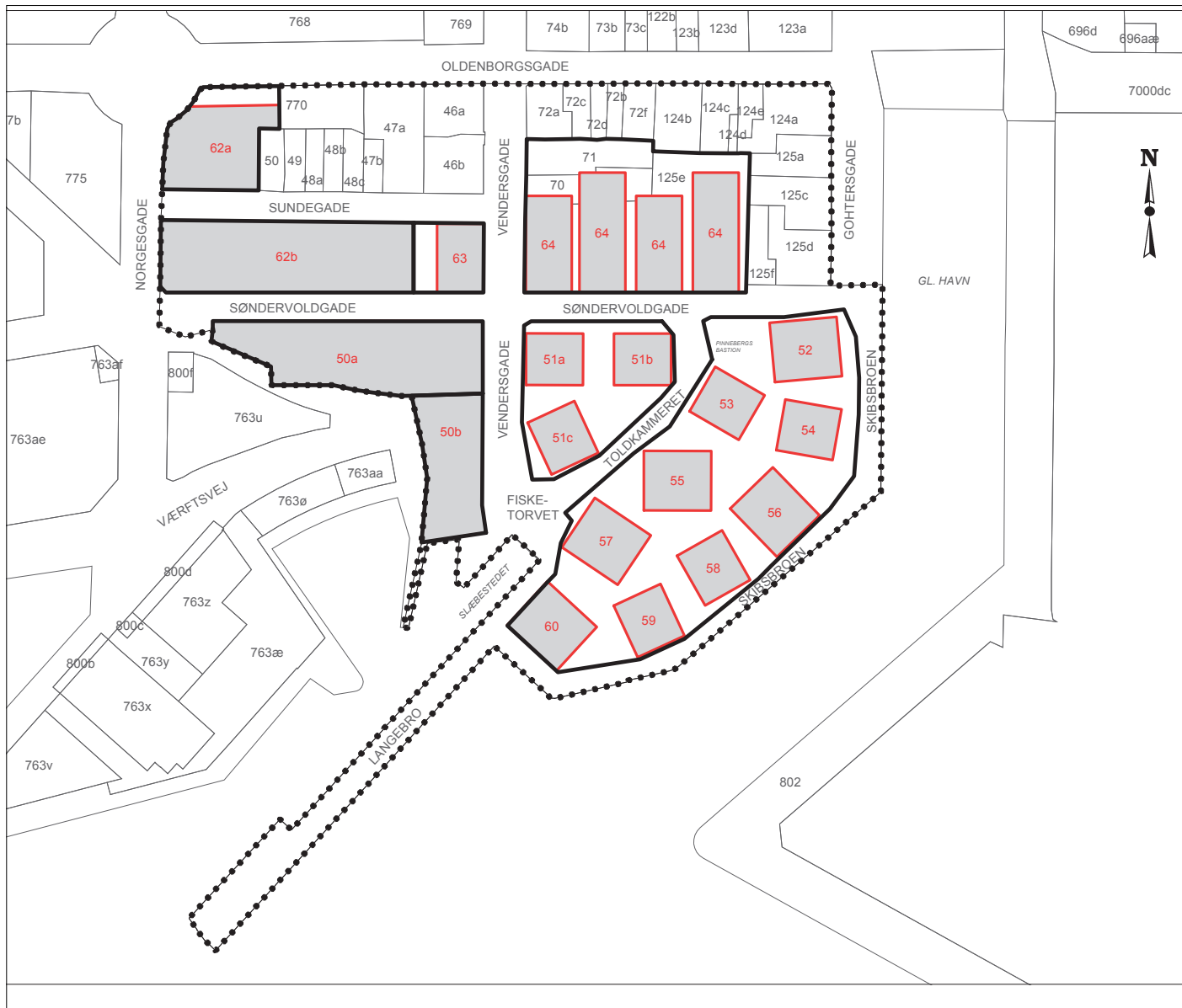
Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Klimamur / Klimasikring kote 2,5 m.
-  Område med terrænkote på min. 2,5 m. og maks. 3,5 m.
-  Byggefelter til ny bebyggelse








Kortbilag 8- Principper for udstykning



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelter til ny bebyggelse
-  Storparceller





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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

FREDERICIAKOMMUNE



Kommuneplantillæg 11

Sønder Voldgadekvarteret

Marts 2017



Kommuneplantillæg 11

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.

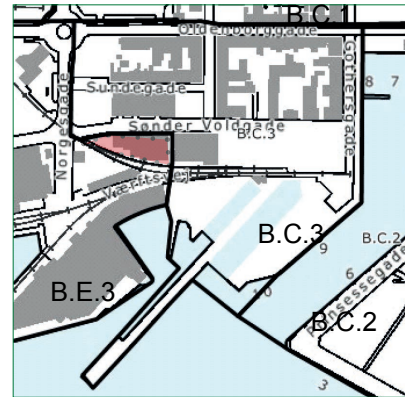


Fig. 1. Afgrænsning af rammeområder jf. kommuneplan 2013-2025
Område der med kommuneplantillæg 11 overføres fra område B.E.3 til B.C.3

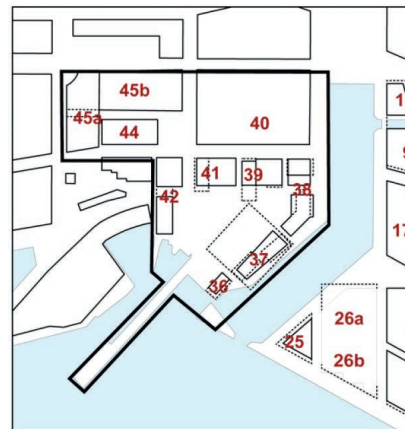


Fig. 2. Byggefelter jf. kommuneplan 2013-2025

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 kommuneplannens 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.

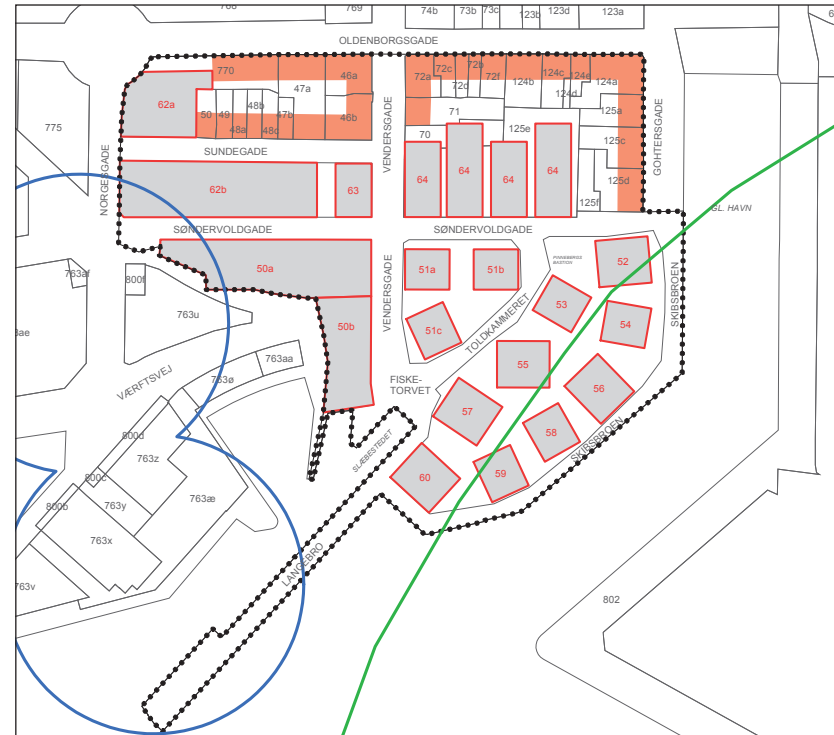







Fig. 3 Byggefelter, Kommuneplantillæg 11

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.



Karakter

Områdets nordlige del er præget af byejendomme 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 Fredericia C. 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.

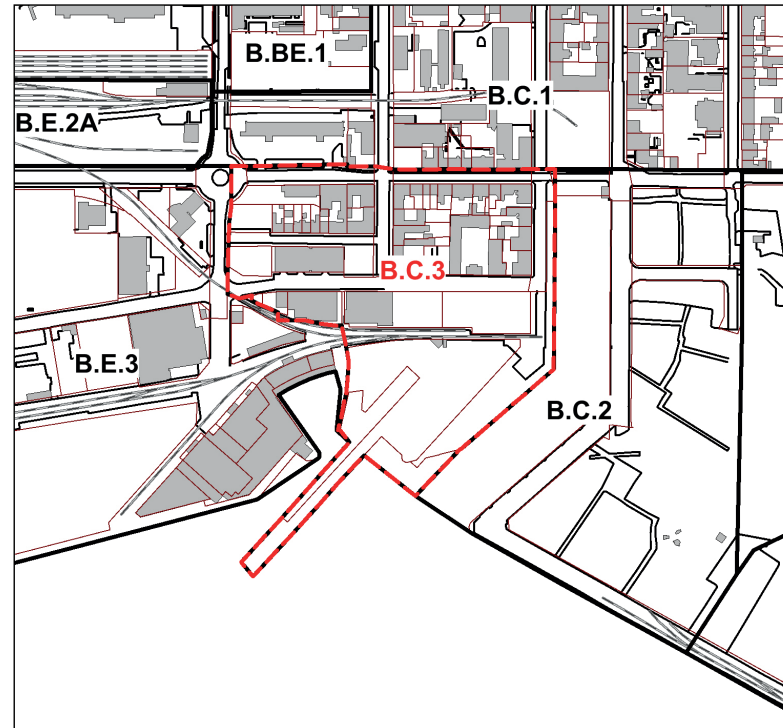


Fig. 4 Den nye afgrænsning af rammeområder



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.

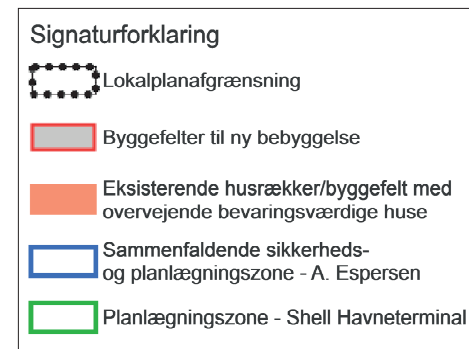
Butikker i FredericiaC skal først og fremmest lokaliseres øst for Gl. Havn i delområde B.C.2 Det samlede bruttoetageareal til butikker må i alt i B.C.1, B.C.2, B.C.3 og B.E.2A være 54.000 m².

Rammen for nyt butiksareal i B.C1, 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



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.

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.



Kommuneplantillæg 11 er således vedtaget af Fredericia Byråd 6. marts 2017.

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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